

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

PLN 9 652 Zmiana rok do roku ▲ Prognoza na 12 msc. ▲

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (marzec 2026)

6,6% ▲ ▲

Średni roczny wzrost wynagrodzeń (marzec 2026)

6,1% ▲ —

Stopa bezrobocia (marzec 2026)

3,0% ▼ —

Inflacja (marzec 2026)

80,5% ▲ —

Roczna dynamika wartości zapytań o kredyt hipoteczny (marzec 2026)

WSKAŹNIKI RYNKOWE

PLN 19 253 Zmiana rok do roku ▲ Prognoza na 12 msc. ▲

Średnia cena ofertowa za mkw. mieszkania na rynku pierwotnym w Warszawie

PLN 18 526 ▲ ▲

Średnia cena ofertowa za mkw. mieszkania na rynku wtórnym w Warszawie

0% — ▲

Średnia roczna dynamika wzrostu czynszów w 6 miastach (cały zasób)

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

PKB

Na przełomie 2025 i 2026 r. polska gospodarka utrzymała solidne tempo wzrostu, potwierdzając odporność na mniej sprzyjające otoczenie zewnętrzne. Zgodnie z ostatnimi dostępnymi danymi kwartalnymi GUS, realny wzrost PKB w IV kwartale 2025 r. wyniósł 4,0% r/r, przy wzroście 1,0% kdk po odsezonowaniu. Struktura wzrostu pozostawała korzystna z perspektywy sektora mieszkaniowego – kluczową rolę odgrywał popyt krajowy, w tym konsumpcja prywatna oraz inwestycje, wspierane uruchamianiem środków z KPO.

INFLACJA

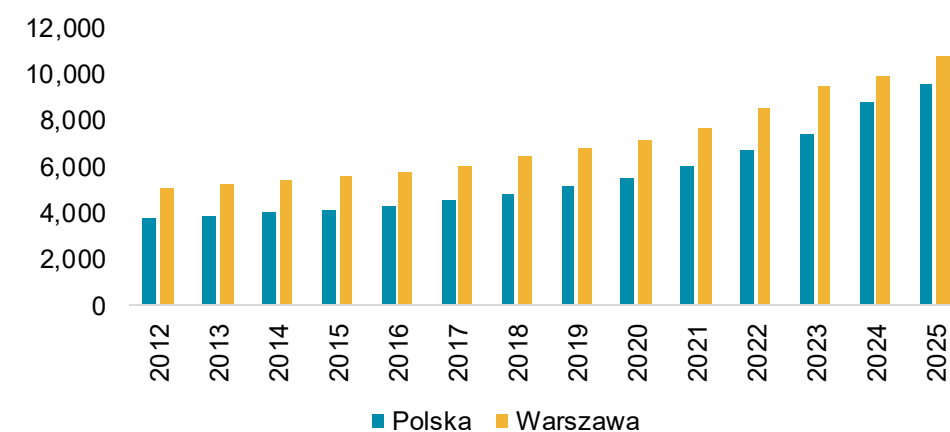
Zgodnie z danymi GUS, inflacja w marcu 2026 r. wyniosła 3,0% r/r, przy wyraźnym wzroście w ujęciu miesięcznym (+1,1% m/m). Oznacza to przyspieszenie dynamiki cen w porównaniu z początkiem roku, jednak inflacja pozostawała w paśmie celu inflacyjnego NBP (2,5% ±1 p.p.). Presja cenowa koncentrowała się głównie w transporcie oraz usługach, których ceny wzrosły o 5,0% r/r, podczas gdy ceny towarów zwiększyły się o 2,2% r/r. W tych warunkach Rada Polityki Pieniężnej w marcu 2026 r. obniżyła stopę referencyjną NBP o 0,25% pkt. proc. do poziomu 3,75%, uzasadniając decyzję stabilizacją inflacji w pobliżu celu oraz słabszymi sygnałami z realnej gospodarki.

KREDYTY

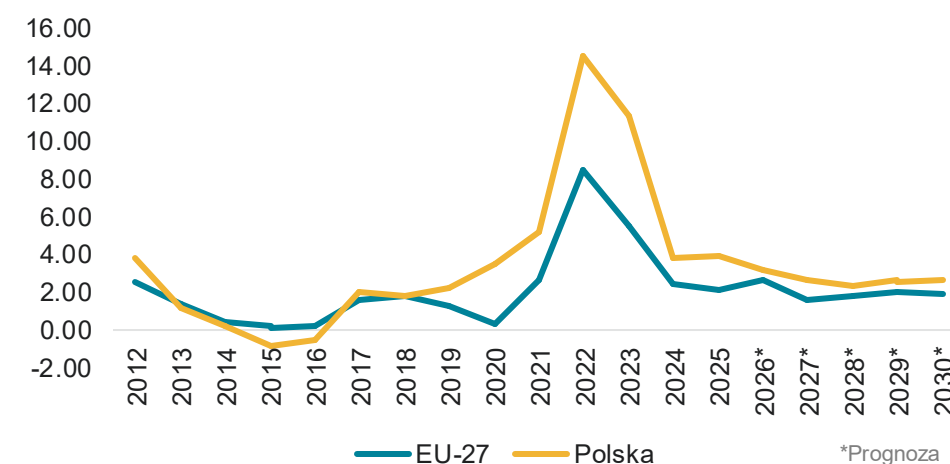
W marcu 2026 r. odnotowano bardzo silny wzrost zainteresowania kredytami mieszkaniowymi, czego wyrazem był skok wartości zapytań kredytowych o 80,5% w ujęciu rocznym. Liczba potencjalnych kredytobiorców przekroczyła 63 tys., co oznacza powrót popytu do poziomów nienotowanych od okresu sprzed globalnego kryzysu finansowego. Równocześnie średnia kwota wnioskowanego kredytu osiągnęła historyczne maksimum, przekraczając 500 tys. zł. Dane BIK sugerują, że gospodarstwa domowe przyspieszają decyzje zakupowe w obawie przed wzrostem kosztów finansowania oraz dalszym wzrostem cen mieszkań, co wynika m.in. z ryzyka wzrostu inflacji oraz napiętej sytuacji geopolitycznej na Bliskim Wschodzie. Obecna sytuacja rynkowa sprzyja również refinansowaniu istniejących zobowiązań, przy postrzeganiu bieżących warunków kredytowych jako relatywnie korzystnych.

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

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE MIESIĘCZNE BRUTTO W PLN



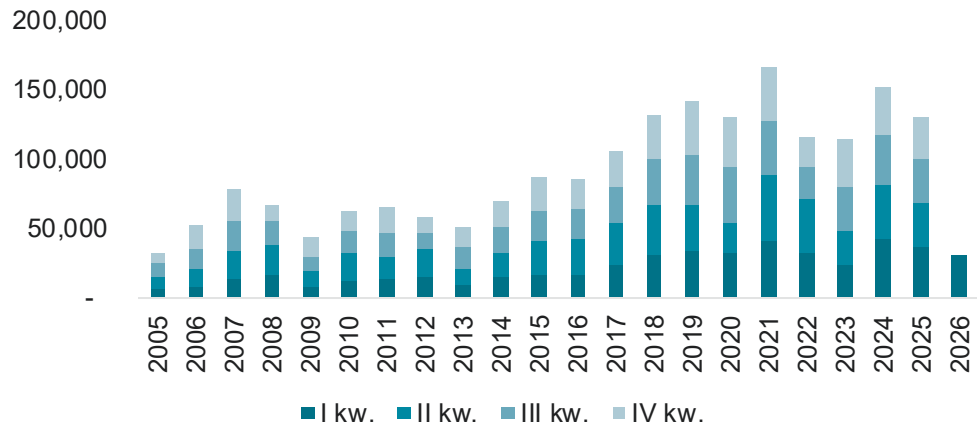
INFLACJA



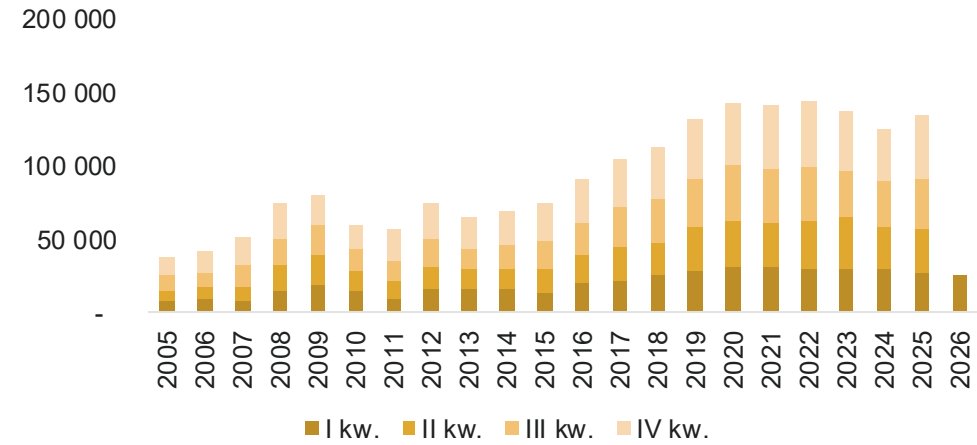
KREDYTY MIESZKANIOWE



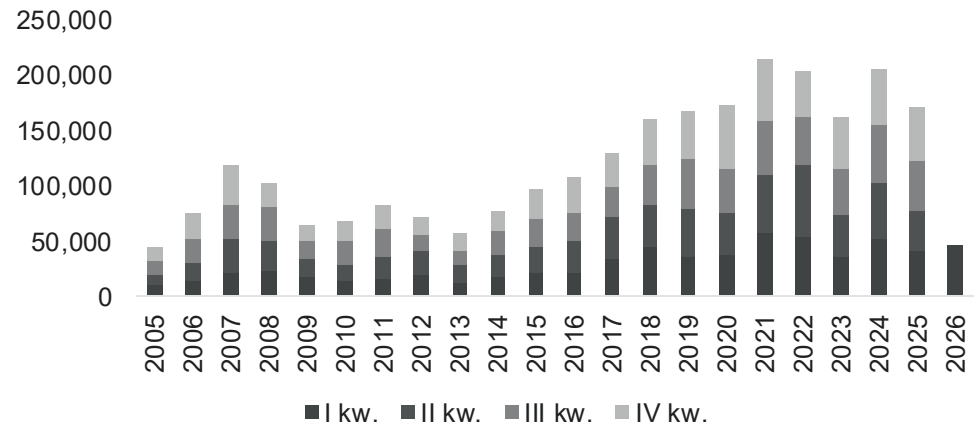
MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWA ZOSTAŁA
ROZPOCZĘTA, NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM



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 pierwszym kwartale 2026 roku rozpoczęto budowę 30 886 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co oznacza nieznaczny wzrost względem poprzedniego kwartału oraz spadek w ujęciu rocznym. Według danych Otodom, na koniec marca 2026 roku na rynku pierwotnym w ofercie pozostawało ok. 58,9 tys. mieszkań na siedmiu największych rynkach. Wysoka sprzedaż w I kw. 2026 r., która łącznie wyniosła ok. 13,2 tys. mieszkań, potwierdziła wysoki poziom popytu. Wyraźne przyspieszenie aktywności w kolejnych miesiącach kwartału, kulminujące w rekordowym marcu, było efektem kumulacji wcześniejszych rezerwacji, wzrostu kosztów finansowania oraz zwiększonej aktywności deweloperów pod koniec okresu.

MIESZKANIA WYBUDOWANE

W pierwszym kwartale 2026 roku oddano do użytkowania 26 064 mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu 2025 roku. Pomimo niższego wyniku kwartalnego, skala ukończonych inwestycji pozostaje wysoka na tle danych historycznych, po okresie podwyższonej aktywności deweloperskiej w latach 2020–2022.:

MIESZKANIA Z POZWOLENIAMI NA BUDOWĘ

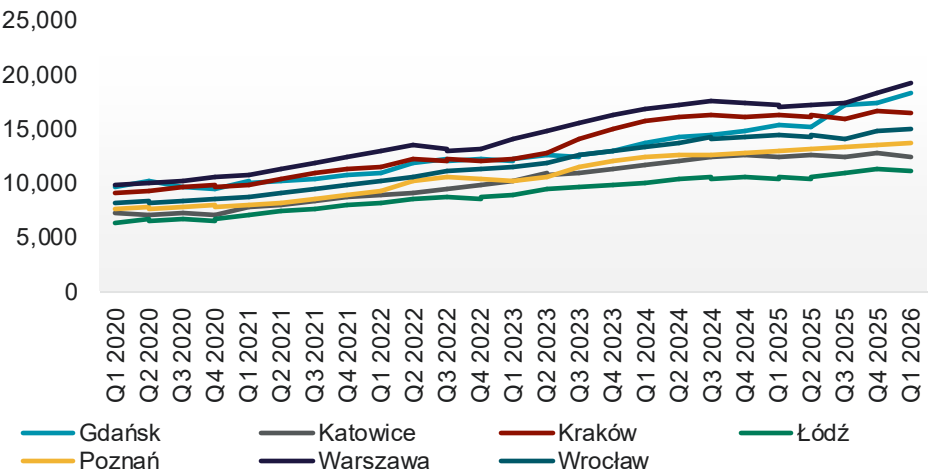
W pierwszym kwartale 2026 roku deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 45 862 mieszkań, co oznacza wzrost o około 11% w porównaniu do pierwszego kwartału zeszłego roku. Rekordowym rokiem z najwyższą liczbą mieszkań, na które wydano deweloperom pozwolenia był rok 2021.

Łącznie od 2021 roku wydano pozwolenia na budowę dla ponad miliona mieszkań w Polsce w kategorii na sprzedaż i wynajem.

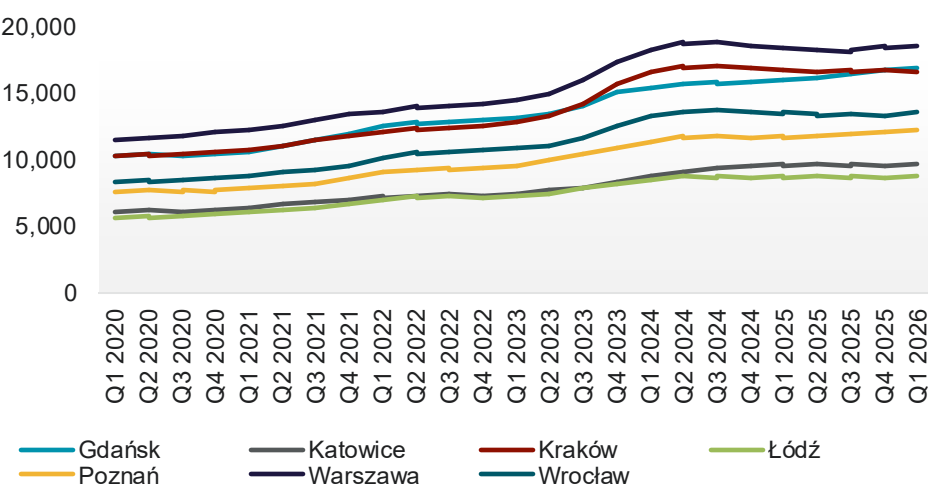
ZASOBY MIESZKANIOWE

Na koniec 2025 roku zasoby mieszkaniowe Polski przekroczyły 16,1 miliona lokali. Od 2021 roku oddano do użytkowania ponad 700 tys. mieszkań w kategorii na sprzedaż lub wynajem. Średnia powierzchnia mieszkania w kategorii na sprzedaż i wynajem oddanego w pierwszym kwartale 2026 roku wynosiła 63 mkw. co oznacza wzrost średniej powierzchni mieszkań nowo wybudowanych o 2% zarówno kwartalnie jak i rocznie.

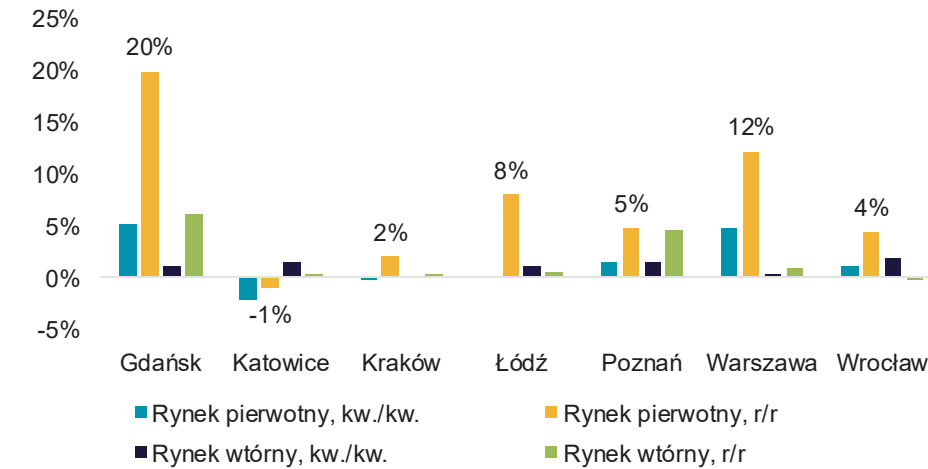
ŚREDNIE CENY OFERTOWE NA RYNKU PIERWOTNYM
(PLN/MKW.)



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



DYNAMIKA ZMIAN ŚREDNICH CEN OFERTOWYCH NA
POSZCZEGÓLNYCH RYNKACH I KW. 2026



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

RYNEK PIERWOTNY

I kwartał 2026 roku potwierdził utrzymanie umiarkowanej presji wzrostowej przy wyraźnym zróżnicowaniu między rynkami. W ujęciu kwartalnym najwyższe wzrosty cen ofertowych mieszkań z rynku pierwotnego wg Otodom odnotowano w Warszawie i Gdańsku (+5% kw/kw), podczas gdy Katowice zanotowały spadek (-2% kw/kw). W pozostałych miastach dynamika była ograniczona (0-1% kw/kw). W ujęciu rocznym ceny ofertowe nowych mieszkań wzrosły na większości rynków – najsilniej w Gdańsku (+20% r/r) i Warszawie (+12% r/r). W Łodzi wzrost wyniósł 8% r/r, a w Poznaniu i Wrocławiu odpowiednio 5% i 4% r/r. Kraków odnotował umiarkowaną dynamikę (+2% r/r), natomiast Katowice pozostały rynkiem ze spadkiem (-1% r/r).

Nominalnie najwyższe ceny na rynku pierwotnym utrzymują się w Warszawie (19 253 PLN/mkw.), Gdańsku (18 315 PLN/mkw.) i Krakowie (16 665 PLN/mkw.), przy czym Łódź pozostaje najtańszym rynkiem (11 388 PLN/mkw.).

Wysoka sprzedaż w I kwartale 2026 roku przełożyła się na wyraźne ożywienie aktywności rynkowej, przy czym w siedmiu największych miastach sprzedano około 13 200 lokali. Silne wyniki były przede wszystkim wspierane przez uwolnienie wcześniej skumulowanego popytu, wysoką ofertę i większą skłonność deweloperów do stosowania rabatów, szczególnie w drugiej części kwartału, a także obawy nabywców dotyczące przyszłego potencjalnego wzrostu stóp procentowych, wynikającego z sytuacji na Bliskim Wschodzie.

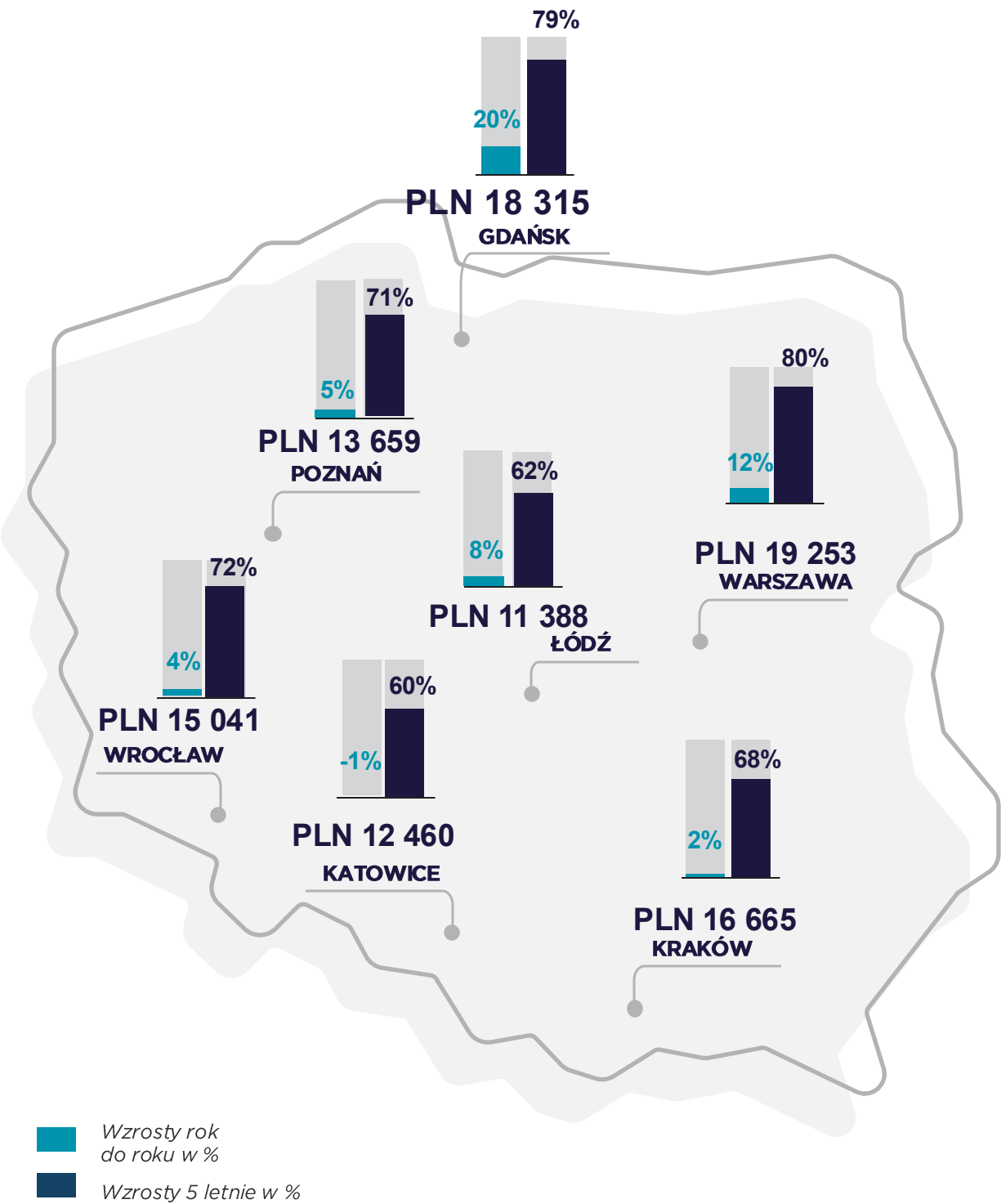
RYNEK WTÓRNY

Na rynku wtórnym w I kwartale 2026 roku obserwowana była stabilizacja cen ofertowych, przy niewielkich, lokalnych korektach w poszczególnych miastach. Zmiany kwartał do kwartału pozostawały ograniczone. Według danych Otodom w ujęciu kwartalnym umiarkowane wzrosty cen odnotowano m.in. w Gdańsku (16 942 PLN/mkw., +1% kw/kw), Katowicach (9 612 PLN/mkw., +1%), Łodzi (8 758 PLN/mkw., +1%), Poznaniu (12 237 PLN/mkw., +1%) oraz Wrocławiu (13 546 PLN/mkw., +2%), podczas gdy w Warszawie (18 526 PLN/mkw.) i Krakowie (16 731 PLN/mkw.) średnie ceny pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału.

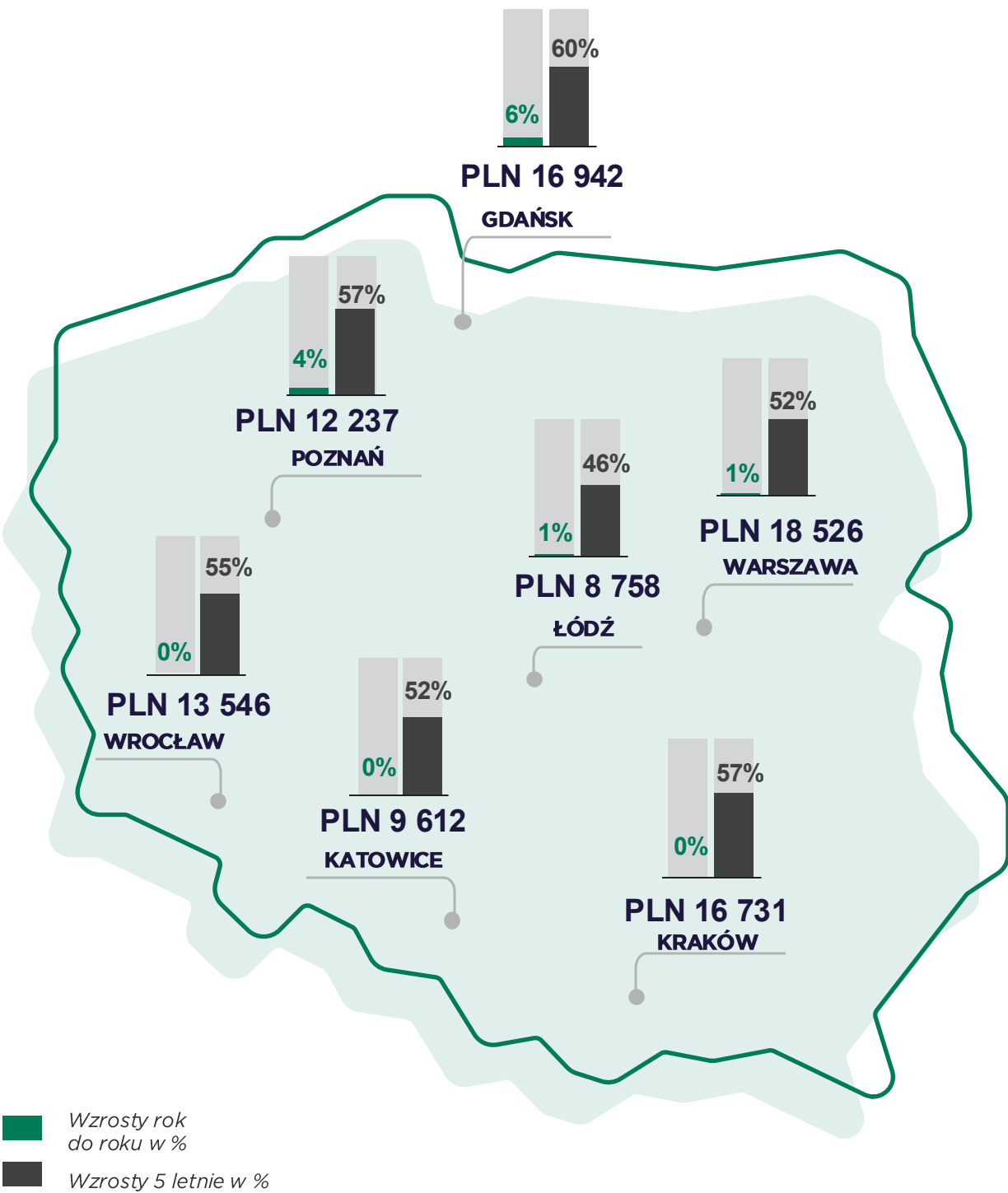
W ujęciu rocznym rynek wtórny, podobnie do pierwotnego charakteryzował się ograniczoną dynamiką cen. Najwyższe wzrosty r/r utrzymały się w Gdańsku (+6%) oraz Poznaniu (+4%), natomiast Warszawa (+1%) i Łódź (+1%) wykazały jedynie symboliczne wzrosty. Katowice, Kraków i Wrocław pozostawały na poziomach zbliżonych do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Obecna sytuacja wskazuje na utrwalenie scenariusza „miękkiego lądowania” rynku wtórnego: ceny pozostają relatywnie odporne na korekty, jednak ich dalszy wzrost jest ograniczany przez wysoką konkurencję ze strony rynku pierwotnego, w tym dużą liczbę mieszkań deweloperskich gotowych do wprowadzenia, a także selektywny popyt oraz rosnącą wrażliwość nabywców na standard i lokalizację nieruchomości.

ŚREDNIE CENY OFERTOWE NOWYCH MIESZKAŃ NA RYNKU
PIERWOTNYM W I KW. 2026 (PLN/MKW.)

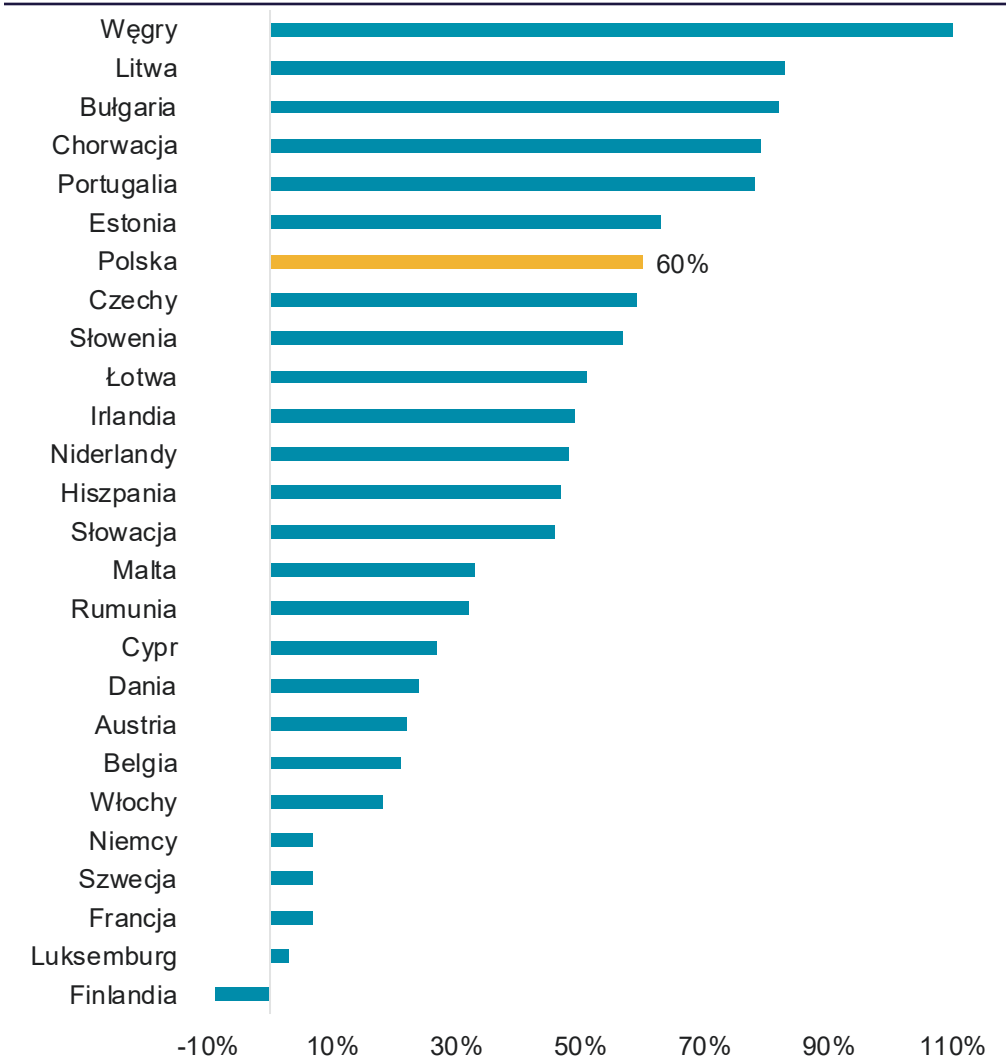


ŚREDNIE CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM
W I KW. 2026 (PLN/MKW.)

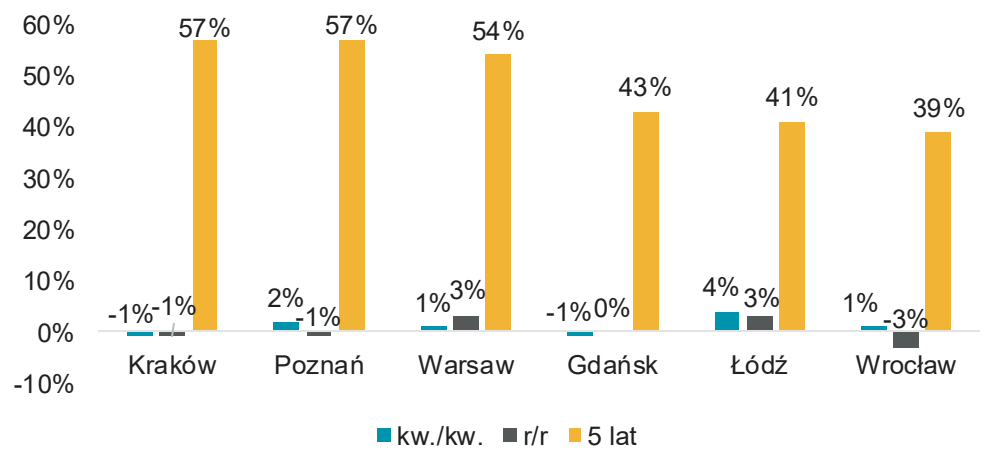


Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane otodom

DYNAMIKA WZROSTU CZYNSZÓW W EUROPIE NA PRZESTRZENI 5 LAT, I KW. 2026



DYNAMIKA WZROSTU CZYNSZÓW W POLSKICH MIASTACH I KW. 2026



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

RYNEK NAJMU MIESZKAŃ

W Polsce wcześniejsza silna dynamika wzrostu czynszów wyraźnie osłabła – w ujęciu rocznym dynamika stawek wyniosła 0%, co wskazuje na stabilizację rynku po dużych wzrostach. W ciągu ostatnich pięciu lat, rynek najmu mieszkań w Europie odnotował wyraźny wzrost czynszów za mieszkania na wynajem. Czynsze w Polsce wzrosły w tym okresie aż o 60%, co oznacza, że pięcioletnia dynamika wzrostu czynszów w Polsce pozostaje ponad dwukrotnie wyższa niż średnia dla Unii Europejskiej (27%).

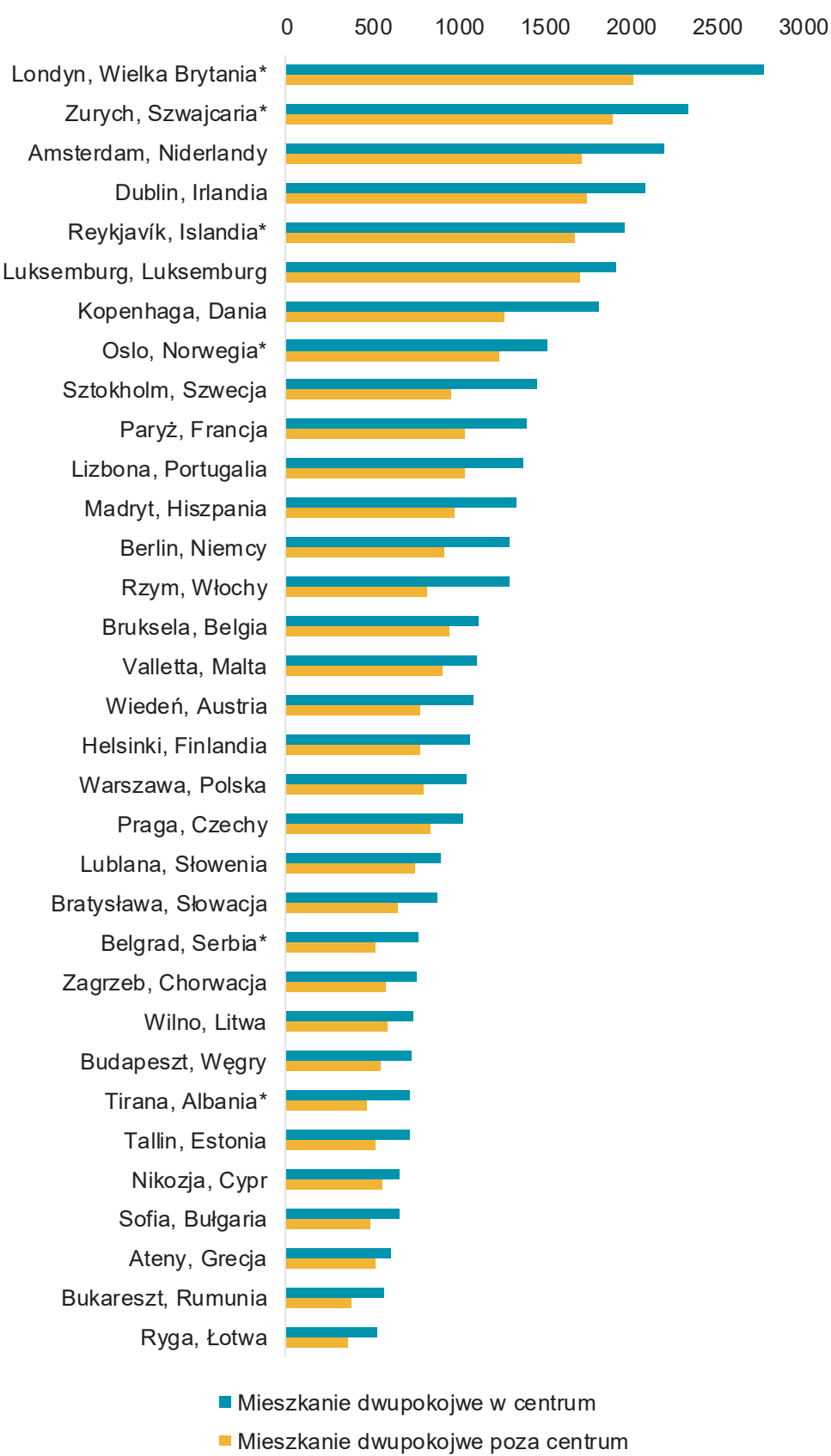
Najwyższy wzrost procentowy odnotowały Węgry – w dużej mierze na skutek bardzo wysokiej inflacji – aż o 118%. Jedynym krajem, który zanotował spadki czynszów była Finlandia (-9%).

Pomimo najwyższych procentowych wzrostów stawek czynszów za mieszkania na wynajem w Europie Środkowo-Wschodniej, które w ujęciu procentowym pozostają bardzo dynamiczne, region ten wciąż notuje niższe nominalne poziomy czynszów w porównaniu z krajami Europy Zachodniej. Londyn utrzymuje pozycję najdroższego rynku najmu w Europie – średni czynsz za mieszkanie dwupokojowe w centrum miasta wynosi tam 2 772 EUR (ok. 11 730 PLN), a poza centrum 2 019 EUR (ok. 8 540 PLN). Wysokie poziomy czynszów notowane są również w Zurychu i Amsterdamie, gdzie ceny w lokalizacjach centralnych przekraczają 2 330 EUR (ok. 9 860 PLN) oraz 2 190 EUR (ok. 9 270 PLN) miesięcznie. Najtańsze mieszkania na wynajem znaleźć można w Rydze oraz Bukareszcie – czynsze za mieszkanie dwupokojowe w centrum kształtują się średnio poniżej 600 EUR (ok. 2 540 PLN).

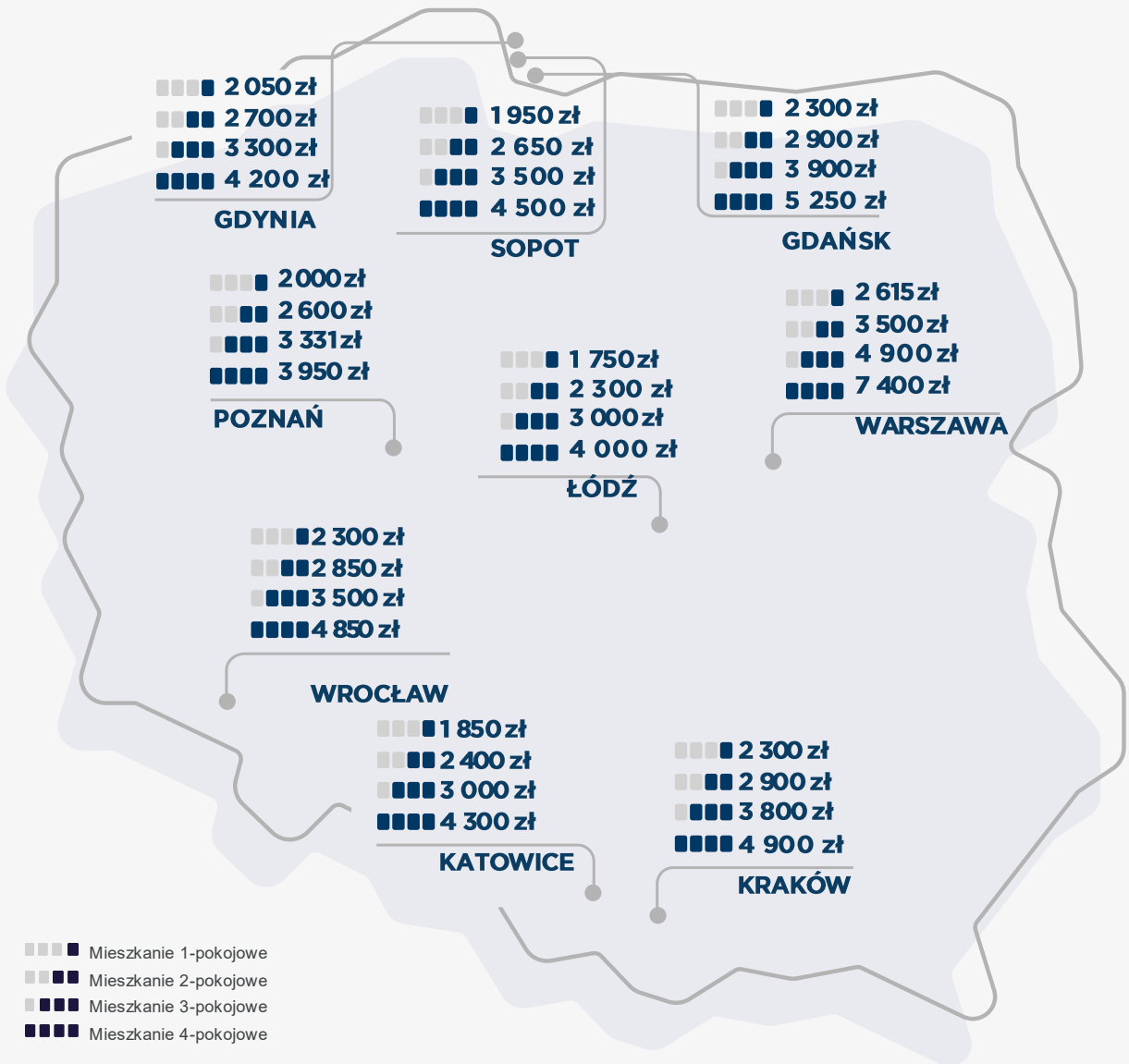
Warszawa zajmuje pozycję zbliżoną do średniej dla UE, oferując mieszkania dwupokojowe w cenie ok. 1 045 EUR (ok. 4 420 PLN) w centrum oraz ok. 794 EUR (ok. 3 360 PLN) w lokalizacjach poza centrum. W Polsce, stolica pozostaje najdroższą lokalizacją – mediana czynszu za kawalerkę wynosi ok. 2 600 PLN, natomiast za przeciętne mieszkanie czteropokojowe miesięcznie należy zapłacić ok. 7 400 PLN. W Gdańsku mediana czynszów za kawalerkę wyniosła 2 300 PLN w pierwszym kwartale 2026. Najtańszymi dużymi polskimi miastami na wynajem są Katowice i Łódź, w których mediana za kawalerkę w pierwszym kwartale 2026 wyniosła odpowiednio 1 850 PLN i 1 750 PLN w całym zasobie mieszkaniowym.

W przypadku nowych mieszkań, wybudowanych po 2010 roku, poziomy czynszu pozostają wyraźnie wyższe. W Warszawie różnica ta osiąga przeciętnie od 100 do 400 zł więcej na miesiąc.

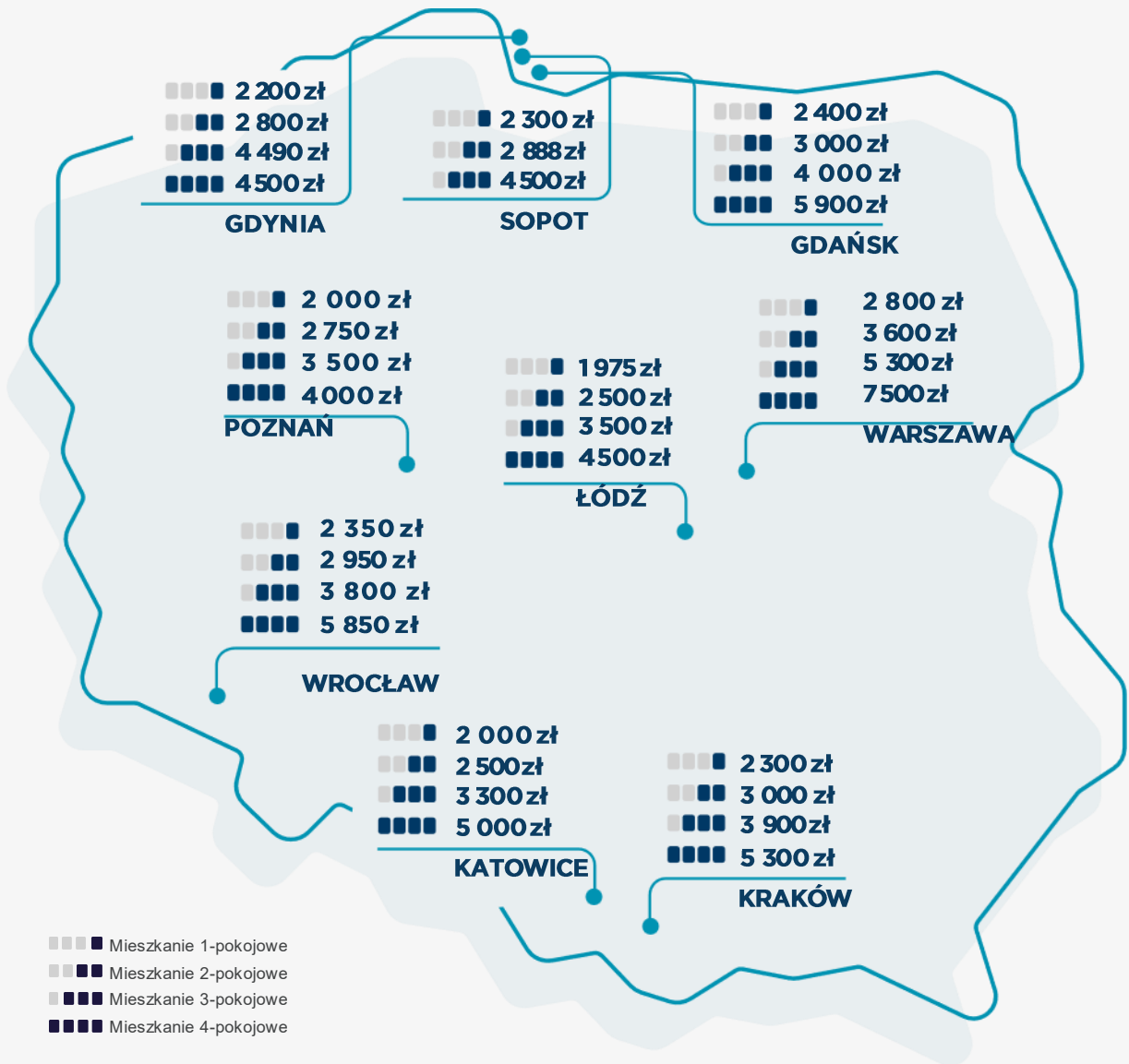
ŚREDNIE CZYNSZE ZA MIESZKANIE W STOLICACH EUROPY, MARZEC 2026 (EUR/MIESIĄC)



MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, I KW. 2026 R.)
CAŁY ZASÓB

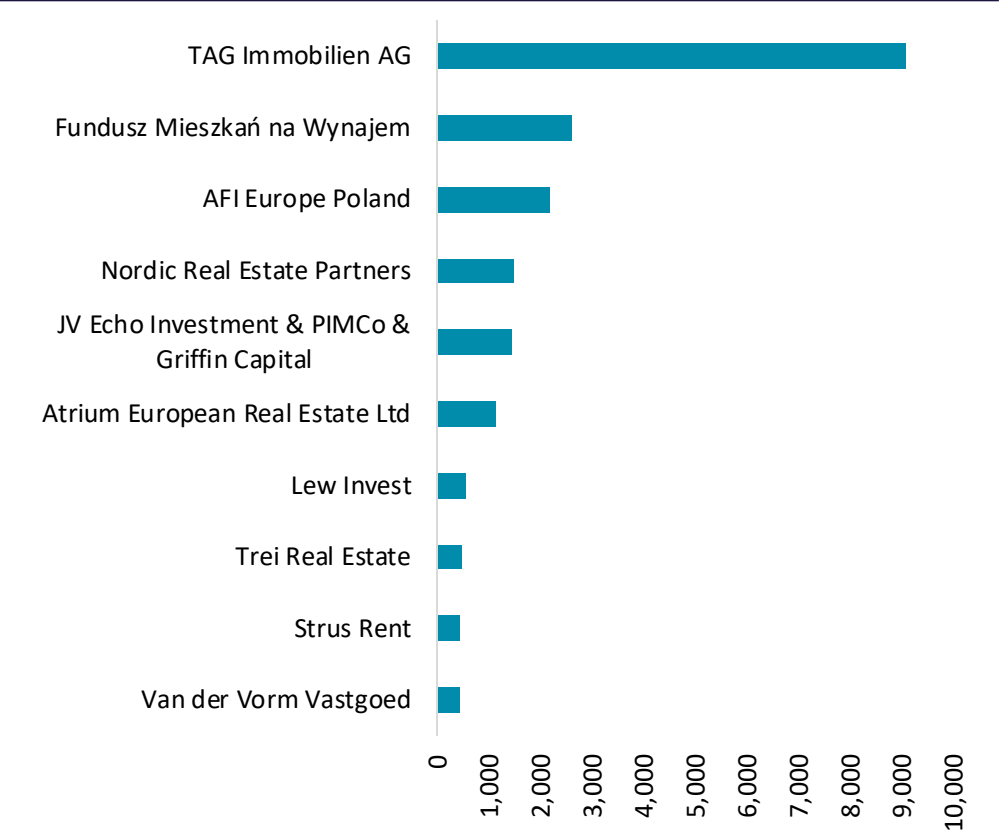


MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, I KW. 2026 R.)
NOWY ZASÓB (BUDYNKI PO 2010)

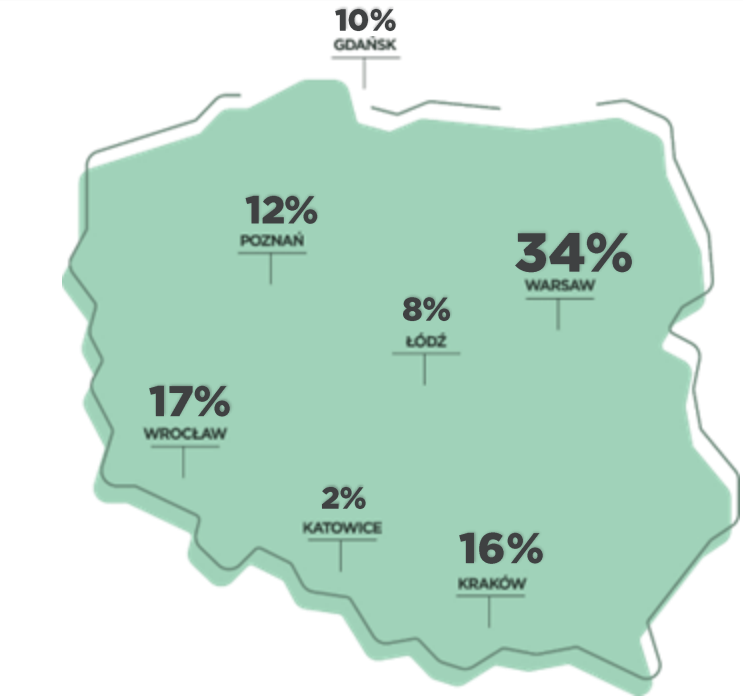


Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane z otodom, cenatorium i portale internetowe

NAJWIĘKSI INWESTORZY PRS, LICZBA MIESZKAŃ W NAJMIE



UDZIAŁ MIESZKAŃ W NAJMIE W PROJEKTACH PRS



*Stan na koniec marca 2026

Źródło: Cushman & Wakefield

RYNEK PRS

W pierwszym kwartale 2026 liczba lokali na wynajem w sektorze PRS w Polsce przekroczyła 24 tys., przy dominacji największych aglomeracji. Warszawa utrzymuje pozycję lidera rynku, na który przypada około 34% operacyjnego zasobu mieszkań na wynajem instytucjonalny.

Aktywność inwestorów z sektora pozostaje wysoka – w budowie znajduje się obecnie ponad 5,5 tys. mieszkań, z czego 1,6 tys. tylko w Gdańsku. TAG Immobilien AG pozostaje najbardziej aktywnym inwestorem na rynku. W maju 2026 roku UOKiK wydał zgodę na przejęcie przez Vantage Rent (TAG Immobilien AG) portfela Resi4Rent obejmującego 5 322 lokali na wynajem w 18 projektach zlokalizowanych w największych miastach Polski. Umożliwiło to finalizację największej w historii rynku PRS w Polsce transakcji o wartości ok. 565 mln EUR (ok. 2,4 mld PLN). W jej wyniku Vantage Rent ma w swoim zasobie ponad 9 tysięcy lokali na wynajem, co odpowiada ok. 40% zasobów całego sektora PRS

Struktura rynku pozostaje wyraźnie skoncentrowana, z ograniczoną liczbą dużych podmiotów instytucjonalnych dominujących w skali krajowej oraz grupą mniejszych inwestorów posiadających portfele poniżej 500 mieszkań. W ciągu najbliższych pięciu lat projekty znajdujące się w budowie i planowane mogą dostarczyć na rynek kolejne 14 tys. nowych mieszkań. Rzeczywista liczba mieszkań będzie jednak uzależniona przede wszystkim od sytuacji makroekonomicznej, w tym od warunków finansowania oraz od strategii inwestorów.

Nie można też przewidzieć nieoczekiwanych zmian w liczbie lokali wynikających ze zmiany strategii inwestorów, jak w przypadku Heimstaden Bostad, gdzie zdecydowano o sprzedaży ponad 1800 mieszkań PRS do nabywców indywidualnych, co znacząco zmniejszyło liczbę mieszkań w zasobie najmu instytucjonalnego.

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 I kwartał 2026 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 marca 2026, 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 rynku nieruchomości komercyjnych na rzecz najemców i inwestorów. Zatrudnia ok. 53 tys. pracowników w ponad 350 biurach i niemal 60 krajach na całym świecie. W 2025 roku jej przychody wyniosły 10,3 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