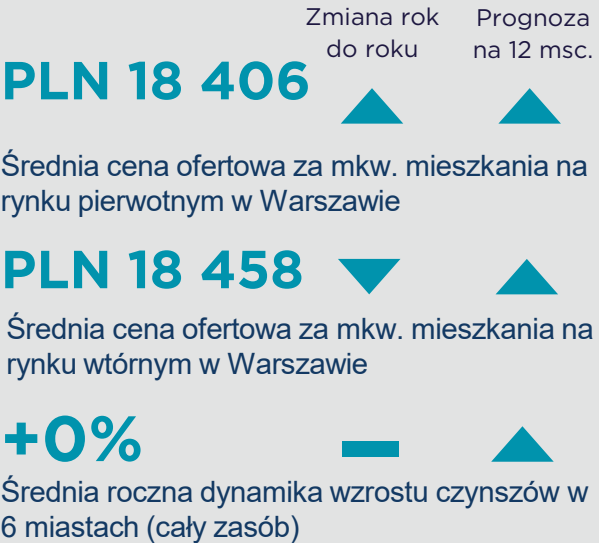


WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



WSKAŹNIKI RYNKOWE



Źródło: GUS, NBP, otodom, Moody's, BIK, cenatorium

PKB

W ostatnim kwartale 2025 roku gospodarka Polski wciąż się rozwijała, a PKB wzrosło o 4% rok do roku, co stanowi największy wzrost od 2021 roku. Obecny wzrost gospodarczy Polski pozostaje wciąż jednym z najwyższych w Unii Europejskiej. W kolejnych kwartałach oczekuje się utrzymania stabilności makroekonomicznej, a spadająca inflacja powinna dodatkowo wspierać popyt konsumencki. Perspektywy dalszego wzrostu PKB zależą od poprawy sytuacji gospodarczej w Europie Zachodniej, danych z rynku pracy oraz napływu funduszy unijnych (KPO, fundusze strukturalne).

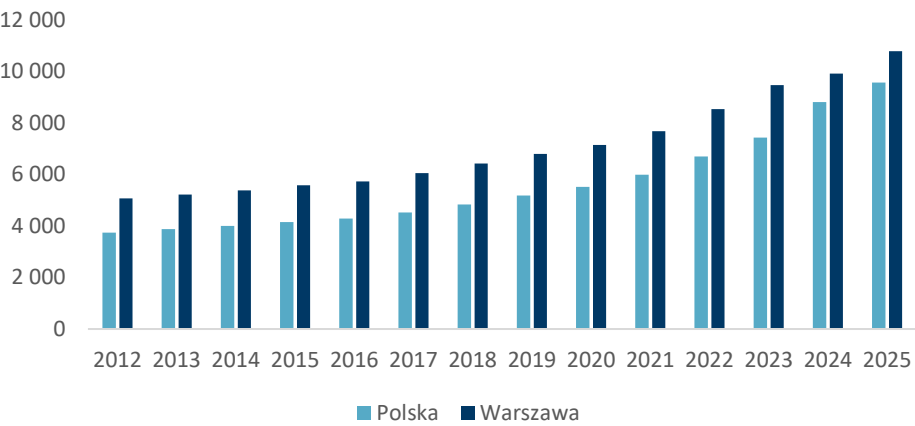
INFLACJA

Według danych GUS inflacja w Polsce w IV kwartale utrzymywała się w dolnej części celu NBP (1,5–3,5%). W grudniu 2025 roku wyniosła 2,4%, co potwierdza trend spadkowy w stosunku do wcześniejszych miesięcy. W grudniu 2025 Rada Polityki Pieniężnej obniżyła główną stopę referencyjną do 4,0%, kontynuując cykl łagodzenia polityki pieniężnej rozpoczęty w maju. Obniżki stóp były reakcją na stabilizację cen i miały na celu wsparcie aktywności gospodarczej, w tym rynku kredytowego. W 2026 r. spodziewane jest wyhamowanie spadku inflacji i stabilizacja na poziomie celu NBP.

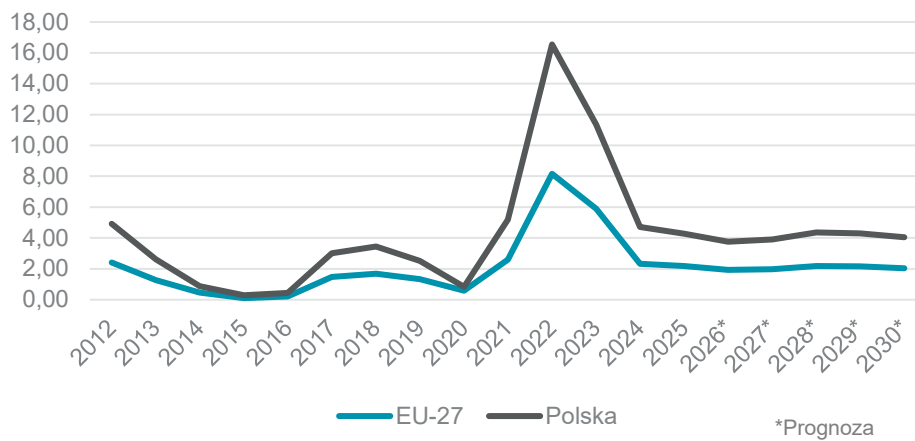
KREDYTY

Według danych Biura Informacji Kredytowej, w grudniu 2025 roku wartość zapytań o kredyty hipoteczne wzrosła o 41,3% r/r, utrzymując bardzo wysoką dynamikę obserwowaną w poprzednich miesiącach. Średnia kwota wnioskowanego kredytu osiągnęła 487 770 zł, co oznacza wzrost o 9,7% r/r oraz 2,4% w porównaniu do listopada 2025. Rosnący popyt na kredyty mieszkaniowe był przede wszystkim efektem aż 4 obniżek stóp procentowych tylko w ostatnim kwartale roku, które poprawiły warunki finansowe dla kredytobiorców. Dodatkowym czynnikiem wspierającym wzrost zainteresowania kredytami był nominalny wzrost wynagrodzeń o około 7% r/r, co zwiększyło zdolność kredytową gospodarstw domowych. Poziom zadłużenia hipotecznego w dużych aglomeracjach pozostaje znacznie powyżej średniej krajowej.

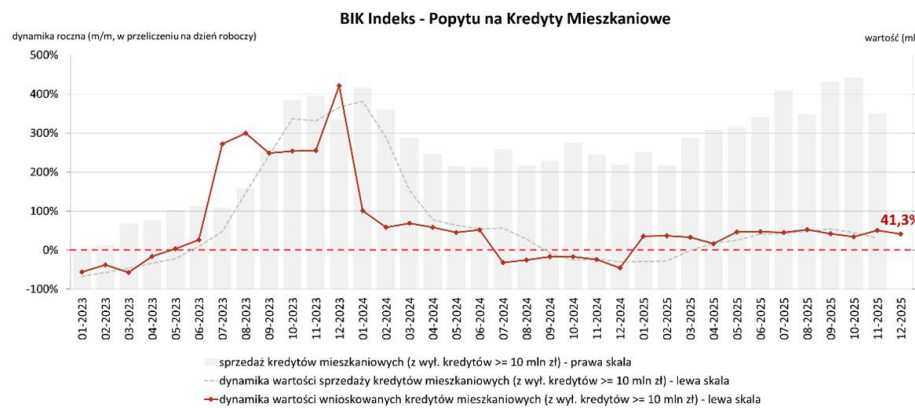
ŚREDNIE WYNAGRODZENIE MIESIĘCZNE
BRUTTO W PLN



INFLACJA

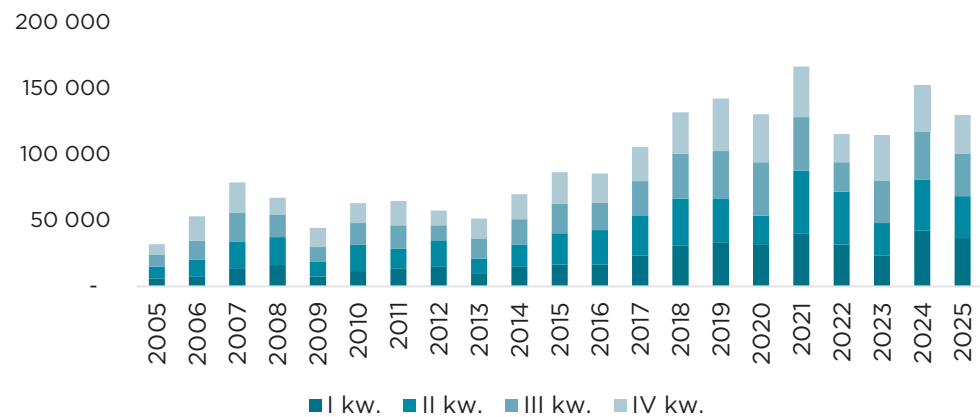


KREDYTY MIESZKANIOWE

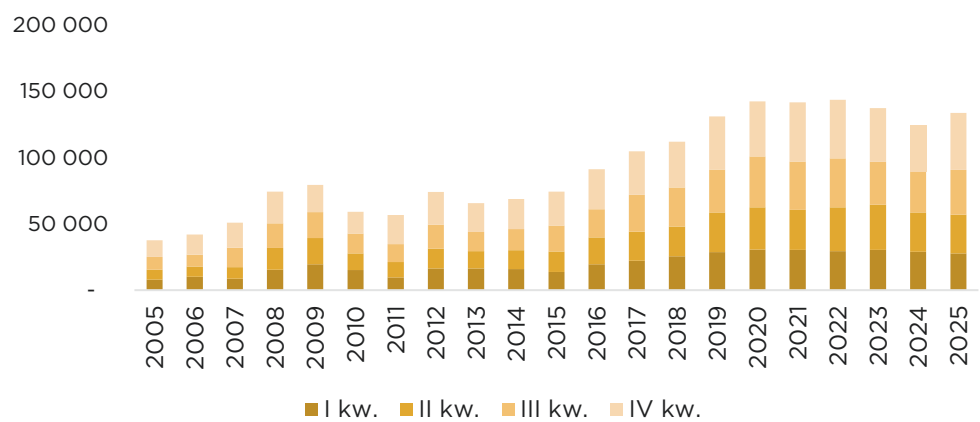


Source: GUS, NBP, otodom, Moody's, BIK

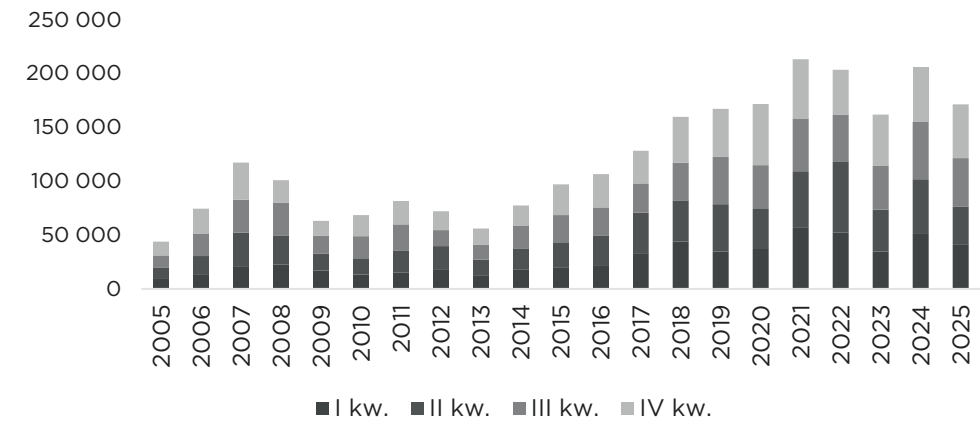
MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWA ZOSTAŁA
ROZPOCZĘTA, NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM



MIESZKANIA Z POZWOLENIEM NA UŻYTKOWANIE, NA
SPRZEDAŻ I WYNAJEM



MIESZKANIA, NA KTÓRE WYDANO POZWOLENIA NA
BUDOWĘ, NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM



Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane z GUS

RYNEK NOWYCH MIESZKAŃ

W całym 2025 roku rozpoczęto budowę 129 714 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co oznacza spadek o 15% w porównaniu do roku 2024. Jednocześnie jest to wzrost o 13% względem roku 2023. Według danych Otodom, we grudniu 2025 roku na rynku pierwotnym w ofercie pozostawało niemal 62 tys. mieszkań na siedmiu największych rynkach. W 2025 roku sprzedano ponad 40 tys. (+9% r/r) nowych mieszkań, co wskazuje na wysoki popyt. W czwartym kwartale 2025, wprowadzono około 12,1 tys. Mieszkań zasilających już i tak wysoką ofertę.

MIESZKANIA WYBUDOWANE

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w całym 2025 roku wyniosła 134 149, co oznacza wzrost o 7% w porównaniu do poprzedniego roku. Nadal 2022 pozostaje rekordowym rokiem, w którym liczba mieszkań wybudowanych przez deweloperów przekroczyła 144 tys.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, a których data ukończenia przypadnie na lata 2026–2027 przyniesie jeszcze wyższą liczbę ukończonych mieszkań, co może przełożyć się na kolejne rekordy. Dla porównania Kraków miał na koniec 2024 roku wg danych GUS 466 tys. mieszkań w całym zasobie mieszkaniowym. W ciągu tylko ostatnich czterech lat deweloperzy w Polsce wybudowali liczbę mieszkań przekraczającą liczbę wszystkich mieszkań w Krakowie.

MIESZKANIA Z POZWOLENIAMI NA BUDOWĘ

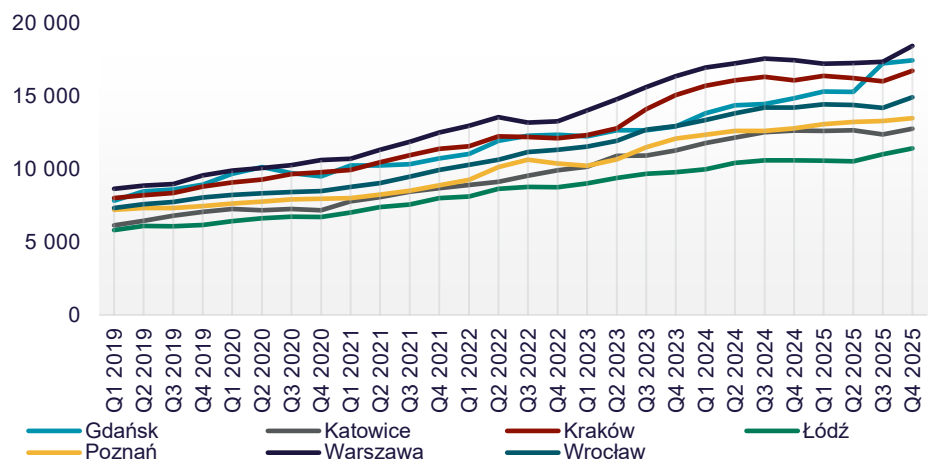
W 2025 roku deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę ponad 170 tys. mieszkań, co oznacza spadek o około 17% w porównaniu do 2024 roku, kiedy wydano pozwolenia na budowę dla około 205 tys. mieszkań. Rekordowym rokiem z najwyższą liczbą mieszkań, na które wydano deweloperom pozwolenia był rok 2021. Jednakże ostatnie lata odnotowują wyraźny wysoki stabilny trend wzrostowy.

Łącznie na przestrzeni ostatnich pięciu lat wydano pozwolenia na budowę dla ponad 950 tys. mieszkań w Polsce w kategorii na sprzedaż i wynajem. Drugi rok z rzędu średnia pięcioletnia liczby wydanych pozwoleń na budowę przekracza 190 tys. rocznie.

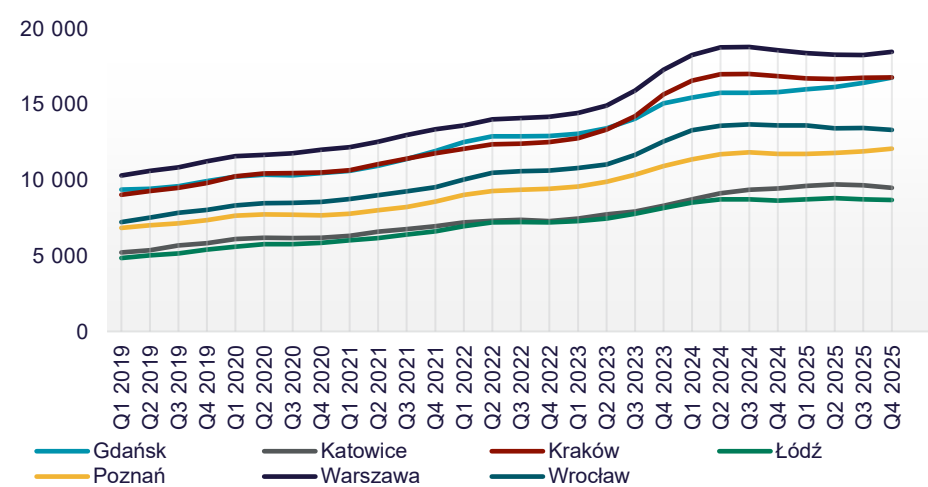
ZASOBY MIESZKANIOWE

Na koniec 2025 roku zasoby mieszkaniowe Polski przekroczyły 16,1 miliona lokali, co oznacza niewielką poprawę ogólnych warunków mieszkaniowych. Średnia powierzchnia mieszkania na koniec 2024 roku (dane za 2025 rok będą dostępne dopiero we wrześniu 2026) wynosiła 75,6 mkw., wzrost o 0,1 mkw. względem 2023 roku, a średnia powierzchnia użytkowa na osobę wzrosła o 0,6 mkw. do 32,2 mkw.

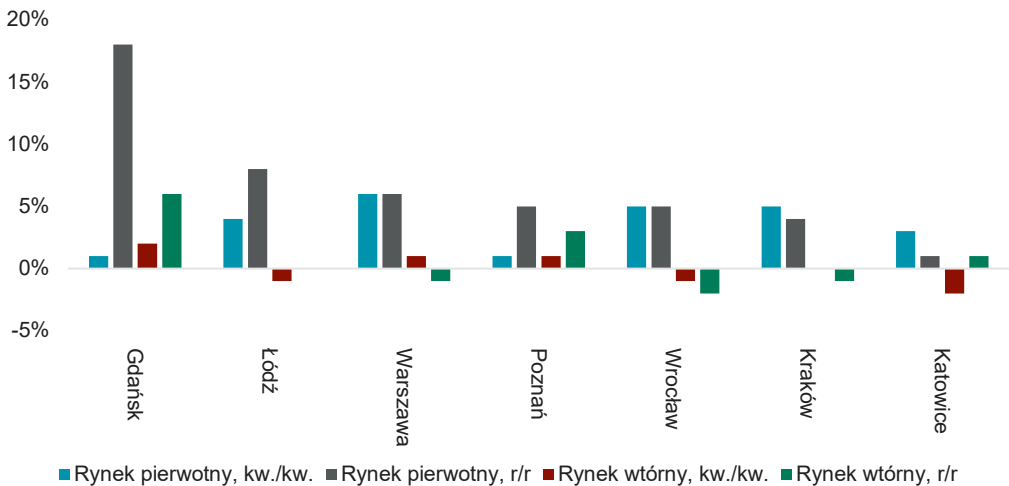
ŚREDNIE CENY OFERTOWE NA RYNKU PIERWOTNYM
(PLN/MKW.)



ŚREDNIE CENY OFERTOWE NA RYNKU WTÓRNYM
(PLN/MKW.)



DYNAMIKA ZMIAN ŚREDNICH CEN NA
POSZCZEGÓLNYCH RYNKACH IV KW. 2025



Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane z otodom

RYNEK PIERWOTNY

IV kwartał 2025 roku potwierdził wejście polskiego rynku mieszkaniowego w fazę stabilniejszego wzrostu. Ostatniemu kwartałowi roku towarzyszyła poprawa sprzedaży – na siedmiu największych rynkach wyniosła ona 5,2 tys. mieszkań. Ceny ofertowe nadal rosły, lecz wolniej i coraz wyraźniej różnicowały się pomiędzy miastami. W ujęciu kwartalnym najwyższe wzrosty odnotowano w Warszawie i Wrocławiu (+5-6% kw/kw).

W ujęciu nominalnym nadal najwyższe poziomy cen utrzymują się w Warszawie (18 406 PLN/mkw.), Gdańsku (17 417 PLN/mkw.) i Krakowie (16 704 PLN/mkw.). Ceny w Gdańsku od dwóch kwartałów są wyższe niż Krakowie, tuż za Warszawą. Łódź pozostaje rynkiem o najbardziej przystępnej cenie spośród największych rynków mieszkaniowych (11 394 PLN/mkw.). Po rekordowym wzroście liczby ofert w Łodzi rynek powinien wejść w fazę stabilizacji.

W grudniu 2025 roku oferta mieszkań deweloperskich była najwyższa od 2022 roku – według danych Otodom było to 62,1 tys. mieszkań.. Dodatkowym czynnikiem stabilizującym rynek jest wysoki udział mieszkań gotowych do zamieszkania (ok. 20% oferty), który przy utrzymującej się aktywności deweloperów sprzyja dalszej stabilizacji cenowej, choć wciąż w silnym stopniu zależnej od lokalnych uwarunkowań. Według danych Otodomu, w ostatnim miesiącu 2025 roku oferta rynkowa powiększyła się o ponad 5,3 tys. mieszkań wprowadzonych w ramach 111 nowych inwestycji deweloperskich.

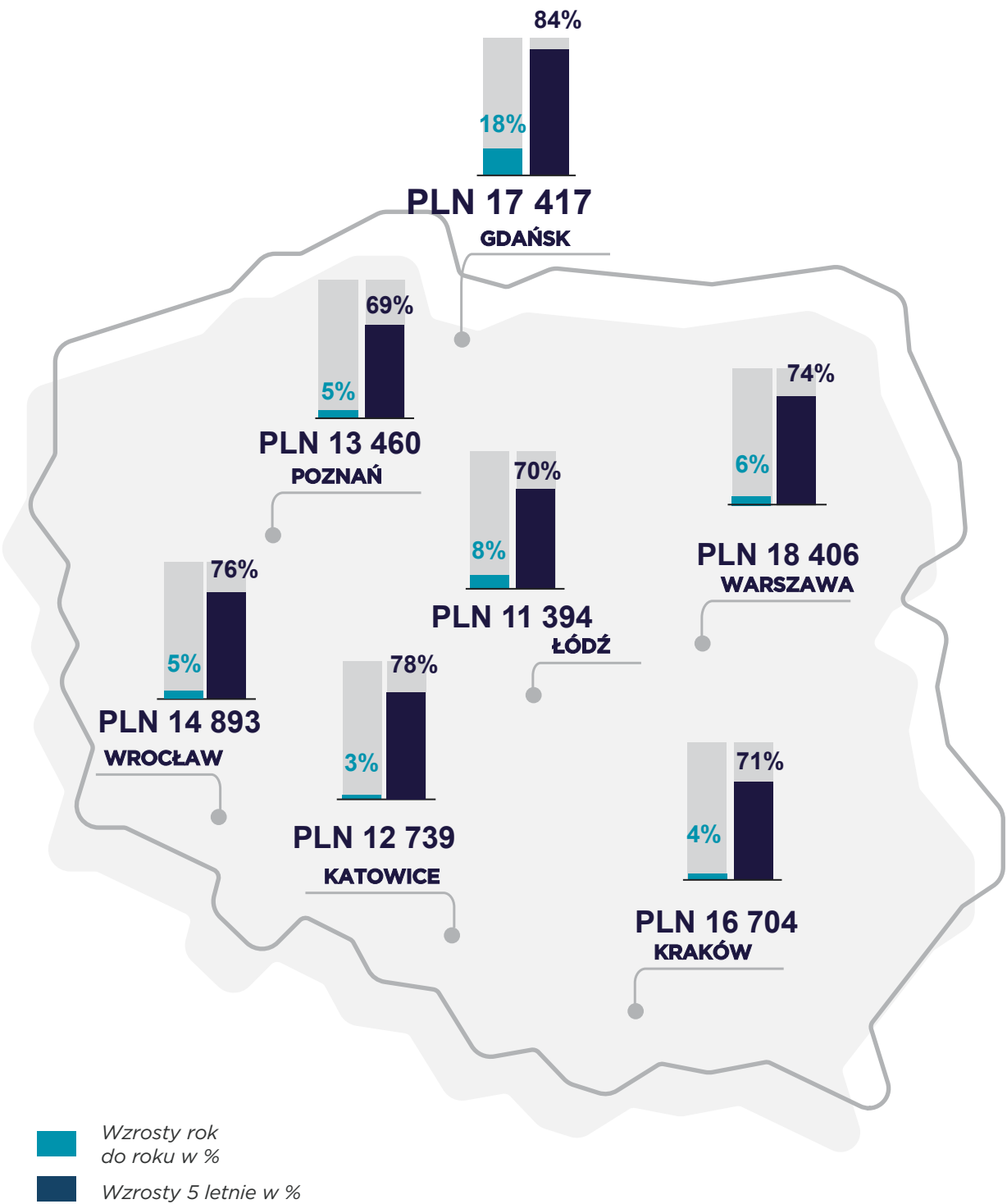
RYNEK WTÓRNY

Na rynku wtórnym zauważalna jest korekta cen ofertowych w IV kwartale 2025 roku. Zmiany kwartał do kwartału w największych miastach ograniczają się do niewielkich korekt. W Gdańsku, gdzie średnia cena wyniosła 16 753 PLN/mkw., widoczny jest umiarkowany wzrost (+2%), podobnie jak w Poznaniu (12 060 PLN/mkw.) oraz w Warszawie (18 458 PLN/mkw.), gdzie ceny wzrosły o 1% kwartał do kwartału.

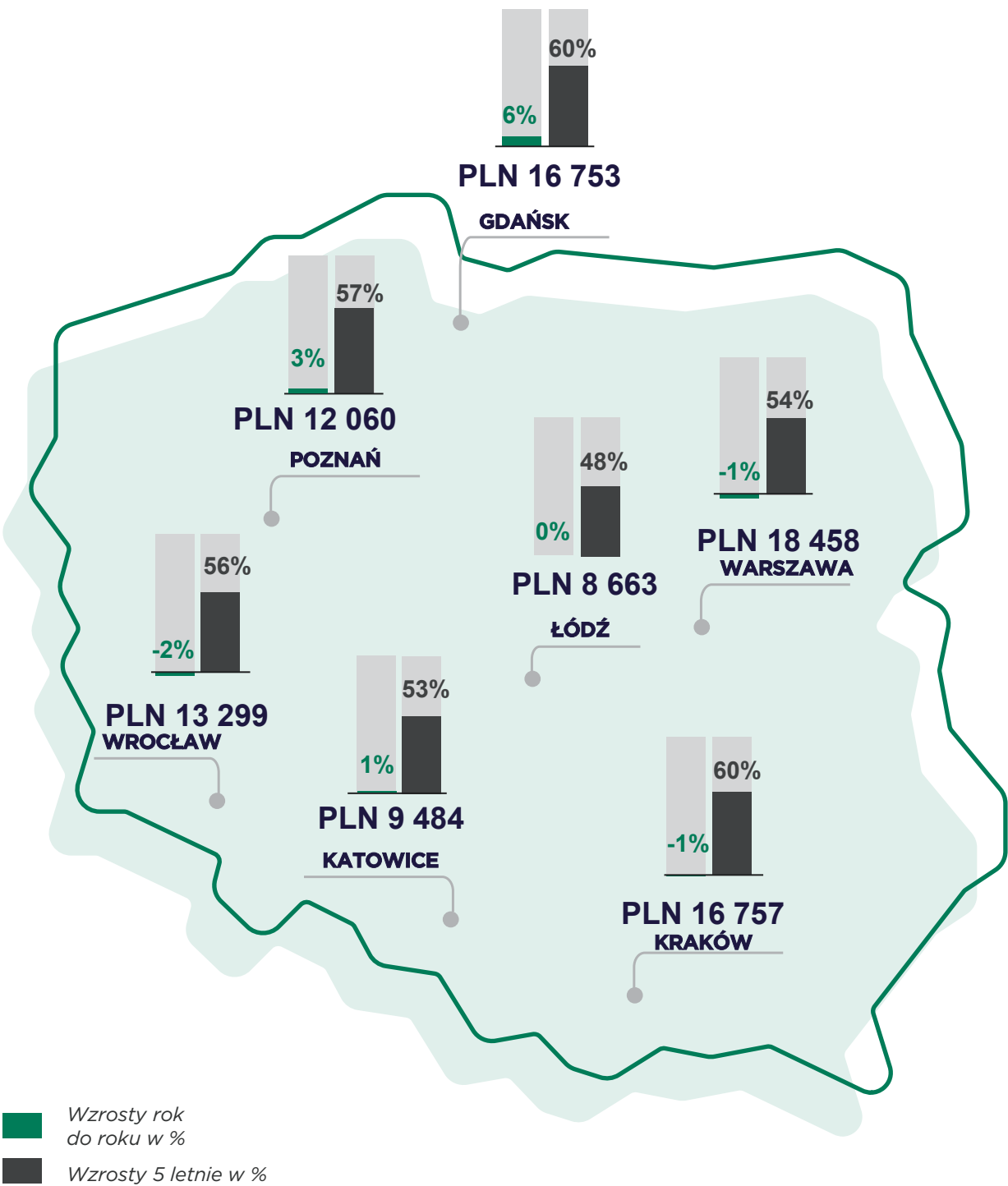
Spadki odnotowano w Katowicach (9 484 PLN/mkw., -2%), Łodzi (8 663 PLN/mkw., -1%) oraz we Wrocławiu (13 299 PLN/mkw., -1%) w porównaniu do III kwartału 2025 roku, natomiast Kraków (16 757 PLN/mkw.) utrzymał stabilny poziom cen.

W ujęciu rocznym rynek cechuje się większym zróżnicowaniem: ceny wzrosły najbardziej w Gdańsku (+6%) oraz w Poznaniu (+3%), podczas gdy Katowice odnotowały jedynie symboliczny wzrost (+1%). Łódź (0%) pozostała stabilna, natomiast Kraków (-1%), Warszawa (-1%) oraz Wrocław (-2%) zanotowały niewielkie spadki cen rok do roku.

ŚREDNIE CENY OFERTOWE NOWYCH MIESZKAŃ NA RYNKU
PIERWOTNYM W IV KW. 2025 (PLN/MKW.)

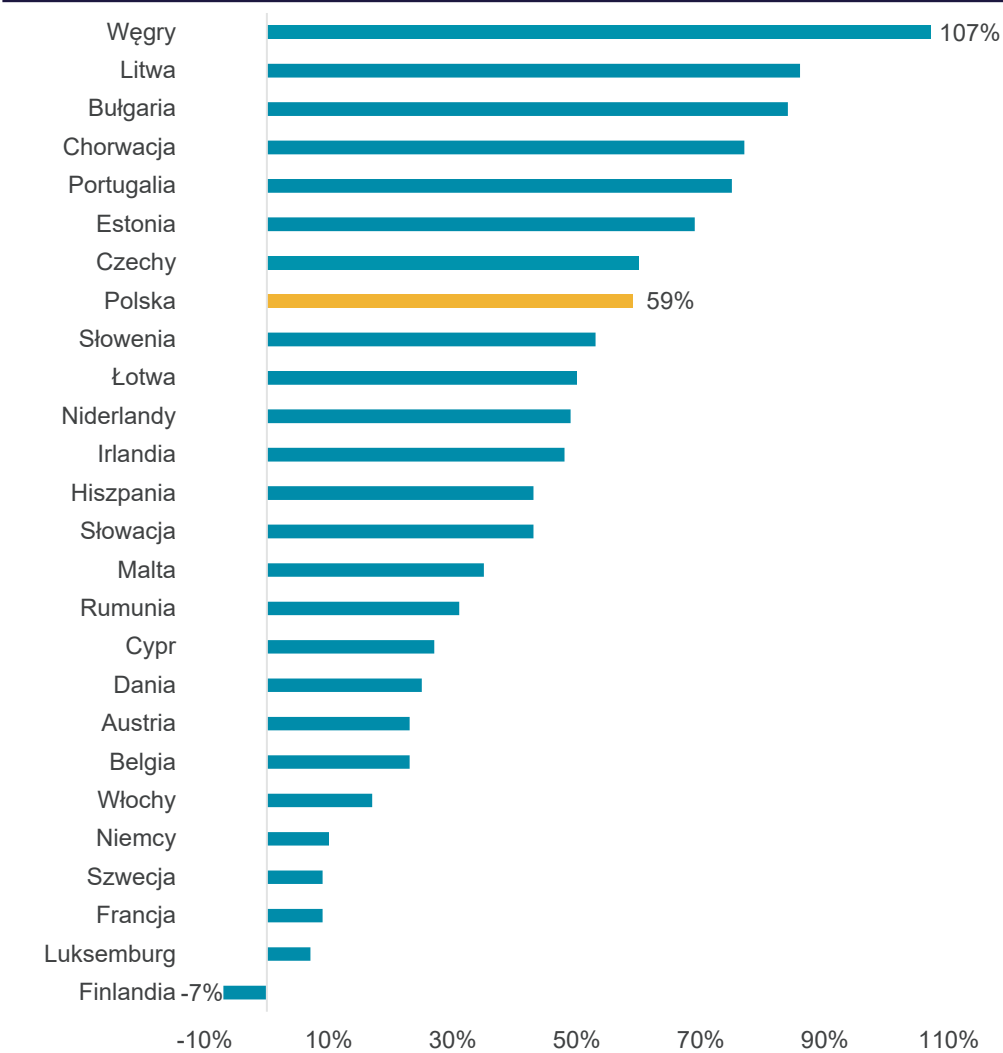


ŚREDNIE CENY OFERTOWE NOWYCH MIESZKAŃ NA RYNKU
WTÓRNYM W IV KW. 2025 (PLN/MKW.)

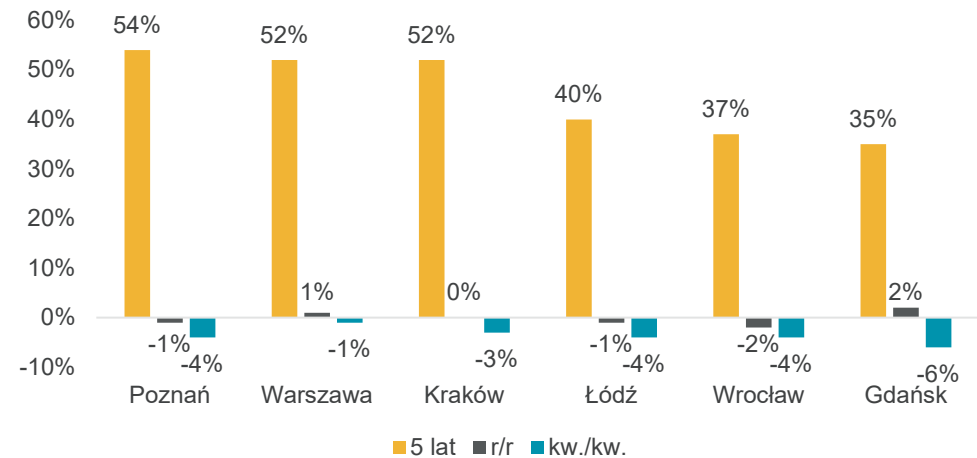


Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane otodom

DYNAMIKA WZROSTU CZYNŚZÓW W EUROPIE NA PRZESTRZENI 5 LAT, IV KW. 2025



DYNAMIKA WZROSTU CZYNŚZÓW W POLSKICH MIASTACH IV KW. 2025



Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane z stron Eurostat, otodom, Numbeo, cenatorium

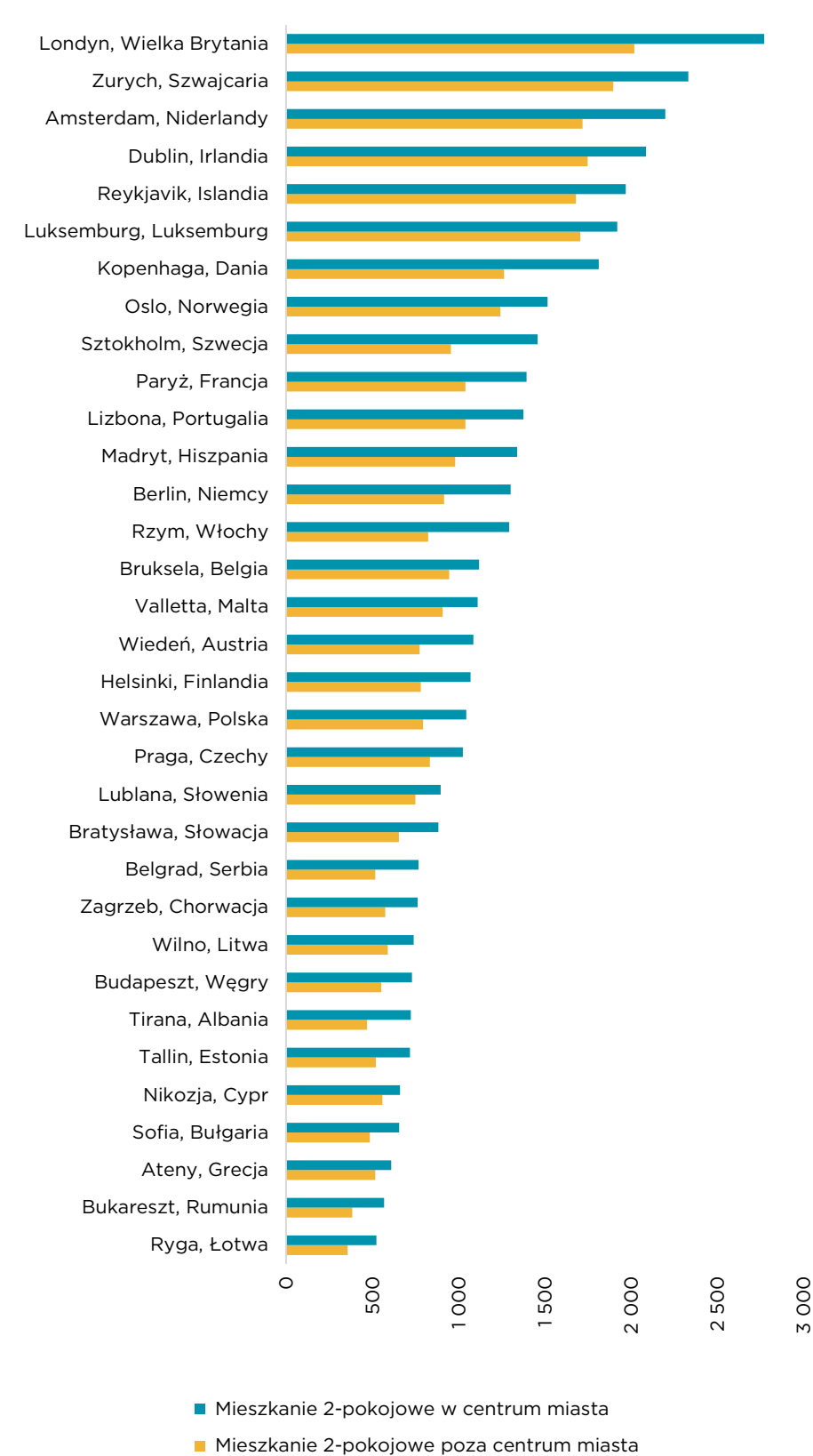
RYNEK NAJMU MIESZKAŃ

W okresie ostatnich pięciu lat europejski rynek najmu mieszkaniowego odnotował znaczący wzrost stawek czynszowych, przy czym najbardziej dynamiczne zmiany zaobserwowano w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Polska przez długi czas zajmowała drugą pozycję — zaraz po Węgrzech — pod względem tempa wzrostu czynszów najmu. W IV kwartale 2025 r. średni pięcioletni wzrost stawek czynszowych w Polsce wyniósł 59%, podczas gdy na Węgrzech, przede wszystkim w związku z rekordowym poziomem inflacji, przekroczył 100%. W Polsce dotychczasowa silna dynamika zmian wyraźnie spowolniła — w ciągu ostatnich dwóch lat wzrost utrzymuje się na stabilnym poziomie, w dużej mierze zbieżnym z bieżącą inflacją. Dla całego kontynentu średnia pięcioletnia dynamika wzrostu czynszów kształtuje się na poziomie około 28%.

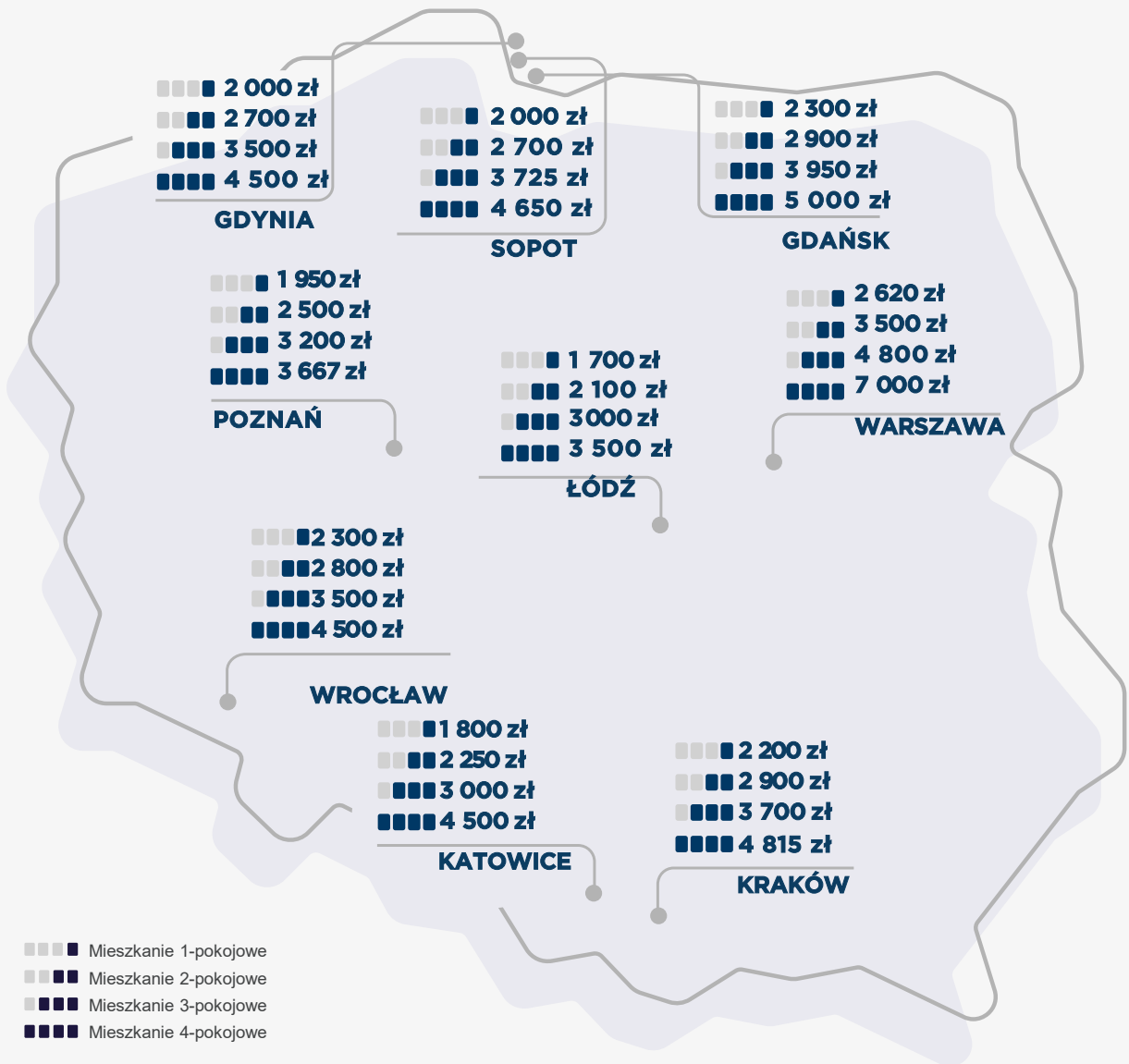
Mimo dynamicznego wzrostu stawek, czynsze w regionie Europy Środkowo-Wschodniej nadal utrzymują się na relatywnie niskim poziomie w porównaniu z krajami Europy Zachodniej. Londyn zajmuje pierwszą pozycję w zestawieniu, gdzie za dwupokojowe mieszkanie w centrum płaci się średnio 2 772 EUR (ok. 11 700 PLN), a poza śródmieściem 2 019 EUR (ok. 8 500 PLN). Tuż za Londynem plasują się Zurych i Amsterdam, z czynszami przekraczającymi odpowiednio 2 300 EUR (ok. 9 700 PLN) oraz 2 190 EUR (ok. 9 200 PLN) w lokalizacjach centralnych. Najbardziej budżetowe rynki to Ryga i Bukareszt, gdzie mieszkanie jednopokojowe można znaleźć za mniej niż 600 EUR (ok. 2 500 PLN). Warszawa zajmuje pozycję zbliżoną do średniej europejskiej, oferując dwupokojowe mieszkania w cenie około 1 045 EUR (ok. 4 400 PLN) w centrum oraz 794 EUR (ok. 3 350 PLN) w dzielnicach poza śródmieściem.

W Polsce dane dotyczące median czynszów (dla całego zasobu, bez kosztów eksploatacyjnych i mediów) potwierdzają, że Warszawa pozostaje najdroższą lokalizacją w kraju — wynajem kawalerki to wydatek rzędu ok. 2600 PLN, natomiast w przypadku mieszkań trzypokojowych mediana sięga nawet 7300 PLN. W Trójmieście również obserwuje się wysokie poziomy stawek — kawalerki kosztują tam przeciętnie od 2000 do 2250 PLN, w zależności od miasta. Najniższe czynsze odnotowano natomiast w Katowicach i Łodzi, gdzie mieszkania jednopokojowe można wynająć za około 1600-1700 PLN. W przypadku nowszych inwestycji, oddanych do użytku po 2010 roku, ceny są wyraźnie wyższe — w Warszawie mediana czynszu dla lokali trzypokojowych wynosi już 8000 PLN, a podobny trend wzrostowy widoczny jest również w Trójmieście.

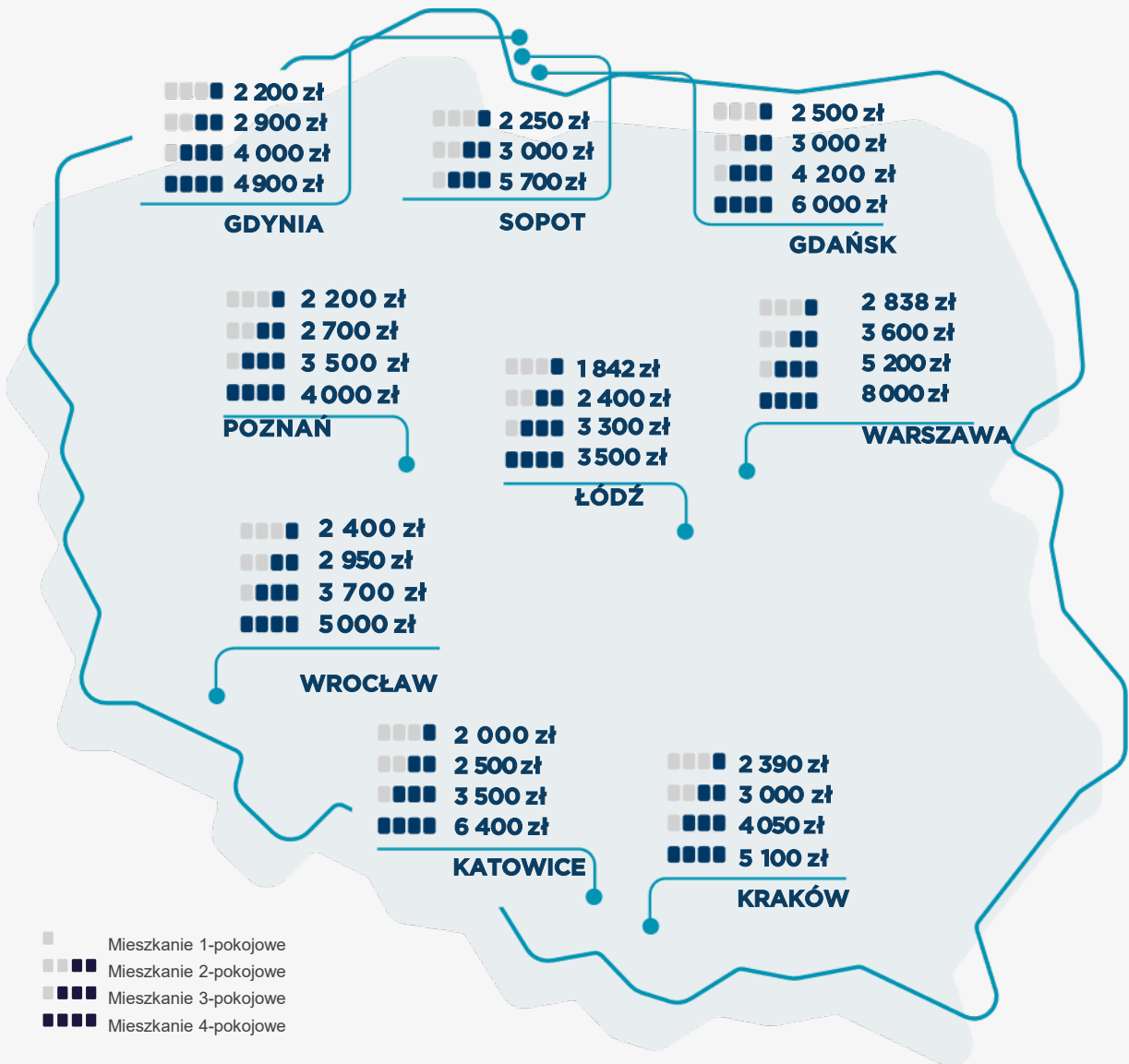
ŚREDNIE CZYNŚE MIESZKANIOWE W STOLICACH EUROPEJSKICH, GRUDZIEŃ 2025 (EUR/MIESIĄC)



MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, 4 KW. 2025 R.)
CAŁY ZASÓB

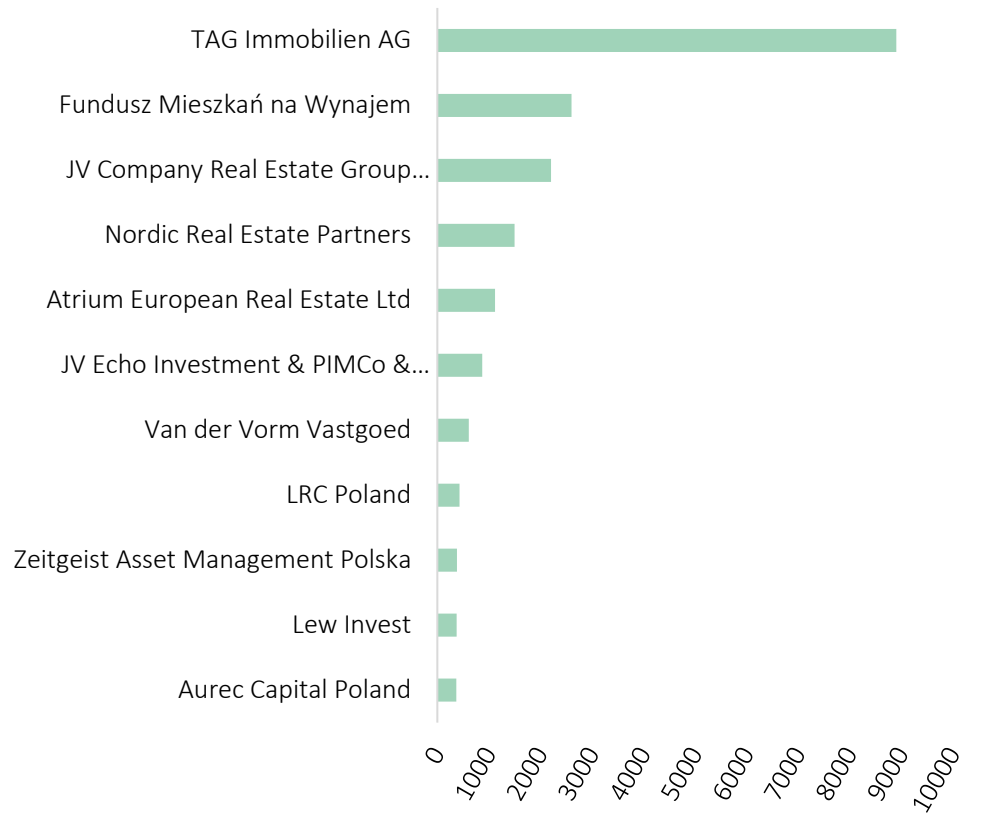


MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, 4 KW. 2024 R.)
NOWY ZASÓB (BUDYNKI PO 2010)

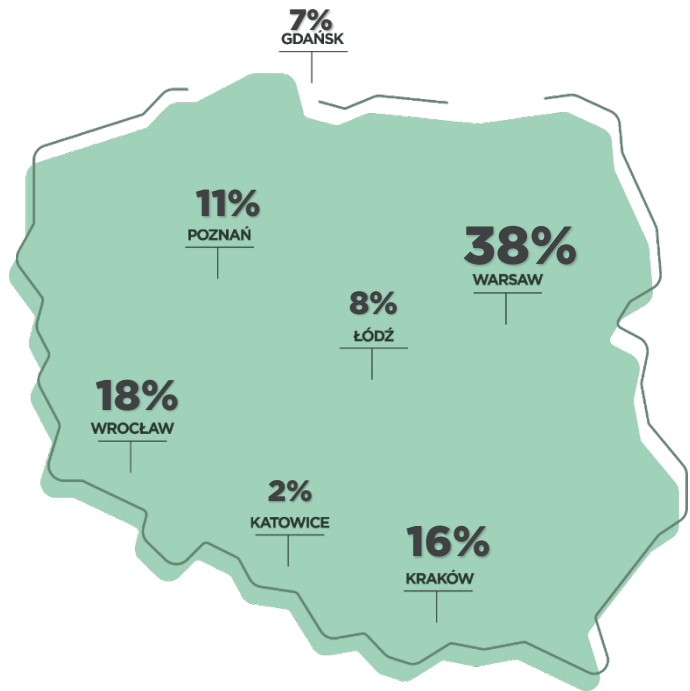


Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane z otodom, cenatorium i portale internetowe

NAJWIĘKSI INWESTORZY PRS, LICZBA MIESZKAŃ W NAJMIE



UDZIAŁ MIESZKAŃ OPERACYJNYCH W PROJEKTACH PRS



*Stan na koniec grudnia 2025

Źródło: Cushman & Wakefield

RYNEK PRS

Zasób PRS w Polsce obejmuje ponad 22 tys. lokali na wynajem w największych miastach. Do połowy 2026 oczekuje się że Vantage Rent – inwestor i deweloper (TAG Immobilien AG) – będzie posiadał największe portfolio mieszkań PRS w Polsce. Resi4Rent zdecydował się na sprzedaż części swojego portfela wychodząc z 5322 mieszkaniami w 18 projektach zlokalizowanych w największych miastach Polski na rzecz TAG Immobilien. Transakcja ta jest największą transakcją PRS w Polsce, o wartości około 565 mln EUR. W momencie pisania tekstu raportu zakup oczekuje na zatwierdzenie przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ale spodziewane jest jego sfinalizowanie w najbliższych tygodniach. Po jego zakończeniu Vantage Rent (platforma najmu TAG Immobilien) będzie odpowiadać za 38% mieszkań na wynajem w Polsce.

Publicznie ogłoszone projekty mają w najbliższych latach dodać kolejne 20 tys. mieszkań na wynajem do polskiego rynku PRS. Czy ta liczba będzie dalej rosła, zależy od aktywności rynkowej, deweloperzy zwiększają zaangażowanie w tym segmencie – podobnie jak inwestorzy specjalizujący się w rynku PRS. Natomiast z uwagi na sprzedaż części projektów do indywidualnych nabywców (np. Heimstaden Bostad) ciężko na ten moment oszacować dokładną liczbę mieszkań z sektora PRS w najbliższych latach.

Zarówno instytucjonalni, jak i prywatni właściciele oferują głównie małe i kompaktowe mieszkania – kawalerki i mieszkania jednopokojowe stanowią 86% wszystkich nieruchomości na wynajem. Średnia powierzchnia kawalerki i mieszkania jednopokojowego wynosi odpowiednio 28 mkw. i 41 mkw. Większe mieszkania (trypokojowe) to niecałe 2% całego zasobu, a ich średnia powierzchnia wynosi 74 mkw.. Średnia powierzchnia wszystkich działających mieszkań PRS to nieco poniżej 40 mkw.

Warszawa, reprezentująca 38% wszystkich działających mieszkań PRS, zdecydowanie wyprzedza inne miasta jako lider rynku. Kolejne miejsca zajmują Wrocław (18%), Kraków (16%) i Poznań (11%). Łódź i Trójmiasto odpowiadają za 8% i 7% zasobu, a Katowice za 2%.

Źródło: Cushman & Wakefield

METODOLOGIA

Dane firmy Cushman & Wakefield pochodzą z różnych źródeł, w tym zewnętrznych źródeł danych i własnego zbioru danych o nieruchomościach. Statystyki rynkowe bazują na danych Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego, Moody’s Analytics, Eurostat, otodom i obido, cenatorium, Numbeo oraz danych wewnętrznych zbieranych przez Cushman & Wakefield i na zlecenie Cushman & Wakefield.
Dane liczbowe za wszystkie kwartały 2025 mają charakter wstępny, a wszystkie informacje zawarte w raporcie mogą podlegać korekcie błędów i zmianom w oparciu o dodatkowe otrzymane dane. Dane są też aktualne na koniec grudnia 2025, nawet w przypadku wydania raportu w terminie późniejszym.

WYJAŚNIENIA TERMINÓW I DANYCH

Poziom bezrobocia, wynagrodzenia, ich wzrost liczony jest zgodnie ze statystykami GUS, prognozy oparto o dane Moody’s Analytics.
Liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe to liczba złożonych wniosków o kredyt mieszkaniowy zgodnie z metodologią Związku Banków Polskich. Mieszkania (budynki mieszkalne), których zakończenie budowy zgłoszone zostało przez inwestora powiatowemu organowi nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu - w drodze decyzji, lub na których użytkowanie inwestor uzyskał pozwolenie, w drodze decyzji, od organu nadzoru budowlanego.
Dane mogą się różnić w zależności od źródła danych.

PUBLIKACJA FIRMY CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w niemal 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2024 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą *Better never settles* Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie www.cushmanwakefield.com.

BIURA CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE



EWA DERLATKA-CHILEWICZ
Head of Research Poland
Associate Director
Tel: +48 606 116 006
Ewa.Derlatka-chilewicz@cushwake.com



KAROLINA FURMAŃSKA
Associate | Living Sector
Tel: +48 884 202 220
Karolina.Furmanska@cushwake.com



TADEUSZ BELLABY
Junior Research Analyst
Tel: +48 668 268 193
Tadeusz.Bellaby@cushwake.com