

Globalne trendy na rynkach mieszkaniowych – rosnąca dostępność przy słabnącej presji cenowej.

Rekomendacje dla wrocławskiego rynku mieszkaniowego

dr hab. Bogusław Półtorak, prof. UEW

**Impakt Dolny Śląsk Think Tank
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu**

Tezy

Co teraz:

- Stabilizacja oprocentowania kredytów na większości rynków, z tendencją do wzrostu sygnalizuje kolejną fazę cyklu, widoczny jest efekt spowolnienia i niepewności wokół sytuacji geopolitycznej.
- Coraz bardziej ograniczone wzrosty cen na wybranych rynkach mieszkaniowych.
- Wrocław na tle rynku krajowego i rynków międzynarodowych potwierdza mocną pozycję i zainteresowanie zakupem, mniej najmem.

Co w przyszłości:

- Niepewność na rynku nieruchomości wprowadzają: sytuacja geopolityczna i gospodarcza związana z wojną USA – Iran, co powoduje wzrost presji inflacyjnej i może oddziaływać na wzrost oprocentowania kredytów mieszkaniowych w przyszłości.
- Na plus stabilizacja sytuacji gospodarczej w UE, na rynkach rozwiniętych i relatywnie dobra kondycja rynków pracy, wpływająca na popyt, w tym we Wrocławiu.

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Europa

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2026, Fitch Ratings

*prognoza, **spodziewane poprawa**, **spodziewane pogorszenie**

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2025	2026*	2027*	2025	2026*	2027*
Niemcy	2,5	2-4	2-4	3,6	3,8	3,8
Francja	0	(-1)-1	(-1)-1	3,0	3,3-3,5	3,3-3,5
Niderlandy	7	4-6	3-5	3,5	3,5-3,75	3,6-3,85
Wielka Brytania	3	2-4	2-4	4,0	4,0	3,8
Hiszpania	11	8-10	6-8	3,0	2,5-3,5	2,5-3,5
Włochy	2,5	0,5-2,5	0,5-2,5	3,0	2,5-3,5	2,5-3,5

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Ameryka Północna

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2026, Fitch Ratings

*prognoza, **spodziewane poprawa**, **spodziewane pogorszenie**

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2025	2026*	2027*	2025	2026*	2027*
USA	1,5	(-2)-4	1-4	6,2	6,0	5,6
Kanada	1	1-3	3-5	4	4-4,25	4,25-4,5

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Ameryka Południowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2026, Fitch Ratings

*prognoza, **spodziewane poprawa**, **spodziewane pogorszenie**

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2025	2026*	2027*	2025	2026*	2027*
Brazylia	7	5-7	5-7	10	9-10	8-9
Meksyk	8,5	7-8	6-8	11	9,5-10,5	9-10

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Azja i Pacyfik

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2026, Fitch Ratings

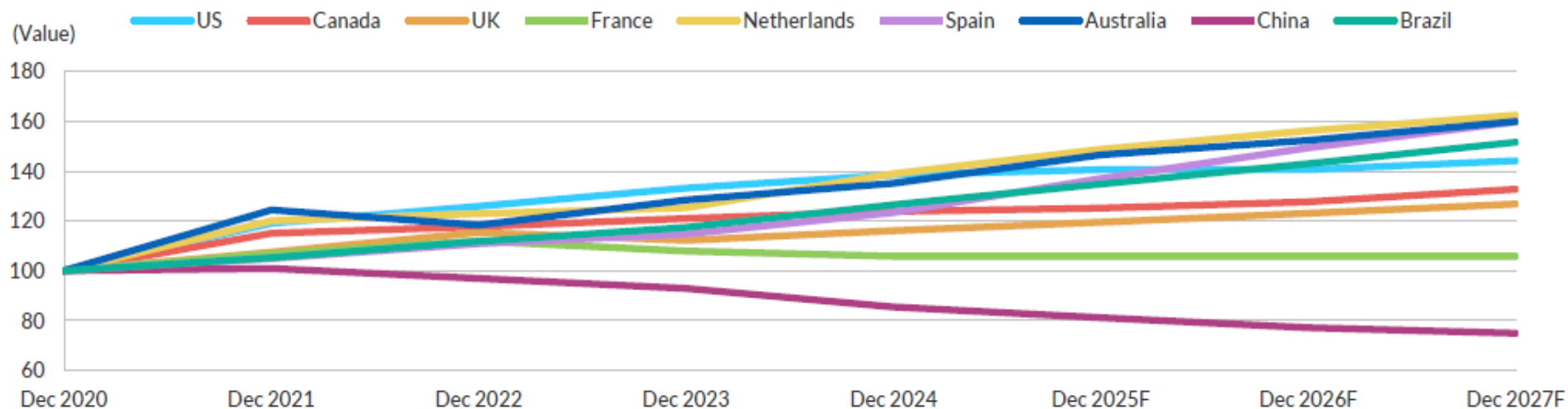
*prognoza, **spodziewane poprawa**, **spodziewane pogorszenie**

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2025	2026*	2027*	2025	2026*	2027*
Australia	8,5	3-5	4-6	5,5	5,3	5,3
Japonia	3	3-4	4-6	2	2,5-3,5	2,5-3,5
Chiny	-5	-4-(-6)	-2-(-4)	3,1	3	3

Perspektywa nominalnych cen mieszkań 2025-2027:

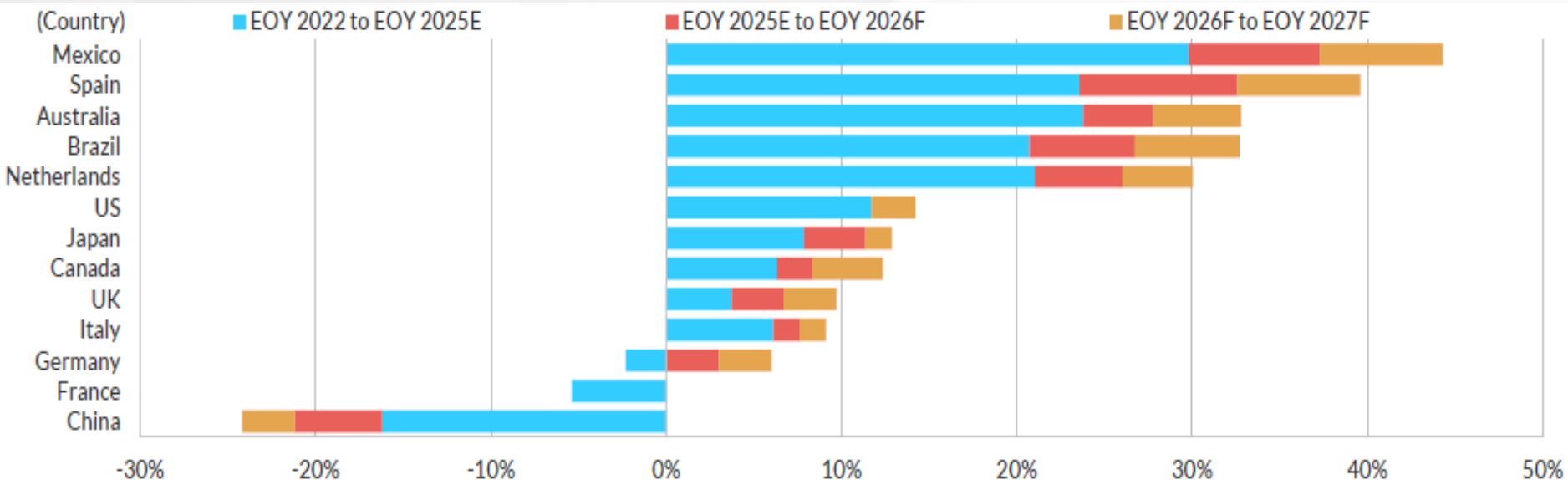
Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2026, Fitch Ratings

Nominal Home Price Indices and Mid-Point of Forecast Ranges



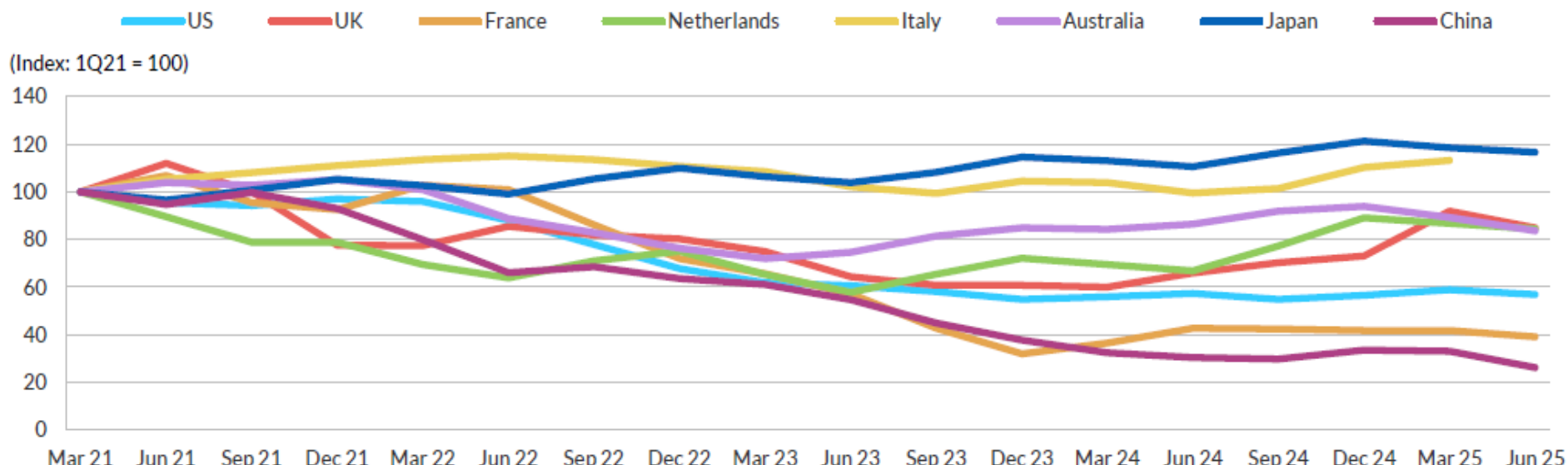
Skumulowany wzrost cen nominalnych

Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2026, Fitch Ratings, F-prognoza



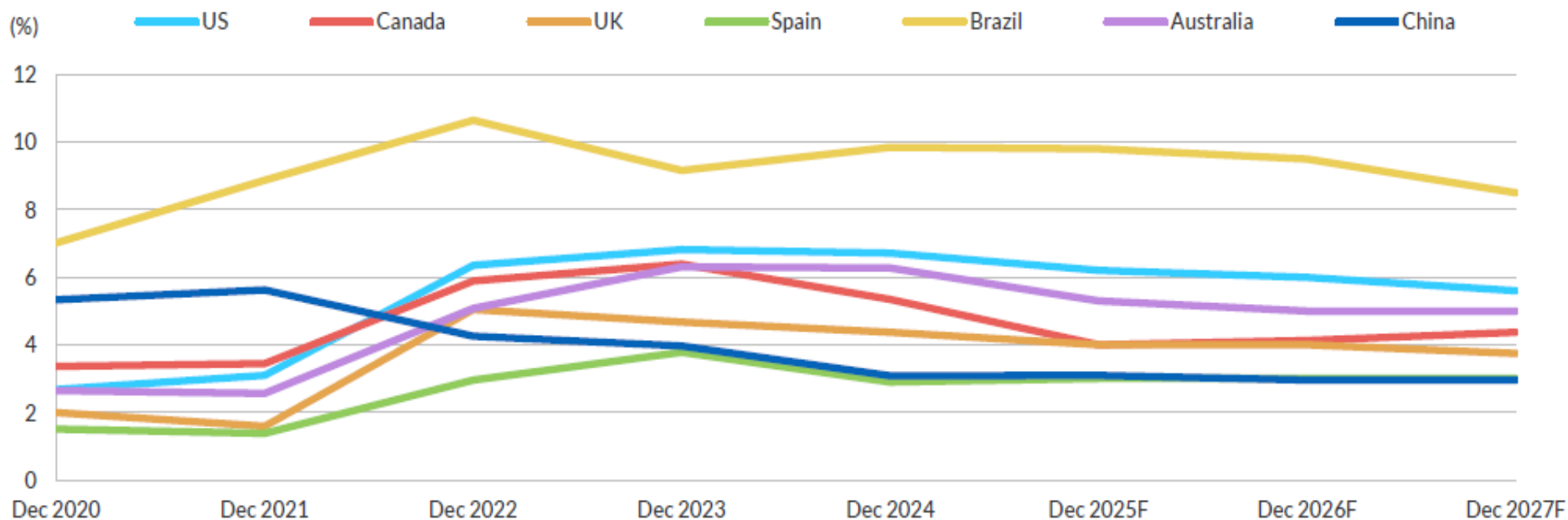
Wskaźnik sprzedaży domów do 2025 r.

Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2026, Fitch Ratings



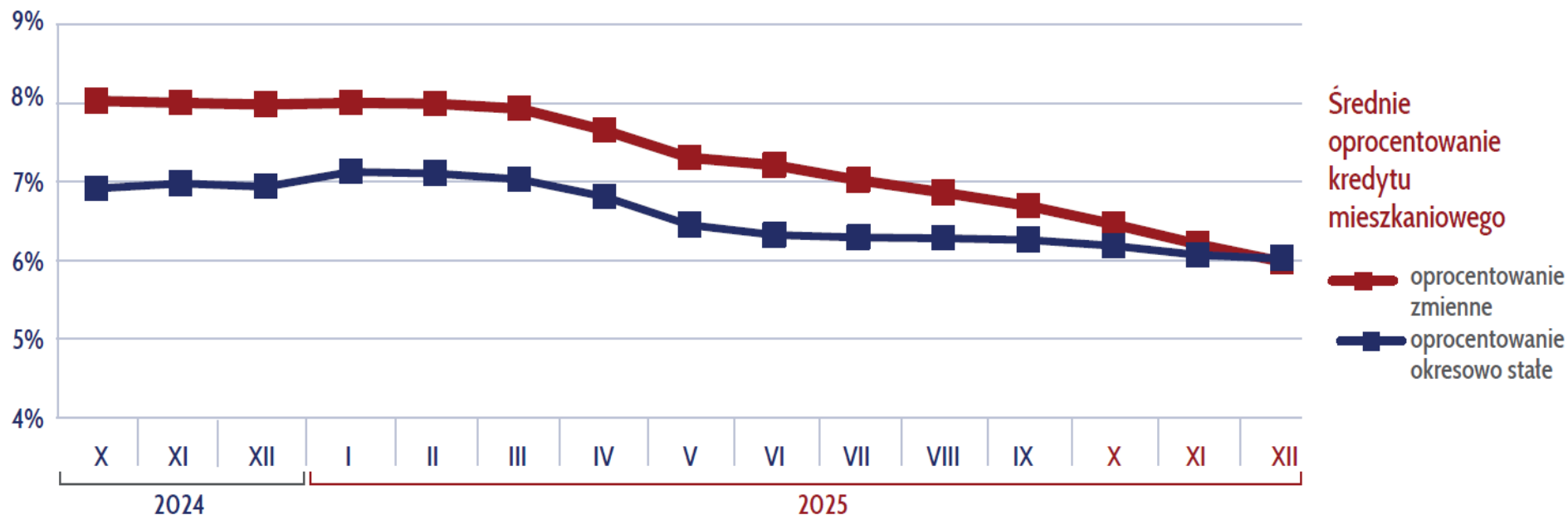
Zmiana i perspektywa stóp procentowych nowych kredytów hipotecznych na wybranych rynkach (pp)

Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2026, Fitch Ratings, F-prognoza



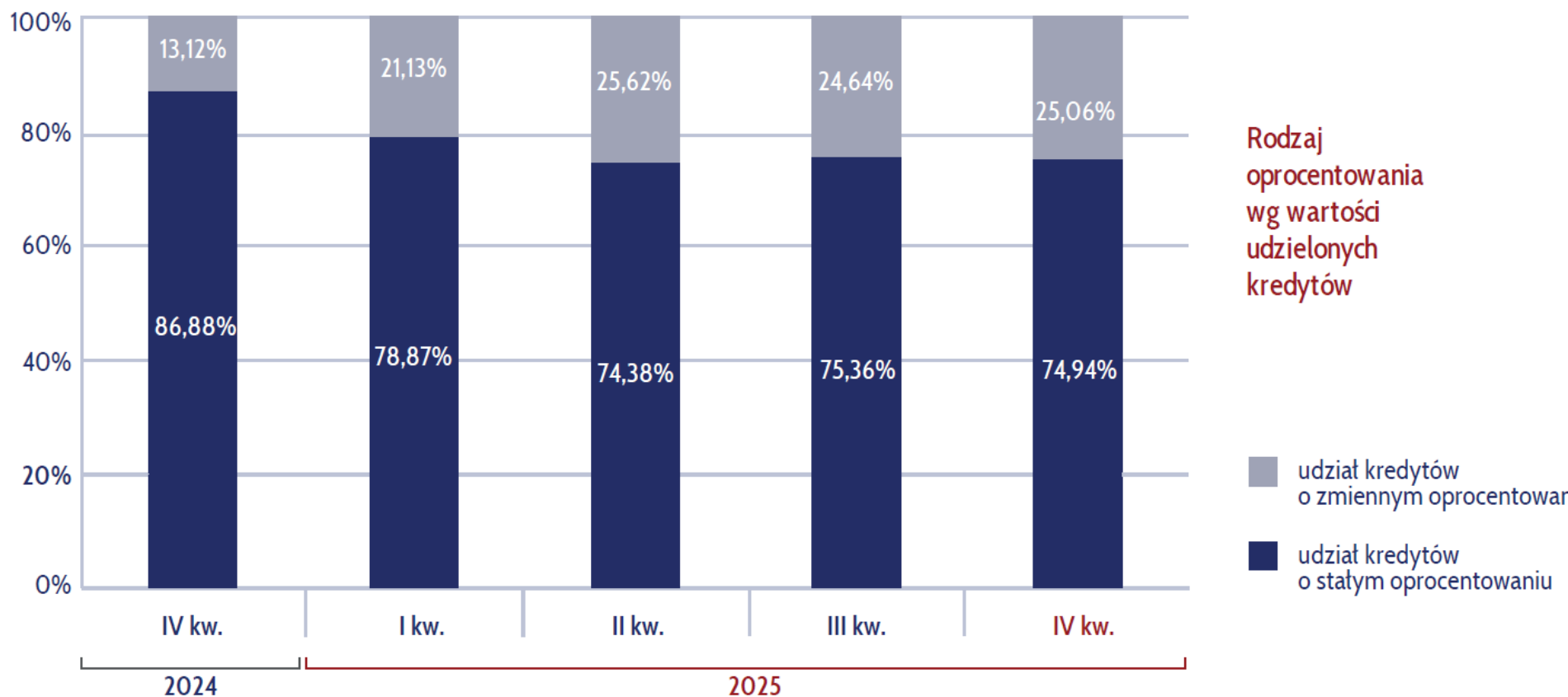
Oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych w Polsce (pp)

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



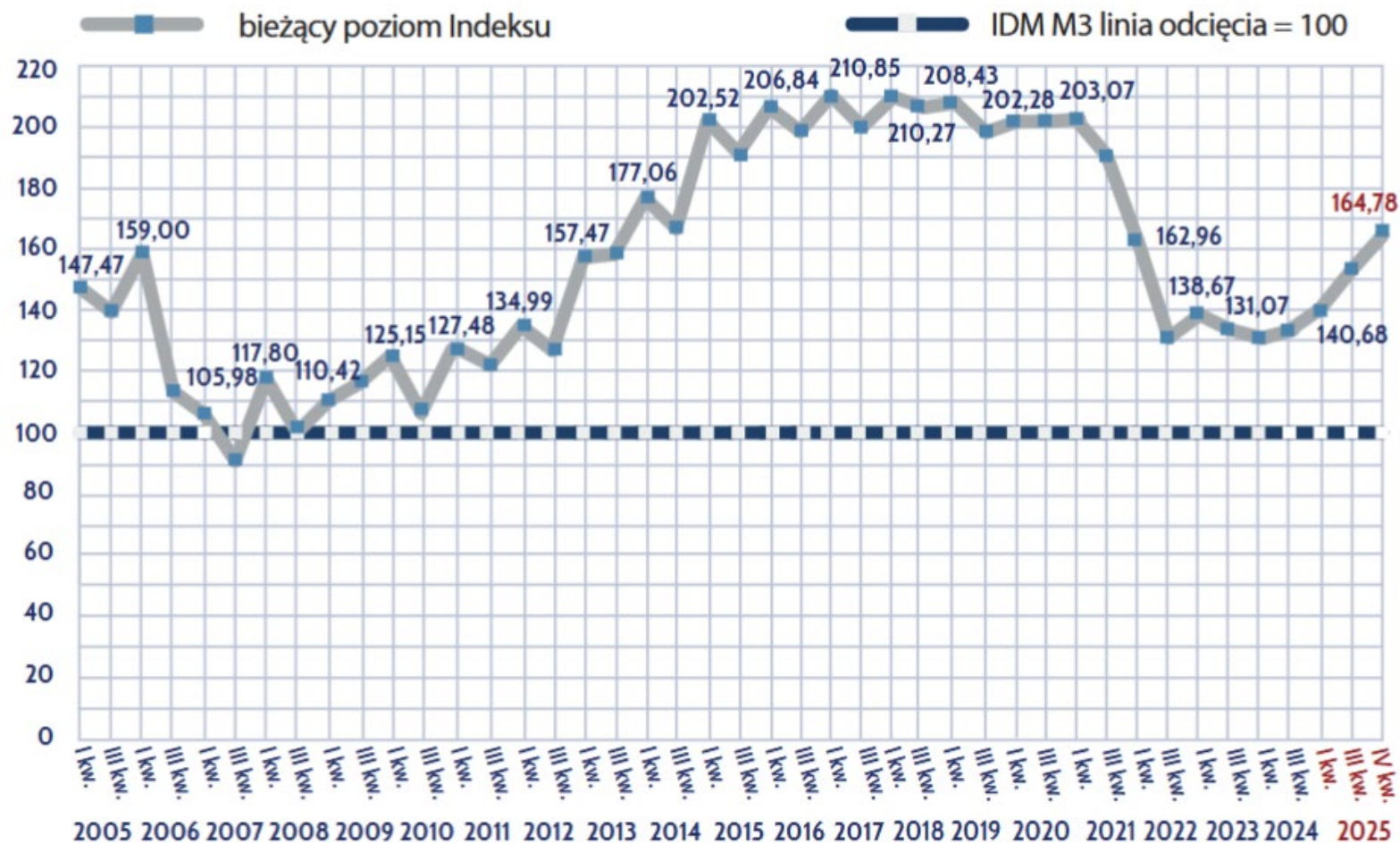
Rozkład liczby nowych umów kredytowych według rodzaju oprocentowania w Polsce (%)

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



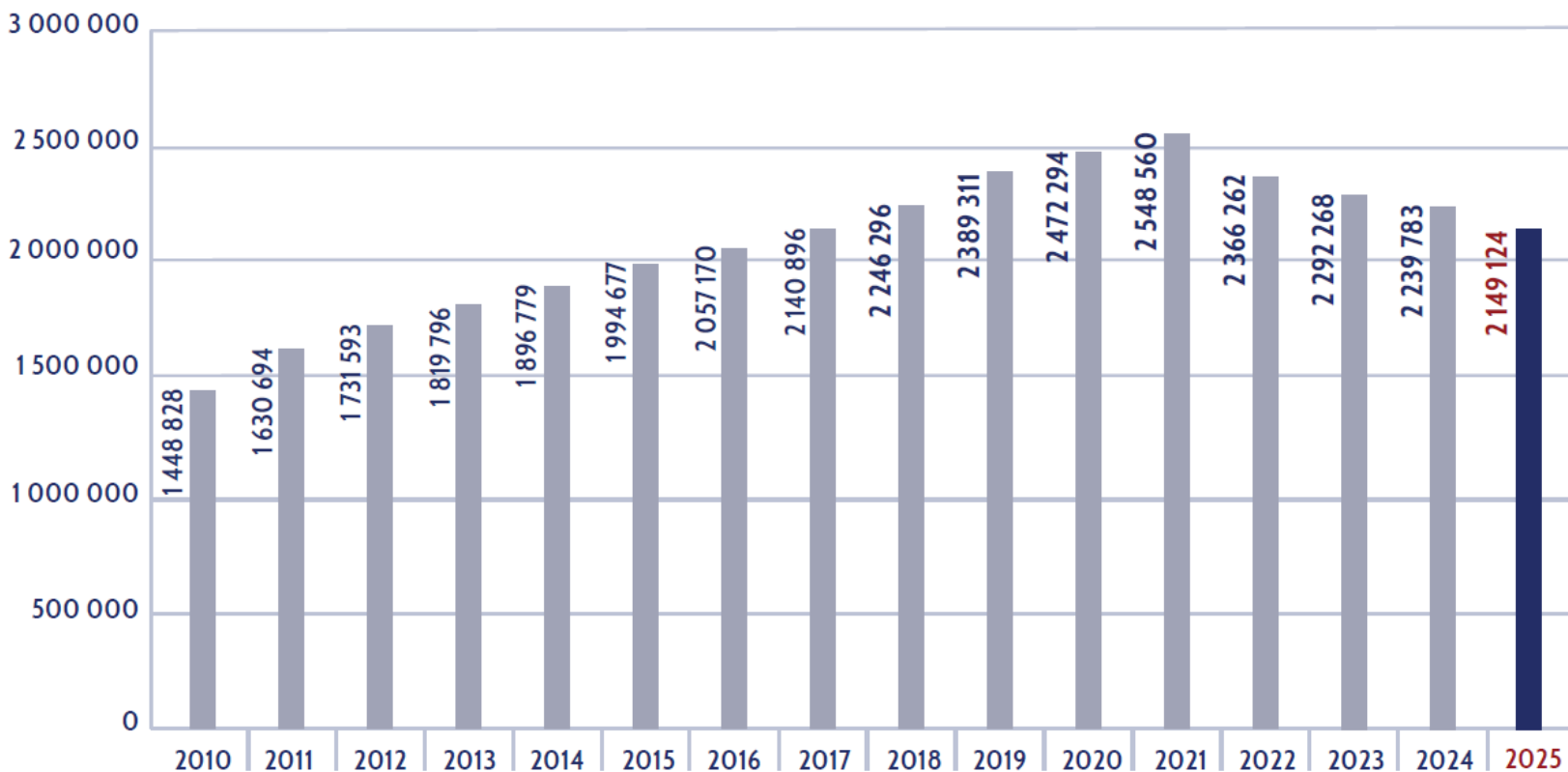
Indeks dostępności mieszkaniowej. Polska (rodzina 3 os., 50 mkw.)

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



Liczba czynnych umów kredytowych. Polska

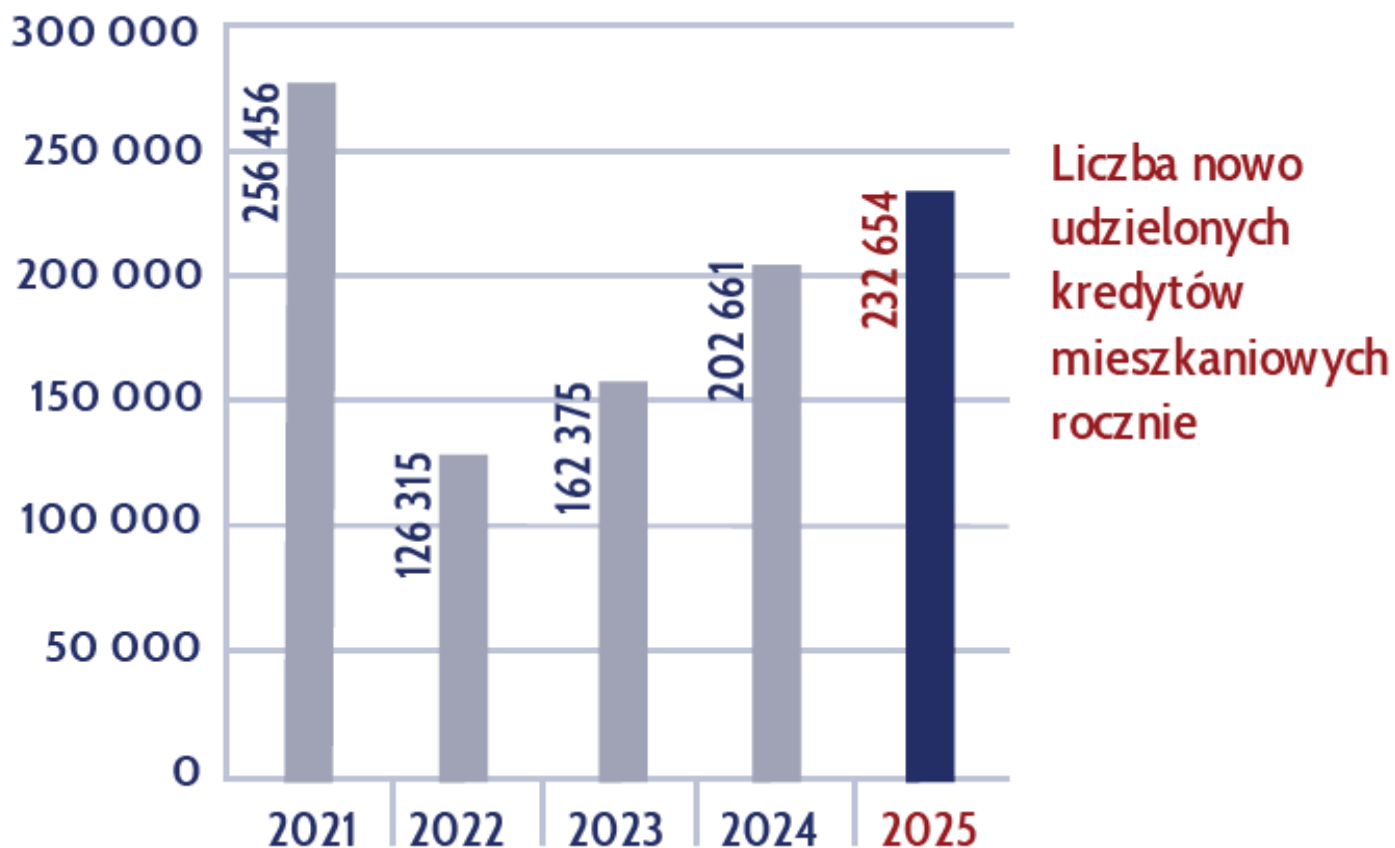
Źródło: Raport AMRON-SARFiN



Liczba
czynnych
umów o kredyt
mieszkaniowy

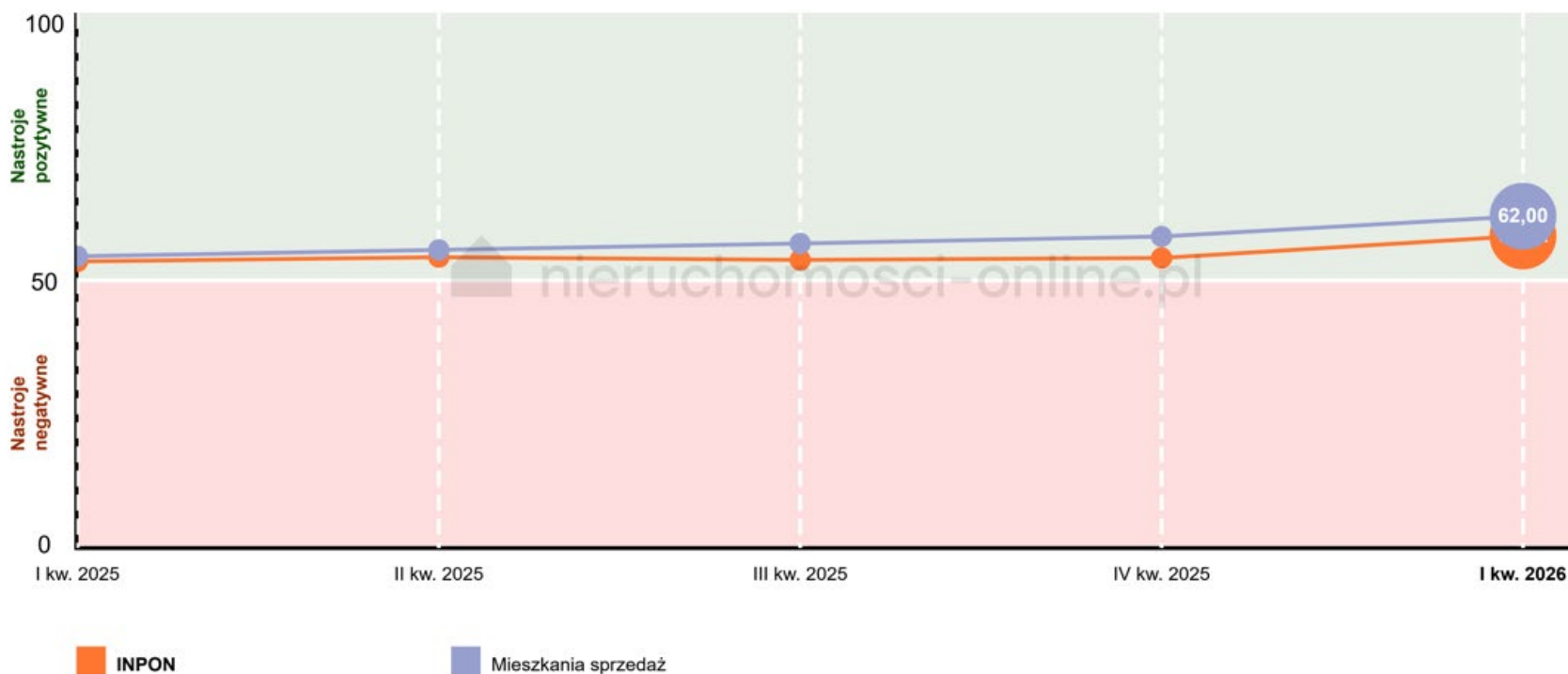
Liczba nowych umów kredytowych. Polska

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



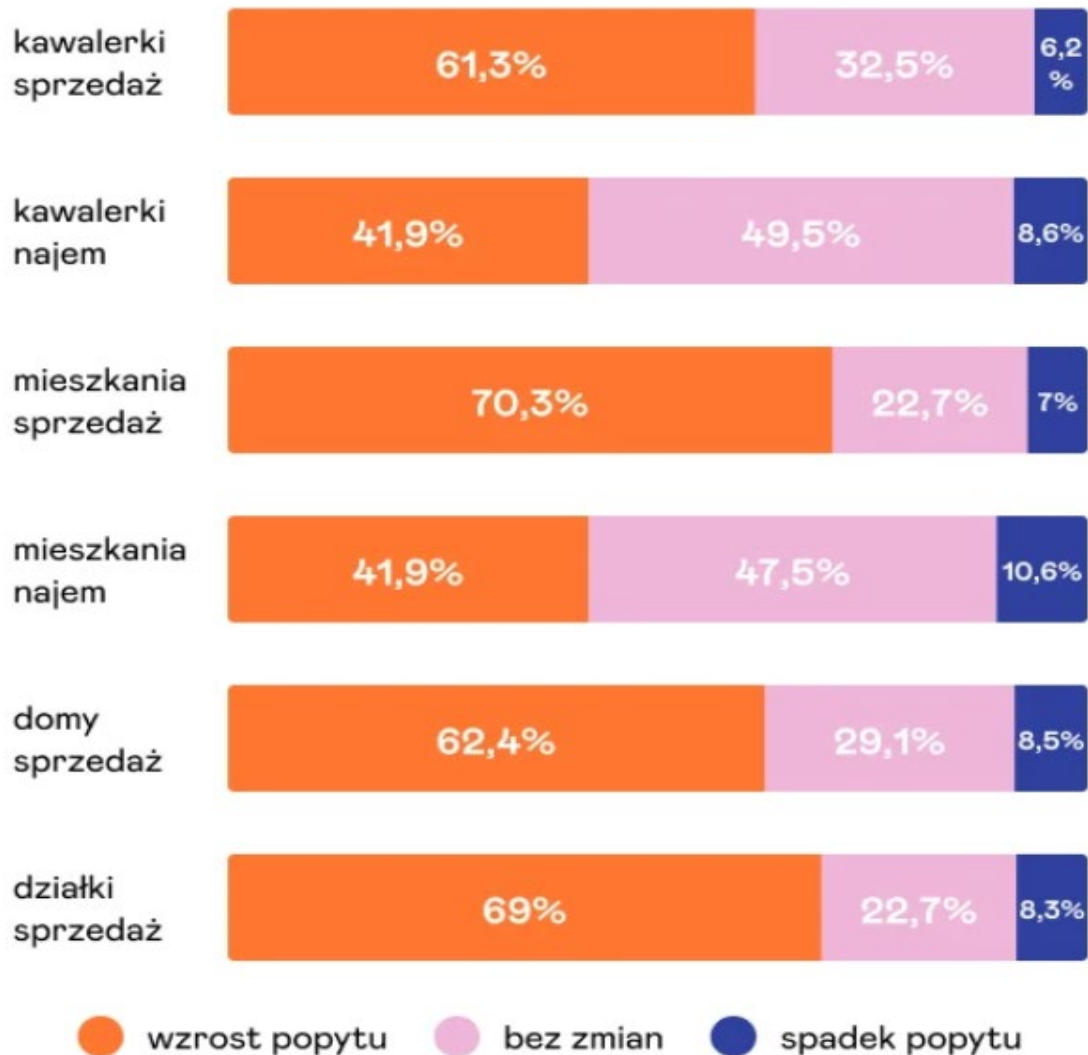
INPON – indeks nastrojów pośredników

Nieruchomości-online.pl i Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

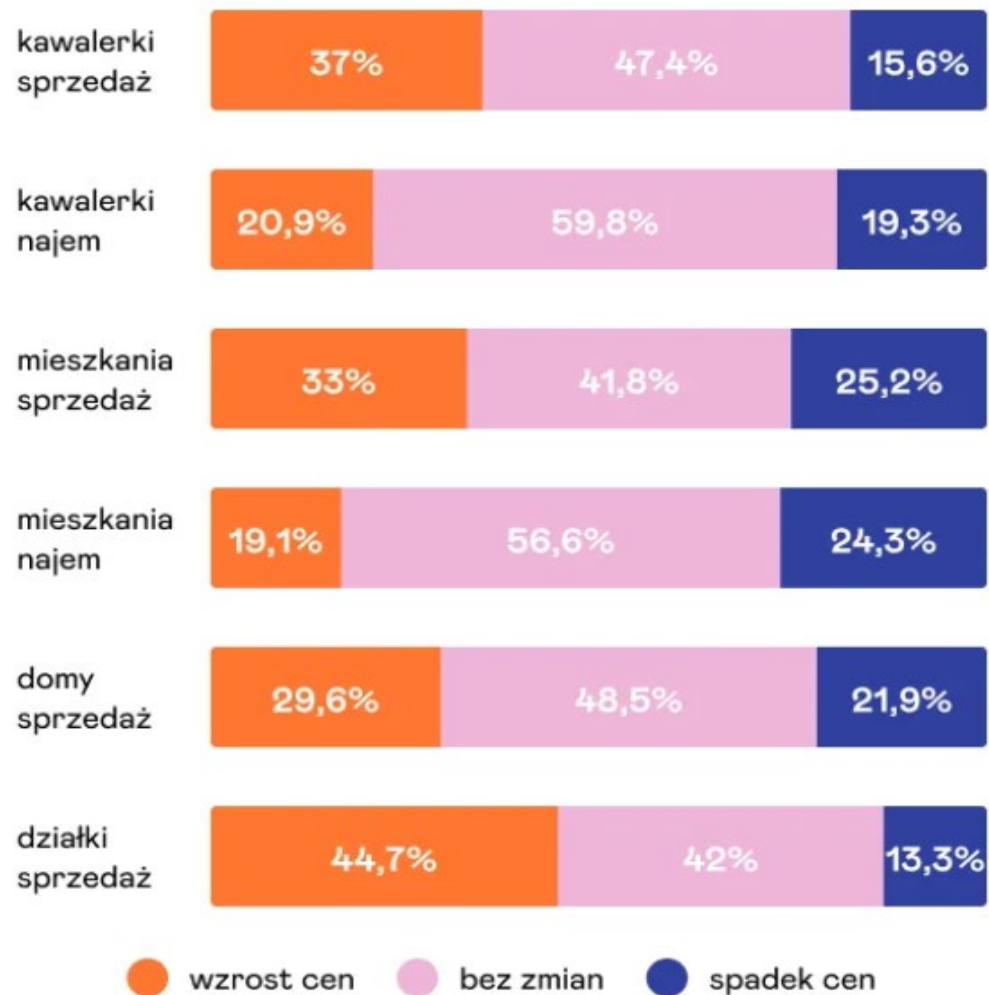


Indeks nastrojów pośredników w obrocie nieruchomościami (INPON) przybiera wartości z przedziału [0; 100], gdzie powyżej 50 oznacza, że pośrednicy pozytywnie oceniają sytuację na rynku. Wartość indeksu wynika z wartości poszczególnych subindeksów wyliczanych dla poszczególnych kategorii nieruchomości.

Prognoza popytu na II kwartał 2026 r. wg segmentów rynku



Prognozy cen na II kwartał 2026 r. w ocenie pośredników



Wnioski:

1. Globalnie, w warunkach niestabilności w handlu międzynarodowym rośnie ryzyko recesji w USA oraz Azji, oczekiwany jest wzrost inwestycji w efekcie stymulacji fiskalnej (Europa), co może stymulować lokalne rynki pracy.
2. Czynnikiem mającym duże znaczenie dla krajowego rynku mieszkaniowego, w tym wrocławskiego w ujęciu makroekonomicznym jest stabilizacja polityki pieniężnej i bardziej dostępna oferta banków, głównie dzięki niższym marżom.
3. Wrocławski rynek nieruchomości należący do jednych z największych aglomeracyjnych rynków mieszkaniowych pozostaje jednym z liderów w Polsce.

Źródła:

1. Global Housing and Mortgage Outlook 2026
2. Raport AMRON-SARFiN
3. INPON <https://www.nieruchomosci-online.pl/indeks-nastrojow-posrednikow/>

Dziękuję.

Think Tank

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

<https://thinktank.ue.wroc.pl/>

