



” Polska na tle europejskiego rynku mieszkaniowego

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

13 stycznia 2026





Europejski rynek mieszkaniowy to złożony organizm, reagujący na wspólne impulsy: decyzje Europejskiego Banku Centralnego, zmiany inflacji, globalne kryzysy gospodarcze czy trendy demograficzne, w rzeczywistości stanowiący jednak mozaikę kilkudziesięciu mocno zróżnicowanych rynków krajowych. Różnice między nimi widoczne są nie tylko w poziomie cen czy wysokości czynszów, ale również w stopniu aktywności inwestorów czy dostępności cenowej mieszkań. Wynikają one z szeregu czynników, wśród których najbardziej oczywistym jest poziom zamożności społeczeństw. Wysokie ceny mieszkań w takich krajach jak Luksemburg, Szwajcaria, Dania czy Holandia nie są jedynie efektem spekulacji czy niedoboru podaży, lecz przede wszystkim odzwierciedleniem wysokich płac i stabilnego popytu. W krajach tych mieszkanie jest dobrem, na które społeczeństwo stać, nawet jeśli jego zakup wymaga kredytu na kilkadziesiąt lat. Z kolei w Europie Południowo-Wschodniej, gdzie dochody są znacznie niższe, ceny mieszkań również pozostają niższe w wartościach bezwzględnych, a mimo to mieszkania pozostają trudno dostępne. Różnice w poziomie dochodów nie tłumaczą oczywiście wszystkiego. Niezwykle istotne znaczenie mają np. czynniki regulacyjne i instytucjonalne. Europejskie kraje stosują bardzo różne podejścia do rynku nieruchomości mieszkaniowych. W niektórych państwach rynek jest silnie regulowany, szczególnie w zakresie najmu, ochrony lokatorów i kontroli czynszów. Przykładem są Niemcy czy Austria, gdzie co prawda regulacje stabilizują rynek, ale jednocześnie mogą ograniczać skłonność inwestorów do budowy mieszkań. W innych krajach, takich jak Irlandia czy Hiszpania, regulacje są bardziej liberalne, co sprzyja inwestycjom, ale zwiększa ryzyko gwałtownych wzrostów cen i czynszów. Kraje Europy Środkowo-Wschodniej przez dziesięciolecia funkcjonowały w systemach gospodarki centralnie planowanej, gdzie rynek nieruchomości praktycznie nie istniał, a mieszkania były przydzielane decyzjami administracyjnymi. Transformacja ustrojowa lat dziewięćdziesiątych stworzyła rynek niemal od zera, często bez odpowiednich regulacji, instytucji i doświadczenia. W rezultacie wiele państw regionu do dziś nadrabia zaległości infrastrukturalne, urbanistyczne i instytucjonalne a wysoki udział własności mieszkań, niski poziom najmu instytucjonalnego i silna rola indywidualnych inwestorów to cechy charakterystyczne rynków tego regionu. Te uwarunkowania sprawiają, że są one zdecydowanie bardziej podatne na gwałtowne wzrosty cen w okresach boomu i bardziej wrażliwe na zmiany polityki kredytowej.

Istotnym czynnikiem różnicującym europejskie rynki mieszkaniowe jest także struktura demograficzna. Starzejące się społeczeństwa Europy Zachodniej i Południowej mają inne potrzeby mieszkaniowe niż młodsze populacje Europy Środkowo-Wschodniej. W krajach o wysokim udziale osób starszych popyt na nowe mieszkania jest słabszy, a rynek częściej koncentruje się na modernizacji istniejącego zasobu. Z kolei tam, gdzie populacja rośnie lub intensywnie migruje do miast, presja popytowa jest znacznie silniejsza. Migracje wewnętrzne i międzynarodowe są dziś jednym z najważniejszych czynników napędzających różnice regionalne. Duże miasta przyciągają młodych ludzi, studentów i pracowników z zagranicy, co prowadzi do wzrostu cen i czynszów, podczas gdy mniejsze ośrodki i regiony peryferyjne często borykają się z wyludnieniem i stagnacją cen. To oczywiście łączy się z urbanizacją - kolejnym elementem, który w znaczącym stopniu wpływa na europejskie rynki mieszkaniowe. W krajach takich jak Francja, Wielka Brytania czy Hiszpania koncentracja ludności w kilku największych metropoliach jest bardzo wysoka. To oczywiście powoduje ogromną presję na rynki mieszkaniowe Paryża, Londynu czy Madrytu. W państwach o bardziej policentrycznej strukturze osadniczej, takich jak Niemcy czy Włochy, popyt jest rozłożony bardziej równomiernie, co ogranicza skrajne wzrosty cen w pojedynczych miastach. To tłumaczy, dlaczego Monachium, Hamburg czy Frankfurt są drogie, ale różnice cenowe między nimi a innymi dużymi miastami Niemiec nie są aż tak drastyczne jak w przypadku Francji.

Wymieniając nazwy najdroższych europejskich stolic nie można pominąć roli inwestorów zagranicznych. Mieszkania w wielu miastach Europy stały się globalnym aktywem inwestycyjnym. Kapitał międzynarodowy płynie do Londynu, Paryża, Barcelony czy Lizbony, traktując nieruchomości jako bezpieczną przystań. To zjawisko w niewielkim stopniu dotyczy rynków Europy Środkowo-Wschodniej, choć ze znaczącym (wówczas) napływem zagranicznego kapitału na rynki największych polskich miast mieliśmy przecież do czynienia w okresie boomu z lat 2006-2008. Napływ kapitału zewnętrznego zwiększa konkurencję o ograniczoną liczbę mieszkań, podnosi ceny i pogarsza dostępność dla lokalnych mieszkańców.



Kolejnym czynnikiem różnicującym rynki mieszkaniowe jest rola turystyki i najmu krótkoterminowego. W miastach takich jak Barcelona, Lizbona, Wenecja czy Dubrownik, znacząca część zasobu mieszkaniowego została przekształcona w apartamenty na wynajem krótkoterminowy. To ograniczyło podaż mieszkań dostępnych dla mieszkańców i przyczyniło się do wzrostu cen oraz czynszów. W odpowiedzi wiele miast wprowadza regulacje ograniczające ten segment rynku, ale ich skuteczność bywa różna. W krajach, gdzie turystyka nie odgrywa tak dużej roli, ten czynnik jest znacznie mniej istotny, co pokazuje, jak lokalne uwarunkowania potrafią zmieniać dynamikę rynku.

Wreszcie, różnice między rynkami mieszkaniowymi wynikają z odmiennych oczekiwań społecznych wobec mieszkania jako dobra. W jednych krajach mieszkanie jest przede wszystkim miejscem do życia, w innych – kluczowym elementem budowania majątku i zabezpieczenia finansowego. Tam, gdzie nieruchomości traktowane są jako inwestycja na przyszłość, popyt jest bardziej odporny na wahania gospodarcze, a ceny rosną szybciej. Tam, gdzie większą rolę odgrywa najem i mobilność, rynek jest bardziej elastyczny i mniej podatny na gwałtowne wzrosty.

Jakie są jednak rzeczywiste różnice między rynkami mieszkaniowymi europejskich krajów i miast? W poszukiwaniu odpowiedzi na to pytanie warto zajrzeć do raportu Deloitte Property Index. Raport ten opiera się na danych z lokalnych biur Deloitte oraz oficjalnych źródeł krajowych. Dzięki temu analizy dotyczą nie tylko ogólnych trendów, lecz także lokalnych rynków, a zestawienie obejmuje trzydzieści państw i ponad siedemdziesiąt największych europejskich miast.

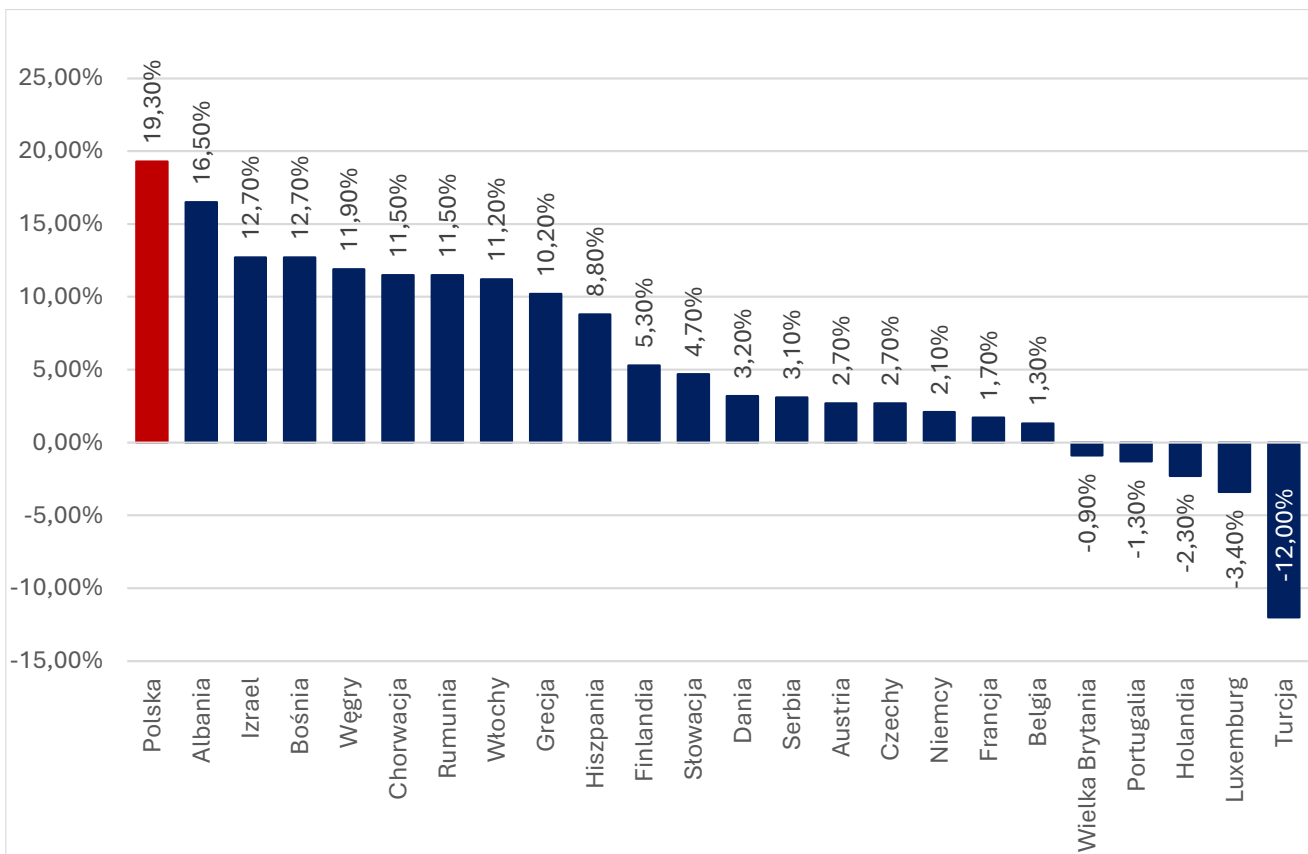
Jednym z ważnych elementów raportu jest analiza intensywności budownictwa, czyli liczby oddanych mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. W 2024 roku zdecydowanym liderem w tej dziedzinie była Turcja, gdzie zrealizowano blisko siedem mieszkań na tysiąc mieszkańców (6,85). To wynik blisko dwukrotnie wyższy niż średnia wśród badanych krajów, która w tym okresie wyniosła 3,61. Co ciekawe, na kolejnych miejscach znalazły się Irlandia (5,62) i Polska (5,33), które również utrzymały wysoką dynamikę budownictwa mieszkaniowego, napędzaną rosnącą liczbą ludności i postępującą urbanizacją. Taki sam jak w Polsce wskaźnik produkcji deweloperskiej odnotowano także w Izraelu. Na przeciwnym biegunie zestawienia znajdują się Bośnia i Hercegowina, Węgry i Hiszpania. We wszystkich tych krajach oddano w tym okresie mniej niż dwa mieszkania na tysiąc mieszkańców – odpowiednio 1,04, 1,39 i 1,78. W liczbach bezwzględnych pierwsze miejsce także należało do Turcji, gdzie w ciągu roku ukończono blisko 587 tysięcy mieszkań. To o ponad 250 tysięcy więcej niż w zajmującej drugie miejsce w tym zestawieniu Francji (330,4 tys.) i ponad dwa razy tyle, ile w Niemczech (252,0 tys.). Polska, z wynikiem blisko 200 tysięcy oddanych mieszkań, zajmuje 4 miejsce w zestawieniu, wyprzedzając o 46 tysięcy mieszkań Wielką Brytanię. Najniższą skalę budownictwa zanotowano w Bośni i Hercegowinie – 3 400 nowych mieszkań, a także w Słowenii – 5 100. Co ciekawe, patrząc z perspektywy wyników budownictwa notowanych w latach wcześniejszych, to właśnie Bośnia i Hercegowina była krajem o największej dynamice wzrostu budownictwa mieszkaniowego. Roczny wzrost liczby oddanych do użytkowania mieszkań w latach 2023 - 2024 wyniósł tam 17,6%.

Zestawienie cen mieszkań w krajach europejskich również wskazuje na bardzo wysoki poziom zróżnicowania rynków. Z jednej strony mamy kraje o wyjątkowo wysokich cenach, wśród których najwyższą zanotowano w Luksemburgu, gdzie średnia cena nowego mieszkania przekroczyła 8,7 tysiąca euro za metr kwadratowy. Niewiele taniej jest w Izraelu, Wielkiej Brytanii, Austrii czy Portugalii, gdzie ceny kształtują się na poziomie zbliżonym do pięciu tysięcy euro za metr. Co interesujące, do grupy tych państw należą również Czechy, gdzie średnia cena metra kwadratowego mieszkania wyniosła 5 030 euro i była wyraźnie wyższa niż w państwach takich jak Niemcy czy Holandia. Z drugiej strony znajdują się państwa Europy Południowo-Wschodniej, takie jak Turcja czy Bośnia i Hercegowina, w których ceny nie przekraczają poziomu 1 500 euro za metr. Mimo rekordowej dynamiki – rocznego wzrostu o 19,3% – średnia cena mieszkań w Polsce była wyraźnie niższa niż w najdroższych krajach Europy i wyniosła 2 792 euro za metr, nieznacznie przekraczając poziom średniej ceny notowanej we Włoszech (2 741 euro). Ten wynik pozycjonuje nasz kraj mniej więcej w połowie europejskiego zestawienia. To, co jednak zdecydowanie wyróżnia Polskę na tle większości rynków, to tempo wzrostu cen. Według danych z raportu, Polska zanotowała najwyższy wzrost cen spośród wszystkich badanych krajów – o 19,3 procent rok do roku. Wzrost ten był konsekwencją kilku nakładających się czynników: silnego popytu stymulowanego programem



kredytowym wspierającym zakup pierwszego mieszkania (Bezpieczny Kredyt 2%), niewystarczającej podaży mieszkań w największych miastach oraz zauważalnej aprecjacji złotego wobec euro, która podwyższyła ceny w europejskiej walucie. Polska na tle europejskiego rynku nieruchomości zajmuje pozycję bardzo specyficzną – jest jednocześnie krajem o dynamicznie rosnących cenach przy wciąż relatywnie niskim ich poziomie w porównaniu z Europą Zachodnią.

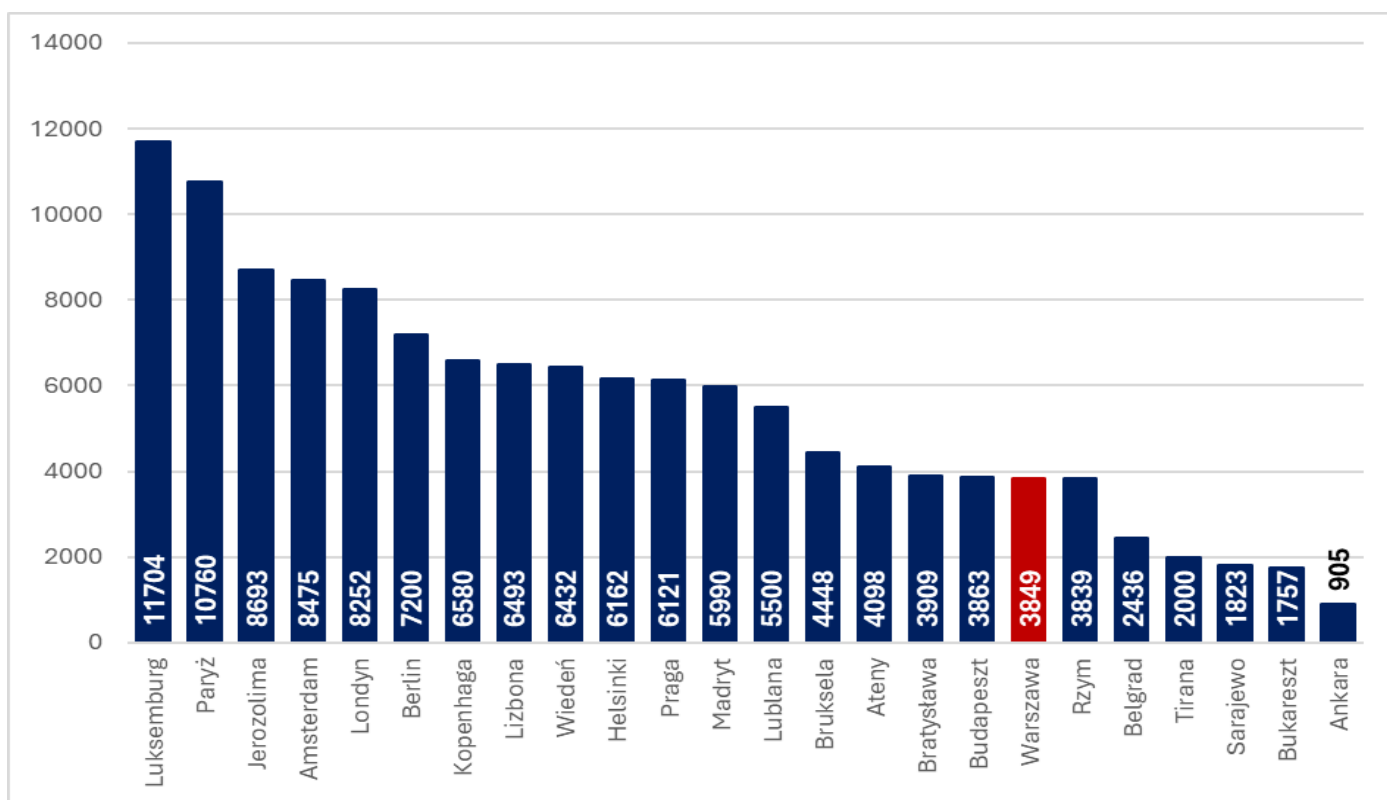
DYNAMIKA CEN ŚREDNICH MIESZKAŃ (2024)



źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu Deloitte Property Index

W skali miasta, najdroższymi europejskimi stolicami okazały się Luksemburg i Paryż, gdzie średnie ceny przekraczają próg dziesięciu tysięcy euro. W Amsterdamie, Londynie Wewnętrznym, a także w Jerozolimie ceny były nieco wyższe od ośmiu tysięcy euro za metr kwadratowy. Najtańszą stolicą ujętą w badaniu okazała się Ankara, gdzie metr nowego mieszkania można kupić za kwotę około jednego tysiąca euro. Należy jednak zaznaczyć, że wynik ten był w znacznej mierze spowodowany znacznym spadkiem kursu tureckiej liry do euro. Wśród stolic europejskich, najniższe ceny mieszkań odnotowano w Bukareszcie – 1 757 euro/metr i Sarajewie – 1 823 euro/metr.

ŚREDNIE CENY METRA KWADRATOWEGO MIESZKAŃ W EUROPEJSKICH STOLICACH (ORAZ ANKARZE I JEROZOLIMIE)



źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu Deloitte Property Index

W większości przypadków, na krajowych rynkach mieszkaniowych stolice są jednocześnie najdroższymi miastami. Są jednak wyjątki od tej reguły. Najdroższym spośród notowanych w raporcie niemieckim miastem było Monachium, gdzie średnia cena metra mieszkania wyniosła 10 800 euro (o 3 600 euro więcej niż w Berlinie). Ceny mieszkań w Barcelonie były najwyższe w Hiszpanii (7 859 euro za metr kwadratowy), a rekordową w całym zestawieniu średnią cenę metra mieszkania zanotowano w Tel Awiwie – aż 13 970 euro.

W zestawieniu rocznej dynamiki wzrostu cen na rynkach badanych miast ponownie odnajdujemy silny polski akcent. Miastem, w którym w badanym okresie zanotowano najwyższy wzrost, był Kraków, gdzie ceny poszły w górę o ponad 28 procent. Autorzy raportu tłumaczą ten wzrost silnym popytem przy ograniczonej podaży oraz efektem działania programu wspierającego zakup pierwszego mieszkania. W Jerozolimie wzrost cen przekroczył 25 procent, co wiązało się przede wszystkim z wysokim popytem. W Albanii natomiast rosnące ceny w Tiranie i Vlorë wynikają z ogromnego napływu inwestorów zagranicznych i rozwoju sektora turystycznego, który wzmacnia popyt na mieszkania zarówno w celach inwestycyjnych, jak i jako drugie domy. W kilku miastach odnotowano także wyraźne spadki cen, a najgłębsze z nich dotyczą Turcji – szczególnie Izmiru i Ankary. Wpływ na to mają wysokie stopy procentowe i zmniejszona dostępność kredytu, które osłabiły popyt nabywców krajowych, a także zmiana kursu walutowego liry.

Bardzo interesująco wygląda kwestia dostępności mieszkań w poszczególnych miastach. W raporcie zastosowano wskaźnik liczby przeciętnych rocznych pensji, potrzebnych do zakupu siedemdziesięciometrowego mieszkania. Najniższą dostępność cenową wśród badanych miast zanotowano w Amsterdamie, gdzie na ten cel trzeba było przeznaczyć równowartość ponad piętnastu rocznych wynagrodzeń. Podobnie było w Atenach i Pradze. W wielu innych miastach Europy centralnej – Brnie, Koszycach, Lublanie czy Budapeszcie – zakup mieszkania wymaga od dziewięciu do dwunastu



przeciętnych rocznych wynagrodzeń. W tej grupie znalazła się również Warszawa, gdzie na zakup modelowego mieszkania trzeba byłoby przeznaczyć 9,7 średnich rocznych pensji, a także Wrocław i Kraków (oba miasta z wynikiem 9,3). Najbardziej dostępnym cenowo polskim miastem ujętym w raporcie są Katowice, gdzie na modelowe mieszkanie trzeba przeznaczyć 7,1 średniego rocznego wynagrodzenia. W Europie rynkami o najwyższej dostępności cenowej okazują się miasta skandynawskie i brytyjskie o relatywnie wysokich płacach, takie jak Odense, Aarhus czy Manchester, gdzie zakup siedemdziesięciometrowego mieszkania wymaga przeznaczenia zaledwie od pięciu do sześciu rocznych pensji. Zestawienie zamyka Turyn z wynikiem 4,9.

Najciekawsze w całym obrazie rynku jest jednak to, jakie wnioski płyną z danych o cenach, podaży i kosztach finansowania. W wielu krajach wciąż brakuje mieszkań, szczególnie w dużych miastach, które przyciągają ludność dzięki rynkowi pracy, edukacji i usługom. Wysokie ceny nie odstraszą nabywców, ale zmieniają ich zachowania – rośnie znaczenie najmu długoterminowego, a także najmu instytucjonalnego, który w wielu państwach zaczyna być rozpatrywany jako ważny segment rynku. Dostępność nie poprawi się znacząco, dopóki nie zwiększy się skala budownictwa oraz dopóki płace nie zaczną rosnać szybciej niż koszty życia i ceny gruntów. Co ważne, wiele krajów podejmuje działania regulacyjne: ograniczanie najmu krótkoterminowego, zachęty do budownictwa społecznego, reformy planowania przestrzennego. Nie rozwiążą one jednak wszystkich problemów – inwestycje infrastrukturalne, struktura demograficzna, migracja zarobkowa czy sytuacja makroekonomiczna również odgrywają ogromną rolę. Europejski rynek mieszkaniowy jest więc mozaiką ukształtowaną przez zespół uwarunkowań historycznych, gospodarczych i kulturowych. Różnice między krajami i miastami nie są chwilowym zjawiskiem, lecz rezultatem długotrwałych procesów. Choć Europa mierzy się dziś z podobnymi wyzwaniem – niedoborem mieszkań, rosnącymi kosztami życia i presją urbanizacyjną – odpowiedzi na te problemy będą oczywiście różne w różnych krajach. Każdy rynek będzie reagował zgodnie ze swoją strukturą, historią i instytucjami.



JERZY PTASZYŃSKI

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.