



# ” Potencjalne skutki wojny w Zatoce Perskiej dla polskiego rynku mieszkańcowego

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

04 maja 2026





Jeszcze na początku roku wydawało się, że perspektywy polskiego rynku mieszkaniowego zaczynają się wyraźnie poprawiać. Po długim okresie podwyższonej inflacji i zacieśniania polityki pieniężnej, a także po krótkotrwałych, lecz istotnych zaburzeniach związanych z programem Bezpieczny Kredyt 2%, zaczęły pojawiać się pierwsze sygnały stabilizacji. Na rynku kredytów hipotecznych w trzecim i czwartym kwartale ubiegłego roku odnotowano wyraźne ożywienie: liczba nowo udzielonych kredytów zbliżyła się do 65 tys., a ich wartość do około 30 mld zł. Jednocześnie na rynku mieszkaniowym obserwowano wyhamowanie dynamiki cen, co w praktyce oznaczało ich stabilizację po wcześniejszym okresie silnych wzrostów.

W komentarzach analitycznych dominował scenariusz tzw. „miękkiego lądowania”. Zakładano, że inflacja będzie stopniowo wracać do celu, stopy procentowe – choć powoli – zaczną spadać, a rynek kredytów hipotecznych będzie się odbudowywał wraz ze wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych. W takim otoczeniu, przy rosnącej dostępności mieszkań, oczekiwano wejścia rynku w fazę umiarkowanego ożywienia: bez gwałtownych wzrostów cen, ale z rosnącą liczbą transakcji i poprawiającą się płynnością.

Scenariusz ten opierał się jednak na założeniu względnie stabilnego otoczenia zewnętrznego. Tymczasem 28 lutego doszło do przełomowego wydarzenia – wspólnego ataku USA i Izraela na Iran. Choć jego początkowa faza miała charakter militarny, konsekwencje bardzo szybko wykroczyły poza sferę wojskową. Kluczowe znaczenie miały uderzenia w infrastrukturę energetyczną, zarówno te bezpośrednie, jak i odwetowe, które objęły instalacje wydobywcze, rafinerie, terminale eksportowe oraz elementy sieci przesyłowej. Nawet tam, gdzie zniszczenia nie były całkowite, pojawiły się poważne zakłócenia operacyjne: przerwy w pracy instalacji, problemy logistyczne i ograniczenia eksportu surowców.

Z punktu widzenia gospodarki światowej kluczowa okazała się sytuacja w rejonie Cieśniny Ormuz, jednego z najważniejszych szlaków transportu surowców energetycznych. Przepływa tamtędy około jednej trzeciej globalnego handlu ropą i znacząca część gazu LPG i CNG. Działania Iranu doprowadziły do faktycznej destabilizacji tego wąskiego gardła – niekoniecznie poprzez formalną blokadę, lecz poprzez wzrost ryzyka żeglugowego. Wystarczyły incydenty z udziałem tankowców, obecność sił wojskowych czy zagrożenie minowaniem, aby część armatorów wstrzymała transport lub zaczęła omijać region. W efekcie doszło do realnego ograniczenia podaży ropy na rynkach światowych i wzrostu niepewności co do ciągłości dostaw.

Rynek energii zareagował natychmiast. Ceny ropy Brent przekroczyły 100 dolarów za baryłkę, chwilowo zbliżając się do 107 dolarów, a europejskie ceny gazu wzrosły do poziomów powyżej 60 euro za MWh. Co istotne, analitycy podkreślają, że nawet w przypadku deeskalacji konfliktu powrót do wcześniejszych poziomów cen nie będzie szybki. Odbudowa przepływów surowców może potrwać miesiące, a sam proces przywracania bezpieczeństwa żeglugi, w tym oczyszczania szlaków transportowych, może być długotrwały. Oznacza to, że szok energetyczny ma charakter nie tylko gwałtowny, ale i potencjalnie trwały.

W tych okolicznościach Międzynarodowy Fundusz Walutowy obniżył prognozy globalnego wzrostu gospodarczego, szacując dynamikę światowego PKB w 2026 r. na około 3,1%. Jednocześnie wskazano, że bez szoku energetycznego prognozy byłyby wyższe. Na tym tle perspektywy Polski pogorszyły się stosunkowo nieznacznie: oczekiwany wzrost PKB wynosi około 3,3% w 2026 r. oraz 2,4% w 2027 r., co oznacza korektę, ale nie zmianę ogólnego obrazu koniunktury. Polska pozostaje w grupie gospodarek o relatywnie stabilnych perspektywach, co wynika m.in. z mniejszego niż w wielu krajach UE uzależnienia od ropy i gazu oraz zdol-



ności do amortyzowania szoków poprzez politykę publiczną. Istotnym czynnikiem stabilizującym pozostają także inwestycje publiczne, w tym finansowane z Krajowego Planu Odbudowy, które – w odróżnieniu od konsumpcji – są mniej wrażliwe na wahania cen energii i podtrzymują aktywność gospodarczą w okresach podwyższonej niepewności. W efekcie, mimo przewidywanego wzrostu inflacji do około 4% i utrzymania się wyższych cen ropy (szacowanych w części scenariuszy na poziomie około 90 USD za baryłkę w 2026 roku), fundamenty makroekonomiczne Polski pozostają relatywnie odporne.

Z perspektywy rynku mieszkaniowego kluczowe wydają się dwa kanały transmisji szoku na rynkach paliw. Po pierwsze: szok kosztowy – droższa energia podnosi koszty produkcji materiałów budowlanych, transportu i realizacji inwestycji. Po drugie : szok popytowy – wyższa inflacja ogranicza realne dochody gospodarstw domowych i ich zdolność kredytową. To właśnie ten drugi kanał ma szczególne znaczenie, ponieważ wcześniejszy optymizm prognoz opierał się w dużej mierze na oczekiwanym spadku stóp procentowych i poprawie dostępności kredytów.

W obecnych warunkach scenariusz ten ulega co najmniej przesunięciu w czasie. Najbardziej prawdopodobną reakcją RPP wydaje się wejście w tryb „wait-and-see”, czyli utrzymanie stóp procentowych na stabilnym poziomie przez dłuższy czas. Do pewnego stopnia ograniczy to tempo odbudowy popytu kredytowego na rynku mieszkaniowym i skłoni część gospodarstw domowych do odłożenia decyzji zakupowych.

Nie można jednak wykluczyć również tego, że w warunkach rosnącej niepewności, część nabywców może próbować wyprzedzić potencjalne pogorszenie warunków finansowania i wywołany rosnącymi kosztami budowy wzrost cen mieszkań, zaciągając kredyty o okresowo stałej stopie oprocentowania i przyspieszając decyzje zakupowe. Taki efekt, choć przejściowy, może amortyzować spadek aktywności rynkowej, kumulując podaż w krótkim okresie. Prawdopodobieństwo tego scenariusza potwierdzają dane Biura Informacji Kredytowej za marzec bieżącego roku. Wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych w stosunku do liczby notowanej w marcu 2025 wyniósł 59%, natomiast w ujęciu wartościowym wzrost był jeszcze wyższy – wyniósł 72,2%. W krótkim terminie moglibyśmy zatem obserwować pewną presję na wzrost cen mieszkań, zwłaszcza, że aktywność deweloperów w pierwszym kwartale była wyraźnie niższa niż w latach ubiegłych. W średnim terminie wpływ konfliktu na popyt na rynku mieszkaniowym powinien stopniowo wygasać, choć prawdopodobny wydaje się scenariusz utrzymywania się obniżonego popytu na mieszkania, głównie ze względu na słabszą dynamikę wzrostów realnych dochodów gospodarstw domowych.

Strona podażowa również nie jest pozbawiona napięć. Już w marcu pojawiły się pierwsze, znaczące podwyżki cen materiałów budowlanych (styropian), a według informacji płynących z rynku już w tej chwili występują problemy z dostępnością niektórych produktów, co sugeruje, że rynek przygotowuje się na nadejście fali podwyżek cen. Te oczekiwane są już w drugim kwartale roku. Rosnące koszty budowy i większa niepewność przy ograniczonym, choć odbudowującym się popycie mogą z kolei wpływać na czasowe wstrzymywanie się części firm deweloperskich z rozpoczynaniem nowych inwestycji.

W dłuższym okresie, w przypadku utrzymywania się podwyższonych cen surowców energetycznych, możemy mieć do czynienia z ograniczonymi zmianami strukturalnymi rynku i coraz bardziej istotną efektywnością energetyczną jako czynnikiem wyboru na rynku mieszkaniowym. Może to prowadzić do przyspieszenia rozwarstwienia rynku: nowe, energooszczędne mieszkania zyskiwałyby przewagę popytową, podczas gdy



starszy zasób mieszkaniowy, o wyższych kosztach eksploatacji, mogłyby tracić relatywną atrakcyjność. W efekcie różnice cenowe między segmentami rynku mogłyby się pogłębiać.

Wydaje się zatem mało prawdopodobne, aby konflikt USA i Izraela z Iranem, mimo konsekwencji ekonomicznych w skali globalnej, wywołał dynamiczne skutki dla polskiego rynku mieszkaniowego. Możemy spodziewać się raczej pewnego, przejściowego osłabienia popytu na mieszkania przy jednoczesnym obniżeniu aktywności deweloperów wynikającym zarówno z niepewności, jak i spadku opłacalności projektów w sytuacji podwyższonych kosztów i stabilizacji lub bardzo ograniczonych wzrostów cen mieszkań. W dłuższym okresie prawdopodobny wydaje się powrót do scenariusza ożywienia, jednak jego tempo pozostaje niepewne. Pewna jest obecnie tylko bardzo wysoka skala niepewności co do dalszego rozwoju sytuacji, wynikająca zarówno z rozbieżnych sygnałów płynących z regionu konfliktu, jak i z niespójnych, a nawet wewnętrznie sprzecznych komunikatów politycznych, szczególnie po stronie USA, utrudniająca ocenę trwałości szoku i jego dalszych konsekwencji gospodarczych.



**JERZY PTASZYŃSKI**

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: [jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. 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 perspektywę 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.