

Cena metra kwadratowego to nie wszystko – analiza rynku mieszkaniowego Cordii pokazuje Warszawę na tle innych stolic regionu.

Czy stolicy Europy Środkowo-Wschodniej stają się alternatywą dla coraz droższych rynków mieszkaniowych Europy Zachodniej? Najnowsza analiza Grupy Cordia, porównująca rynki Polski, Węgier i Rumunii, pokazuje Warszawę z korzystną relacją cen zakupu do potencjału najmu. Mimo wysokich cen gruntów stolica Polski pozostaje konkurencyjna kosztowo wobec Budapesztu, a jednocześnie oferuje atrakcyjną rentowność inwestycji mieszkaniowych.

Rosnące ceny nieruchomości w Europie Zachodniej sprawiają, że inwestorzy coraz częściej przyglądają się stolicom Europy Środkowo-Wschodniej. Analiza Grupy Cordia pokazuje jednak, że proste porównanie ceny za metr kwadratowy nie wystarcza. O atrakcyjności rynku decyduje również poziom czynszów, koszty wykończenia mieszkań, ceny gruntów, podatki oraz lokalne uwarunkowania inwestycyjne.

Warszawa z mocnym wynikiem na tle regionu

Spośród największych rynków mieszkaniowych Polski, Warszawa pozostaje najdroższym miastem, ale w porównaniu z Budapesztem nadal oferuje niższą cenę zakupu nowego mieszkania w przeliczeniu na metr kwadratowy. Jednocześnie poziom czynszów jest porównywalny, a w wielu przypadkach nawet wyższy niż w stolicy Węgier.

Po uwzględnieniu kosztów wykończenia mieszkań, które w Polsce standardowo sprzedawane są w stanie deweloperskim, szacowana rentowność brutto inwestycji mieszkaniowych w Warszawie wynosi 4,5–6 proc. i jest zbliżona do tej w Bukareszcie. W praktyce oznacza to, że mieszkanie kupione z myślą o wynajmie może generować roczny przychód z najmu odpowiadający 4,5–6 proc. wartości inwestycji (przed kosztami i podatkami). Dla porównania, na wielu dojrzałych rynkach Europy Zachodniej rentowność mieszkań w centrach dużych miast często wynosi tylko około 3–4 proc., dlatego poziom osiągnięty w Warszawie jest konkurencyjny z punktu widzenia inwestorów.

– Polska pozostaje jednym z najbardziej perspektywicznych rynków mieszkaniowych w Europie Środkowo-Wschodniej. Warszawa wyróżnia się na tle regionu korzystnym połączeniem konkurencyjnych cen zakupu mieszkań i silnego rynku najmu, napędzanego rolą stolicy jako największego centrum biznesowego w kraju – mówi Tomasz Łapiński, Dyrektor Zarządzający Inwestycjami Mieszkaniowymi i Prezes Zarządu Cordia Polska. – To właśnie długoterminowe fundamenty rynku – rozwój największych miast, napływ nowych mieszkańców i inwestycji oraz stabilny popyt na mieszkania – sprawiają, że Polska pozostaje atrakcyjnym kierunkiem zarówno dla inwestorów, jak i osób kupujących nieruchomości na własne potrzeby – dodaje.

Cena metra to nie wszystko

Analiza Cordii pokazuje, że porównywanie cen mieszkań trzeba rozpatrywać w szerszym kontekście. W Polsce nowe mieszkania najczęściej sprzedawane są w stanie deweloperskim, podczas gdy na Węgrzech i w Rumunii standardem częściej są lokale już wykończone pod klucz. Oznacza to, że inwestor

w Polsce musi doliczyć koszt wykonania dodatkowych prac budowlanych przed zamieszkaniem czy rozpoczęciem wynajmu.

Jednocześnie koszty budowy przeciętnego projektu mieszkaniowego w Warszawie są od 25 do 33 proc. niższe niż w Budapeszcie. Paradoksalnie to nie budowa, lecz grunt jest jednym z największych czynników wpływających na ceny mieszkań w stolicy Polski – udział kosztu gruntu w cenie metra kwadratowego jest ponad dwukrotnie wyższy niż w Budapeszcie czy Bukareszcie.

– *Wysokie ceny gruntów w Warszawie pokazują, jak dużą wartość mają dziś dobrze zlokalizowane tereny inwestycyjne. Mimo tego polski rynek pozostaje konkurencyjny kosztowo dzięki niższym kosztom realizacji inwestycji niż na części rynków naszego regionu Europy* – dodaje Tomasz Łapiński.

Europa Środkowo-Wschodnia zyskuje na znaczeniu

W analizie ujęto również Bukareszt, gdzie ceny nowych mieszkań należą do najniższych w regionie, przy jednoczesnej rentowności najmu na poziomie 5–6 proc. W Budapeszcie natomiast ceny mieszkań rosły w ostatnim roku szybciej niż w Polsce, przekraczając już równowartość około 1,9 mln HUF za metr kwadratowy (ok. 20–21 tys. PLN za m²).

Zdaniem ekspertów Cordii inwestorzy coraz częściej analizują region Europy Środkowo-Wschodniej jako całość, porównując nie tylko ceny mieszkań, ale także potencjał gospodarczy poszczególnych krajów, rozwój rynku najmu i stabilność regulacyjną.

Analiza Cordii wskazuje także, że w całym regionie rośnie znaczenie jakości projektów mieszkaniowych. Kupujący coraz częściej zwracają uwagę na części wspólne, przestrzenie do pracy, rozwiązania energooszczędne czy dodatkowe udogodnienia dostępne dla mieszkańców. Doświadczenia z bardziej dojrzałych rynków, takich jak Hiszpania, pokazują, że tego typu elementy stają się nowym standardem również w Europie Środkowo-Wschodniej.

Cordia jest jedną z największych grup deweloperskich i inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Europie, z silną i dobrze rozpoznawalną marką, obecną w średnim i średnio-wysokim segmencie rynku. Poza Polską Cordia jest obecna na Węgrzech, w Rumunii, Hiszpanii oraz Wielkiej Brytanii.

W 2026 roku **Cordia Polska** obchodzi 15-lecie działalności na krajowym rynku. Od 2011 r. spółka zrealizowała w największych polskich miastach – Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Trójmieście – ponad 3000 mieszkań i konsekwentnie buduje pozycję wiarygodnego partnera dla klientów, instytucji finansowych oraz samorządów. Wieloletnie doświadczenie, stabilne zaplecze kapitałowe międzynarodowej grupy oraz konsekwentna strategia rozwoju pozwalają firmie realizować projekty o zróżnicowanej skali – od inwestycji premium po wieloetapowe osiedla mieszkaniowe. Jubileusz 15-lecia potwierdza dojrzałość organizacyjną, stabilność i ugruntowaną pozycję Cordia Polska jako istotnego gracza na polskim rynku nieruchomości.

Cordia Group ma ponad 20 lat doświadczenia na pięciu rynkach europejskich i w tym okresie sprzedano łącznie 12 tysięcy mieszkań. Firma jest dumnym laureatem wielu międzynarodowych nagród, w tym: „ULI Global Awards for Excellence” przyznany przez ULI, „Best Mixed Use Project in Europe” International Property Awards, Bloomberg TV, The New York Times, a także „Best Purpose Built Project Worldwide” przyznany przez International Real Estate Federation (FIABCI).