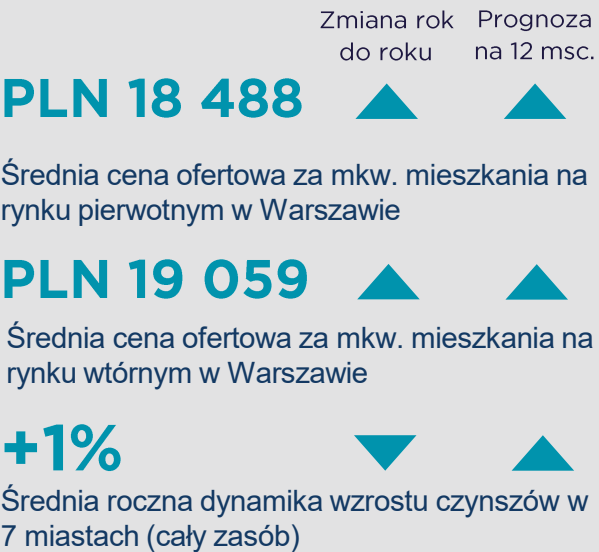


WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



WSKAŹNIKI RYNKOWE



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

PKB

W pierwszej połowie 2026 r. polska gospodarka utrzymała stabilne tempo wzrostu, choć widoczne było jego stopniowe wyhamowanie względem końcówki poprzedniego roku. Zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi kwartalnymi, realny wzrost PKB w I kwartale 2026 r. wyniósł 3,5% r/r, co oznacza spadek dynamiki względem IV kw. 2025. Struktura wzrostu pozostała relatywnie sprzyjająca dla sektora mieszkaniowego – głównym motorem gospodarki nadal jest popyt krajowy, w szczególności konsumpcja prywatna, wspierana rosnącymi dochodami gospodarstw domowych. Jednocześnie spowolnienie dynamiki inwestycji oraz mniej korzystne otoczenie zewnętrzne ograniczają tempo ekspansji gospodarki.

INFLACJA

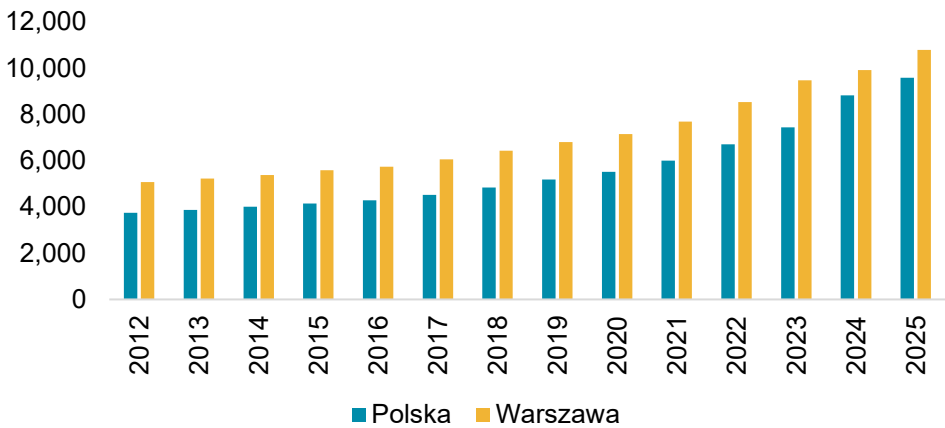
Zgodnie z danymi GUS, inflacja konsumencka w czerwcu 2026 r. wyniosła 2,5% r/r, spadając z 3,1% miesiąc wcześniej i osiągając poziom celu inflacyjnego NBP. Odczyt okazał się pozytywną niespodzianką inflacyjną, wskazując na szybsze od oczekiwań wygasanie presji cenowej. Pomimo utrzymującego się wyższego wzrostu cen usług niż towarów, struktura inflacji potwierdza postępującą stabilizację cen po okresie podwyższonej dynamiki cen. W tych warunkach Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopę referencyjną NBP na poziomie 3,75%, kontynuując ostrożne podejście do polityki monetarnej w otoczeniu umiarkowanej inflacji i niepewności makroekonomicznej.

KREDYTY

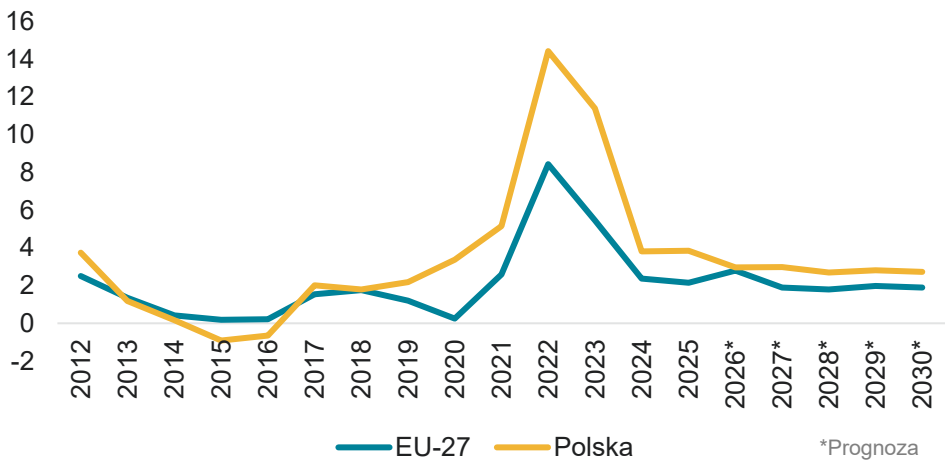
W II kwartale 2026 aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych pozostawała wysoka. W czerwcu 2026 r. wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła o 15,8% r/r, potwierdzając utrzymujące się ożywienie popytu kredytowego. Liczba wnioskujących osiągnęła w czerwcu 2026 poziom 42,8 tys. osób, rosnąc o 14,5% rok do roku, natomiast średnia wartość wnioskowanego kredytu wyniosła w czerwcu 506,6 tys. PLN (+6,2% r/r). Jednocześnie BIK wskazuje, że w kolejnych miesiącach dynamika wzrostu popytu kredytowego może stopniowo się obniżać ze względu na efekt wysokiej bazy odniesienia oraz stabilizację liczby osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy.

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

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE MIESIĘCZNE
BRUTTO W PLN



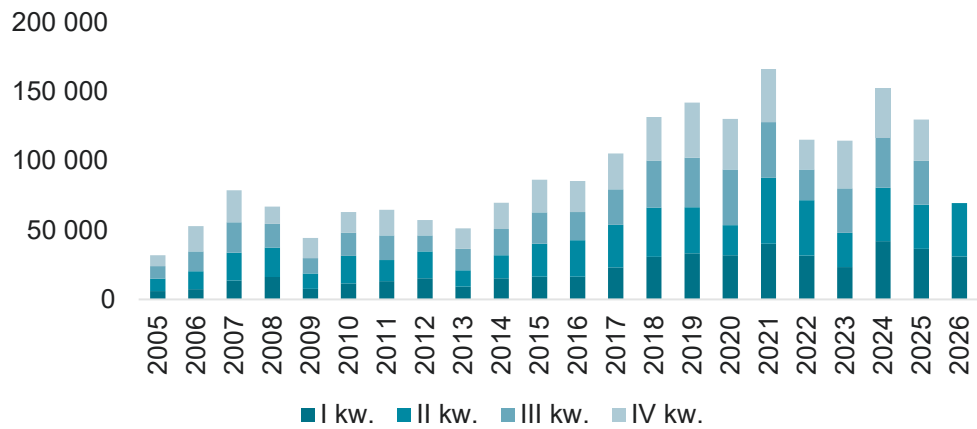
INFLACJA



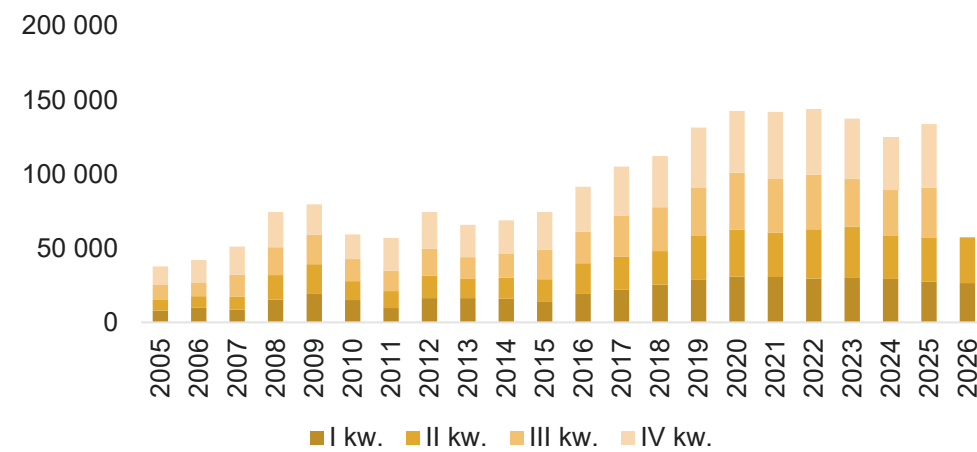
KREDYTY MIESZKANIOWE



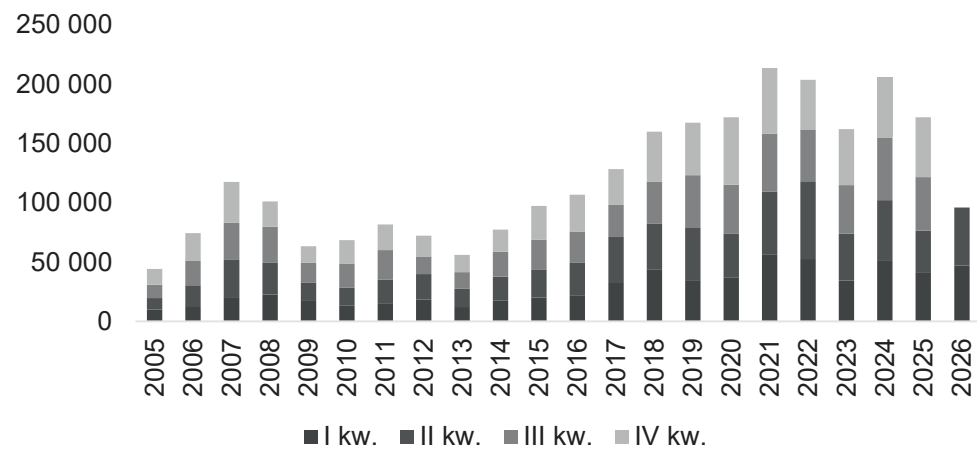
MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWA ZOSTAŁA
ROZPOCZĘTA, NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM



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 GUS

RYNEK NOWYCH MIESZKAŃ

W II kwartale 2026 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 38 736 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co oznacza wzrost o 25% w porównaniu z I kwartałem 2026 roku. Łącznie w pierwszym półroczu 2026 roku rozpoczęto budowę 69 622 mieszkań, czyli o 2% więcej niż w analogicznym okresie 2025 roku.

Drugi kwartał 2026 roku przyniósł wyraźne ożywienie popytu na rynku nowych mieszkań. Zgodnie z danymi otodom na siedmiu największych rynkach deweloperzy sprzedali łącznie ok. 13 tys. lokali, przy czym po słabszym kwietniu sprzedaż wzrosła w maju do ok. 4,5 tys. mieszkań i utrzymała zbliżony poziom w czerwcu. W samym czerwcu sprzedaż przekroczyła 4,5 tys. lokali, co oznaczało wzrost o 48% względem analogicznego miesiąca poprzedniego roku.

Po stronie podaży II kwartał był wyraźnie mocniejszy niż początek roku. W pierwszym kwartale 2026 roku deweloperzy wprowadzili na siedmiu największych rynkach ok. 8,7 tys. mieszkań, przy czym po relatywnie solidnym styczniu, kiedy do sprzedaży trafiło ok. 3,6 tys. lokali, luty przyniósł silne wyhamowanie nowych wprowadzeń. W marcu aktywność podażowa ponownie wzrosła. W drugim kwartale liczba mieszkań wprowadzonych na rynek wyniosła ok. 13,1 tys., i była o ok. 50% wyższa kwartał do kwartału.

Na początku 2026 roku oferta mieszkań deweloperskich na siedmiu największych rynkach utrzymywała się na wysokim poziomie ok. 62 tys. lokali. W kolejnych miesiącach dostępna pula stopniowo się kurczyła, spadając poniżej 60 tys. mieszkań na koniec lutego, a następnie stabilizując się w okolicach tego poziomu. Na koniec maja oferta obejmowała ponad 59,7 tys. lokali, natomiast na koniec czerwca ponownie przekroczyła 60 tys. mieszkań. Wpływ na to miała zarówno wyższa aktywność deweloperów po stronie nowych wprowadzeń w II kwartale, jak i korekta rezerwacji, która przywróciła część lokali do puli dostępnej oferty.

MIESZKANIA WYBUDOWANE

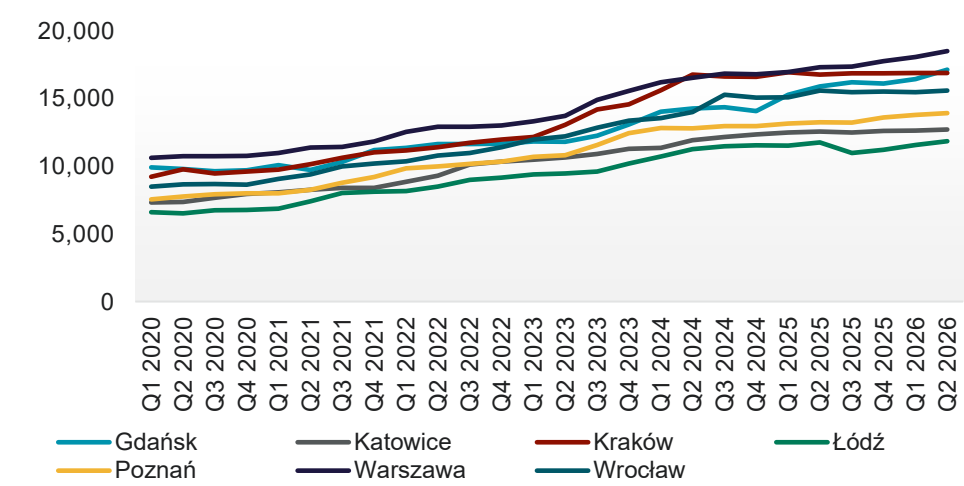
W drugim kwartale 2026 roku oddano do użytkowania 30 932 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co oznacza wzrost o około 17% względem pierwszego kwartału. W całym pierwszym półroczu 2026 roku liczba mieszkań oddanych do użytkowania była o 0,7% wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Pomimo niższej liczby ukończonych mieszkań niż w rekordowych latach aktywności deweloperskiej, skala oddawanych inwestycji pozostaje wysoka na tle historycznym. Wynik ten jest efektem finalizacji projektów rozpoczętych w okresie dużej aktywności inwestycyjnej w poprzednich latach.

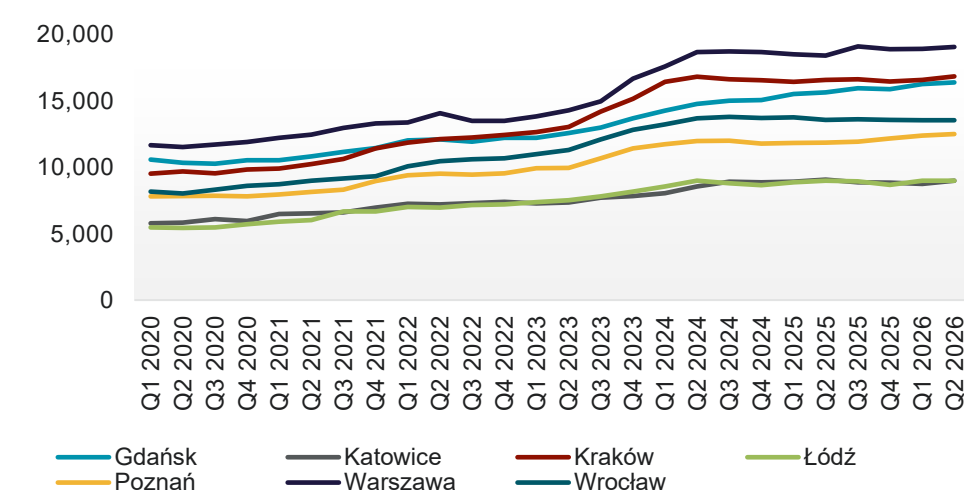
MIESZKANIA Z POZWOLENIAMI NA BUDOWĘ

W drugim kwartale 2026 roku deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 48 856 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co oznacza wzrost o 4% względem pierwszego kwartału tego roku. Łącznie w pierwszym półroczu 2026 uzyskano pozwolenia na budowę 95 963 mieszkań, czyli o 25% więcej względem pierwszej połowy 2025. Wysoki poziom nowych pozwoleń wskazuje na utrzymującą się gotowość deweloperów do uruchamiania kolejnych projektów mieszkaniowych wraz z poprawą warunków rynkowych i wzrostem aktywności nabywców.

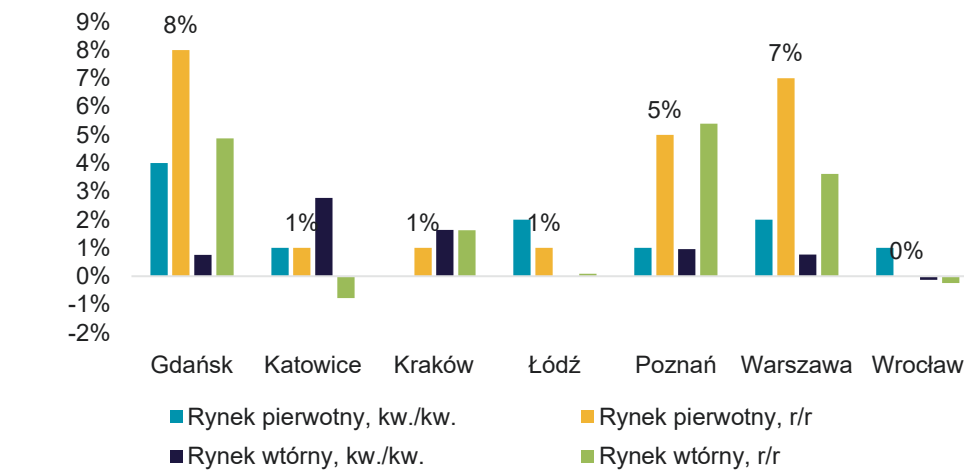
ŚREDNIE CENY OFERTOWE NA RYNKU PIERWOTNYM
(PLN/MKW.)



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



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



Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane NBP

RYNEK PIERWOTNY

II kwartał 2026 roku przyniósł kontynuację umiarkowanych wzrostów cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym, choć skala zmian była wyraźnie zróżnicowana pomiędzy analizowanymi miastami. Najsilniejszy wzrost kwartalny odnotowano w Gdańsku, gdzie średnia cena ofertowa wzrosła o ok. 4% kw./kw. Do relatywnie silniejszych wzrostów doszło również w Warszawie i Łodzi, gdzie ceny zwiększyły się o ok. 2% kw./kw. W Poznaniu, Wrocławiu i Katowicach dynamika była bardziej umiarkowana i wyniosła ok. 1% kw./kw., natomiast w Krakowie ceny pozostały zasadniczo stabilne względem poprzedniego kwartału.

W ujęciu rocznym najwyższy wzrost cen ofertowych na rynku pierwotnym odnotowano w Gdańsku, gdzie średnia cena wzrosła o ok. 8% r/r. W Warszawie dynamika roczna wyniosła ok. 7%, a w Poznaniu ok. 5%. W pozostałych analizowanych miastach wzrosty były niewielkie: Katowice, Kraków i Łódź odnotowały wzrosty na poziomie ok. 1% r/r, natomiast we Wrocławiu ceny pozostały praktycznie bez zmian względem analogicznego okresu poprzedniego roku.

Nominalnie najwyższe ceny ofertowe na rynku pierwotnym utrzymały się w Warszawie, gdzie średnia cena wyniosła ok. 18 488 PLN/mkw. Kolejne miejsca zajęły Gdańsk z poziomem ok. 17 116 PLN/mkw. oraz Kraków, gdzie średnia cena wyniosła ok. 16 867 PLN/mkw. Najniższą średnią cenę wśród analizowanych rynków odnotowano w Łodzi, na poziomie ok. 11 837 PLN/mkw.

Presję na ceny nowych mieszkań wspierają rosnące koszty realizacji inwestycji, w tym nowe wymogi regulacyjne związane z projektowaniem miejsc doraźnego schronienia, zaostrzone normy akustyczne oraz utrzymujące się wysokie ceny gruntów.

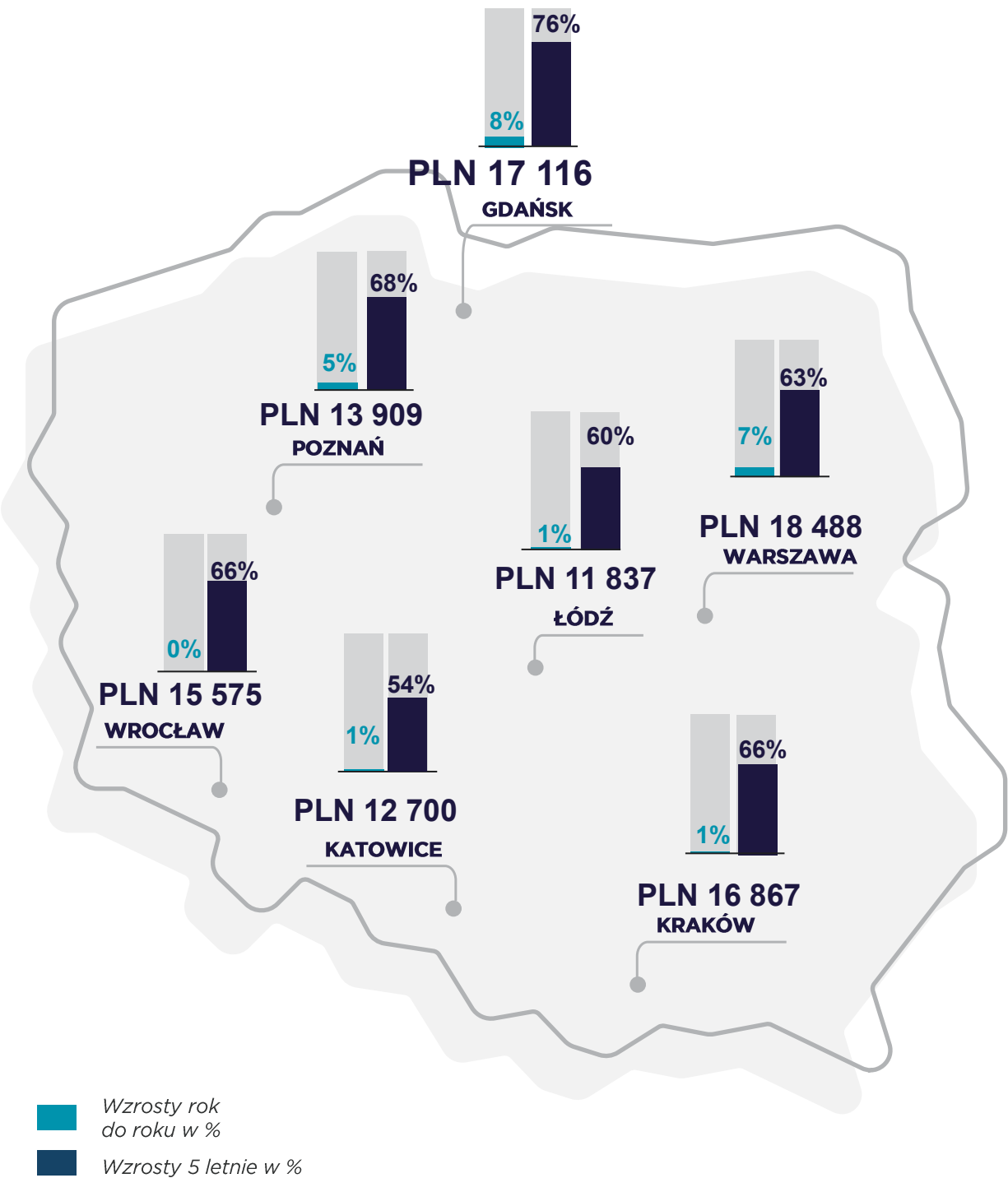
RYNEK WTÓRNY

Na rynku wtórnym w II kwartale 2026 roku ceny ofertowe mieszkań pozostały relatywnie stabilne, przy umiarkowanych wzrostach w większości analizowanych miast. Najsilniejszy wzrost kwartalny odnotowano w Katowicach, gdzie ceny wzrosły o ok. 3% kw./kw. W Krakowie dynamika wyniosła ok. 2% kw./kw., natomiast w Gdańsku, Poznaniu i Warszawie ceny zwiększyły się o ok. 1% kw./kw. W Łodzi ceny pozostały zasadniczo bez zmian, a we Wrocławiu odnotowano stabilizację z lekką korektą w dół, która po zaokrągleniu wyniosła 0% kw./kw.

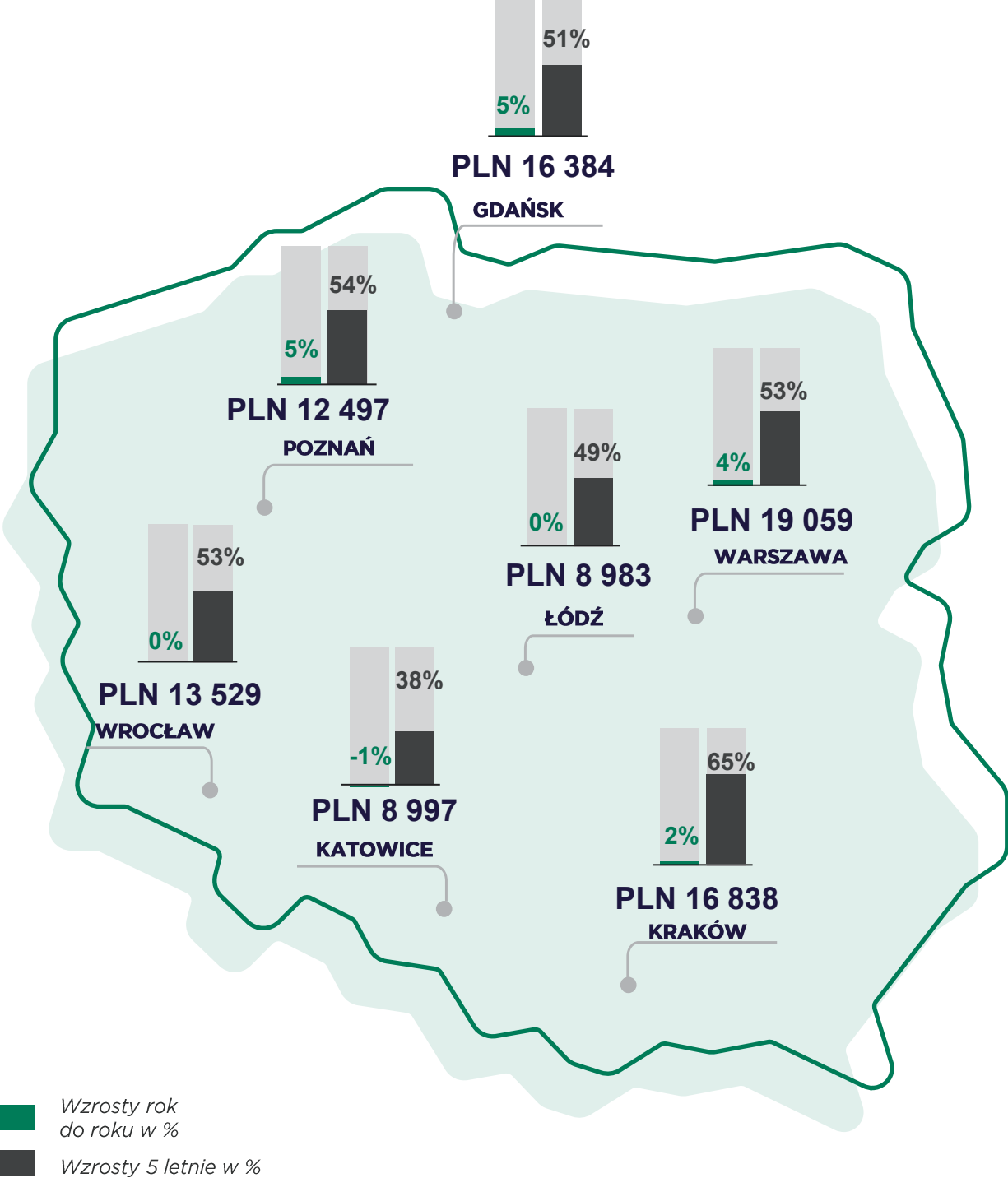
W ujęciu rocznym najwyższe wzrosty cen ofertowych na rynku wtórnym odnotowano w Poznaniu i Gdańsku, gdzie ceny wzrosły odpowiednio o ok. 5% r/r. W Warszawie dynamika wyniosła ok. 4% r/r, a w Krakowie ok. 2% r/r. Łódź i Wrocław pozostały praktycznie stabilne w ujęciu rocznym, natomiast Katowice odnotowały lekki spadek cen, na poziomie ok. 1% r/r.

Nominalnie najwyższe ceny ofertowe na rynku wtórnym utrzymały się w Warszawie, gdzie średnia cena wyniosła ok. 19 059 PLN/mkw. W Krakowie średnia cena osiągnęła ok. 16 838 PLN/mkw., a w Gdańsku ok. 16 384 PLN/mkw. Wrocław odnotował poziom ok. 13 529 PLN/mkw., Poznań ok. 12 497 PLN/mkw., natomiast najniższe ceny wśród analizowanych miast notowano w Łodzi i Katowicach, odpowiednio ok. 8 983 PLN/mkw. i 8 997 PLN/mkw. W porównaniu z rynkiem pierwotnym, rynek wtórny charakteryzował się w II kwartale 2026 roku większą stabilnością cen. Skala wzrostów była umiarkowana.

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

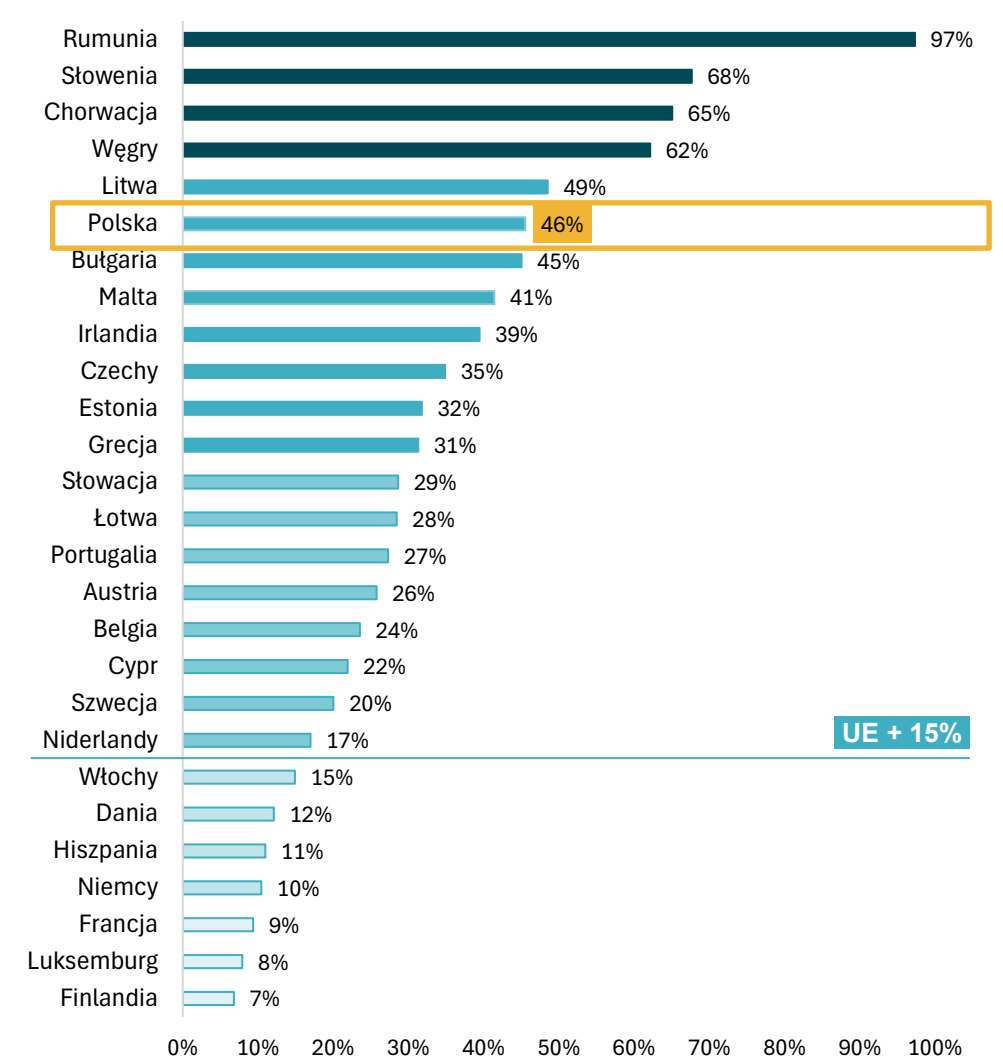


ŚREDNIE CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W II KW. 2026 (PLN/MKW.)

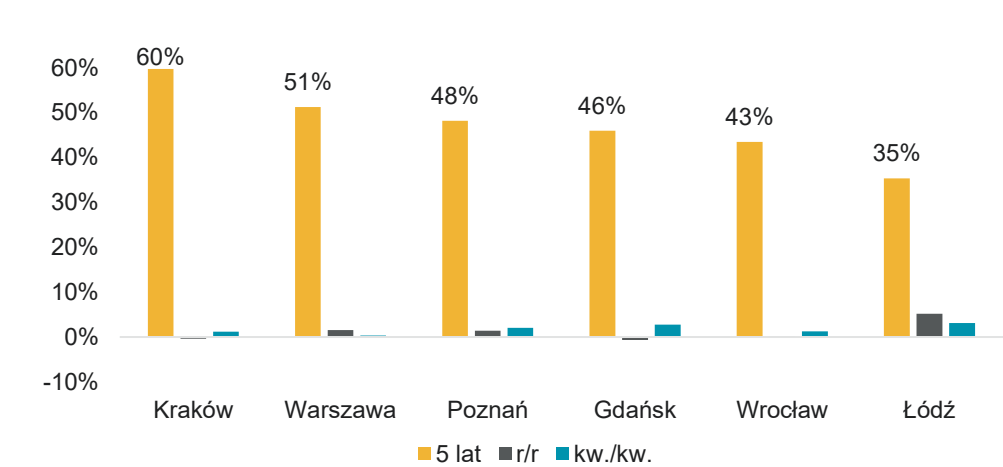


Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane NBP

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



DYNAMIKA WZROSTU CZYNSZÓW W POLSKICH MIASTACH II KW. 2026



RYNEK NAJMU MIESZKAŃ

W Polsce rynek najmu pozostaje w fazie umiarkowanego wzrostu. W ujęciu rocznym dynamika stawek czynszów wyniosła 1%, pozostając znacznie niższa niż w okresie gwałtownych wzrostów obserwowanych w latach 2021-2023. Na przestrzeni ostatnich pięciu lat rynek najmu mieszkań w Europie odnotował jednak wyraźny wzrost czynszów. W Polsce stawki wzrosły w tym okresie średnio o 46%, co plasuje nasz kraj wśród szybko rosnących rynków najmu w Europie i oznacza wynik ponad trzykrotnie wyższy od średniego wzrostu w całej Unii Europejskiej (15%).

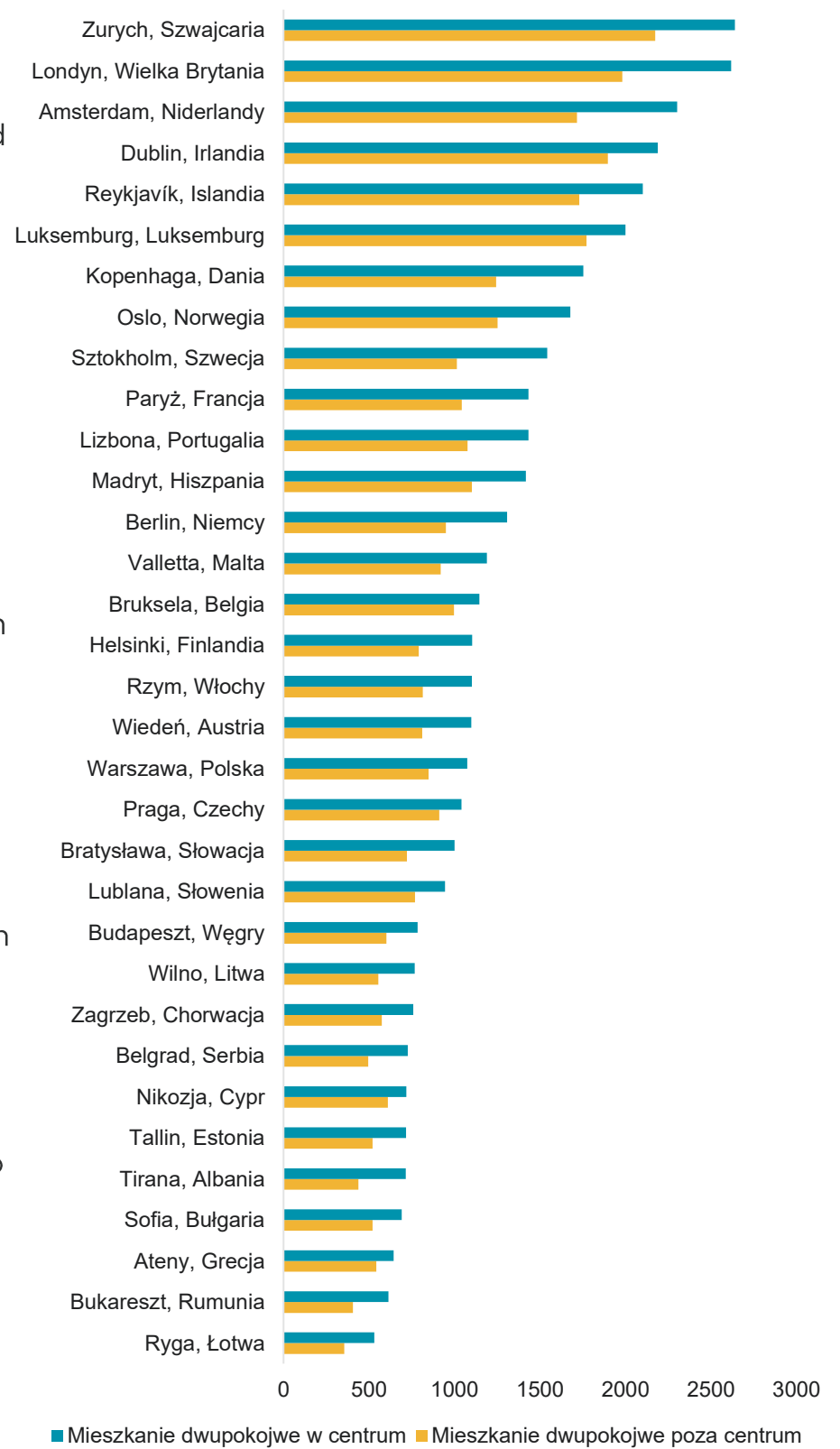
Liderami wzrostów są państwa Europy Środkowo-Wschodniej, w tym Rumunia, gdzie czynsze zwiększyły się o 97% w ciągu ostatnich pięciu lat. Wzrosty przekraczające 60% miały miejsce również w Słowenii, Chorwacji i na Węgrzech. Na tak wysoką dynamikę wpłynęło kilka elementów równoległe, w tym wysoka inflacja po okresie pandemii, wojna w Ukrainie, która przełożyła się na wzrost kosztów budowy i zwiększony popyt na rynku najmu. Najniższe wzrosty, nieprzekraczające 10%, odnotowano natomiast w Finlandii, Luksemburgu i Francji. Należy jednak pamiętać, że w części analizowanych krajów czynsze najmu podlegają regulacjom w znacznie większym stopniu niż w Polsce, co ogranicza skalę ich wzrostu.

Mimo bardzo wysokiej dynamiki wzrostu czynszów w krajach CEE, region ten nadal charakteryzuje się relatywnie niższymi nominalnymi stawkami najmu niż Europa Zachodnia. Najdroższym rynkiem najmu w Europie pozostaje Zurych, gdzie średni czynsz za dwupokojowe mieszkanie w centrum miasta wynosi 2 641 EUR (11 355 PLN) miesięcznie. Niewiele niższe stawki notowane są w Londynie, gdzie najem podobnego lokalu kosztuje średnio 2 618 EUR (11 256 PLN), oraz w Amsterdamie, w którym średni miesięczny czynsz kształtuje się na poziomie 2 302 EUR (9 897 PLN). Najtańsze mieszkania na wynajem można natomiast znaleźć w Rydze i Bukareszcie, gdzie czynsze za dwupokojowe lokale w centralnych lokalizacjach wynoszą średnio od 530 do 613 EUR miesięcznie (2 279-2 636 PLN).

W Warszawie zarówno średnie, jak i medianowe stawki najmu pozostają najwyższe spośród analizowanych miast w Polsce, choć nadal są niższe od średniej dla europejskich stolic. Mediana miesięcznej stawki za kawalerkę wynosi około 2 600 PLN, natomiast wynajem dwupokojowego mieszkania w nowym budownictwie wiąże się z kosztem około 3 600 PLN miesięcznie, do którego należy doliczyć opłaty eksploatacyjne. Najtańszymi spośród dużych polskich miast pozostają Łódź i Katowice, gdzie mediana miesięcznego czynszu za kawalerkę (bez opłat eksploatacyjnych) wynosi odpowiednio 1 725 PLN i 1 705 PLN.

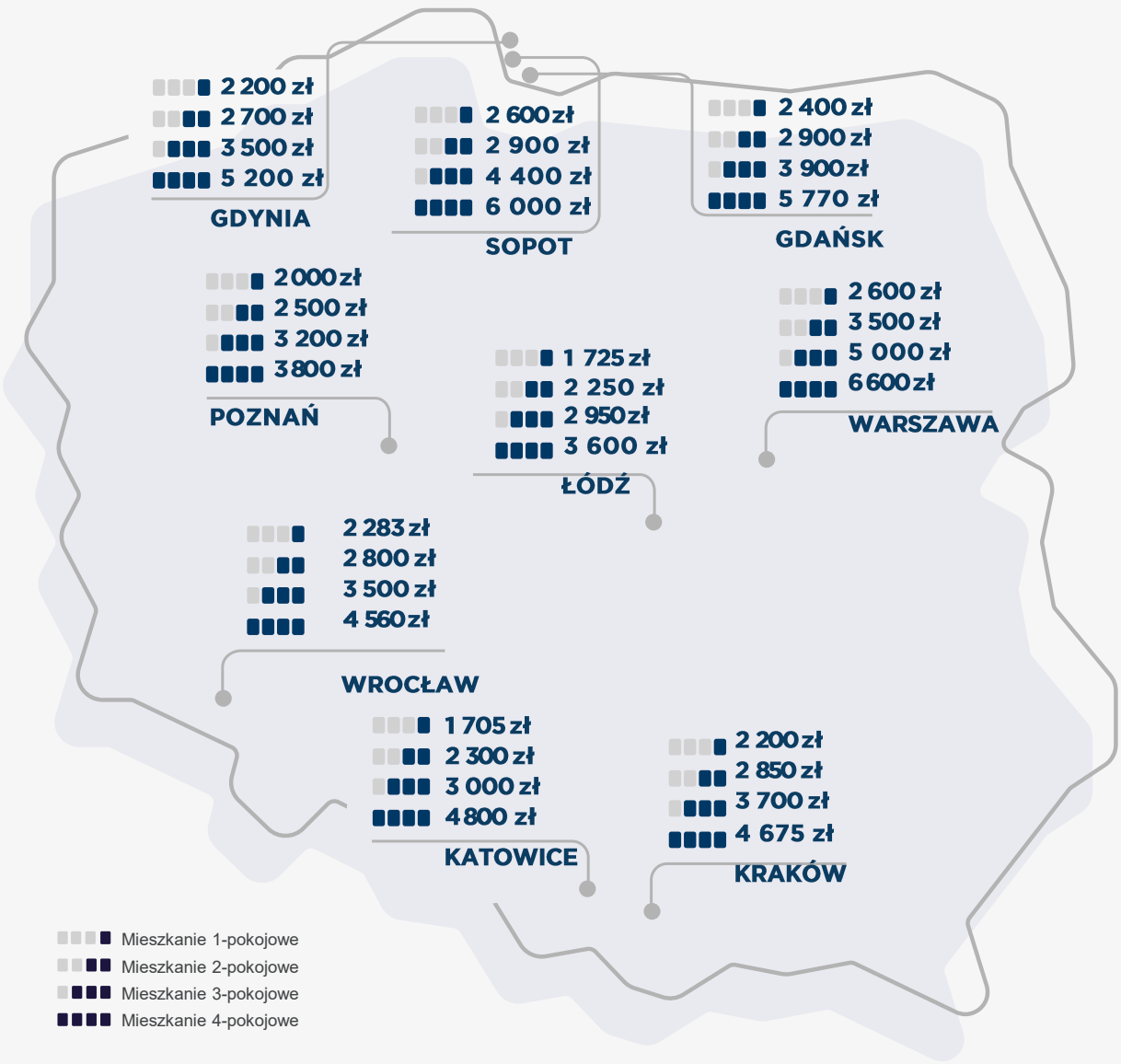
Czynsze najmu mieszkań w nowych budynkach pozostają wyższe niż w starszym zasobie. Największe różnice widoczne są w segmencie mieszkań trzy- i czteropokojowych, szczególnie w Trójmieście, Łodzi i Warszawie.

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

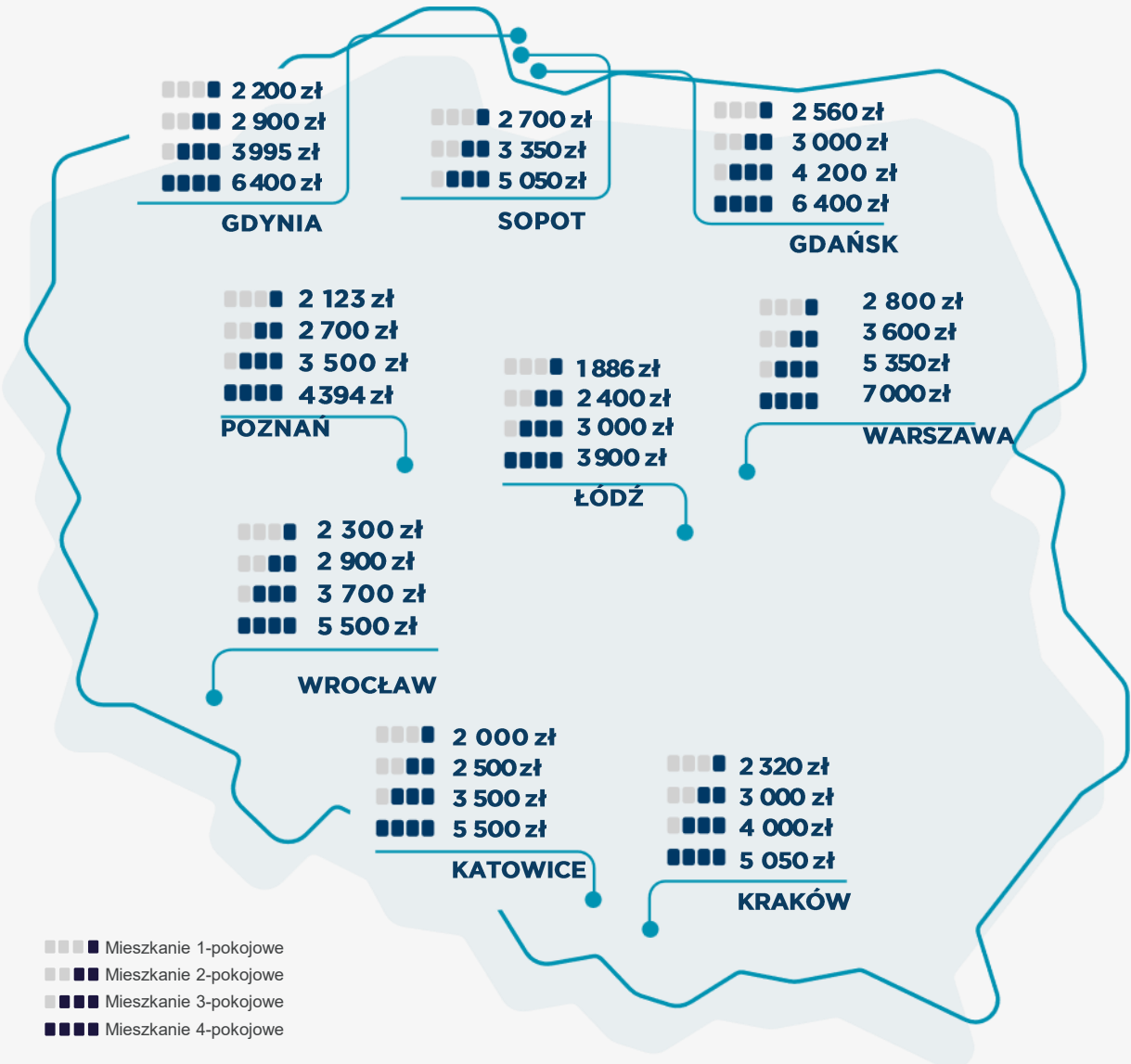


Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane: Eurostat, otodom, Numbeo, cenatorium

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

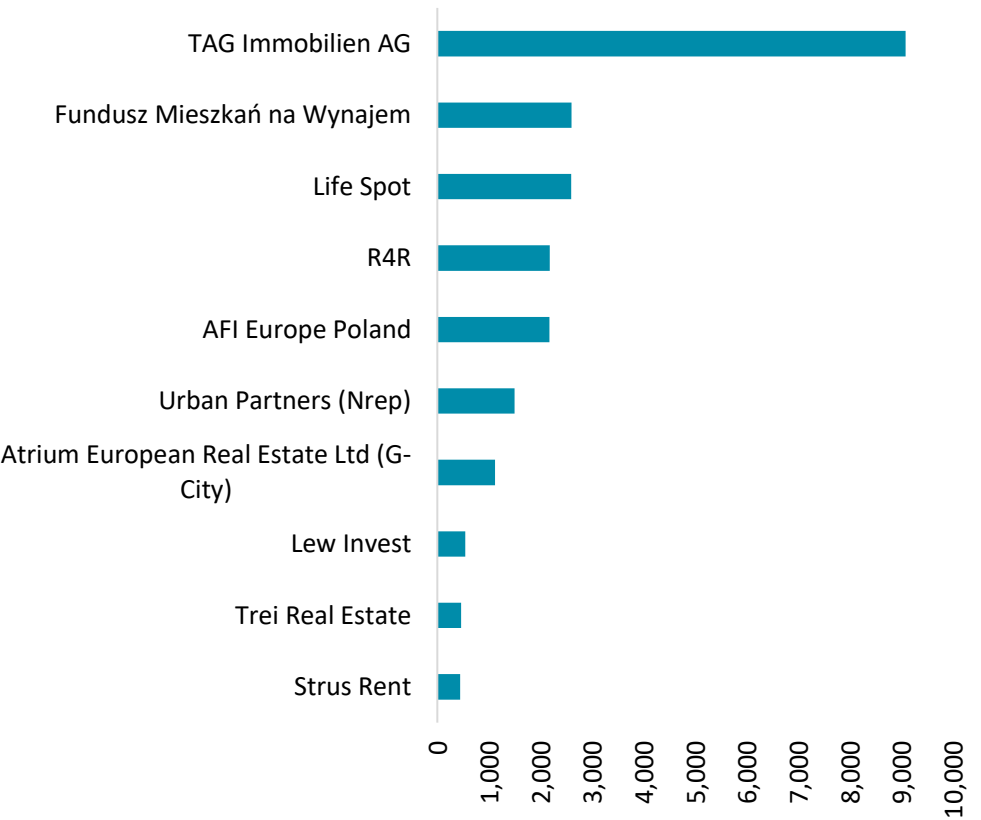


MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, II KW. 2026 R.)
NOWY ZASÓB (BUDYNKI PO 2010)

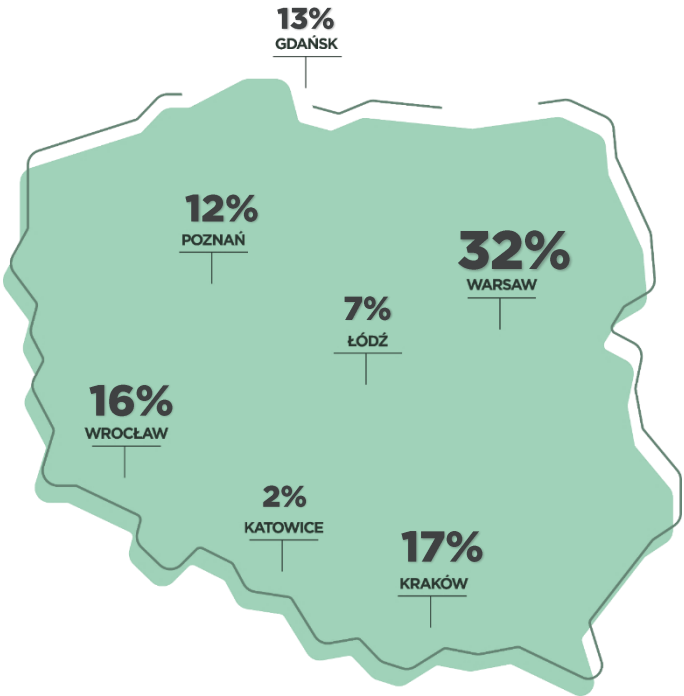


Źródło: Cushman & Wakefield, w oparciu o dane z otodom, cenatorium i portale internetowe

NAJWIĘKSI INWESTORZY PRS, LICZBA MIESZKAŃ W NAJMIE



UDZIAŁ MIESZKAŃ W NAJMIE W PROJEKTACH PRS



*Stan na koniec czerwca 2026

Źródło: Cushman & Wakefield

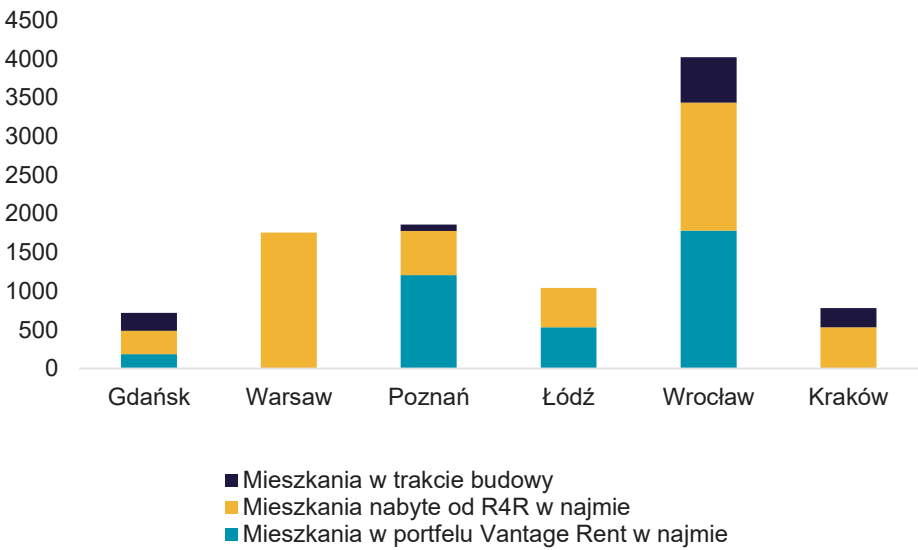
RYNEK PRS

W drugim kwartale 2026 r. zasób mieszkań w sektorze PRS w Polsce przekroczył 25 tys. lokali na wynajem. Inwestorzy skupiają się na największych polskich miastach. Warszawa ma najwyższą liczbę mieszkań w zasobie PRS, jednakże skala tego rynku wciąż jest niewielka w porównaniu do rynku indywidualnego na wynajem i stanowi niecałe 6% całego rynku na wynajem w Warszawie z liczbą 8,4 tys. mieszkań. Kraków, Wrocław, Gdańsk i Poznań także zwiększają swój udział w krajowym rynku PRS.

Większość istniejących zasobów PRS znajduje się w portfelach kilku największych inwestorów instytucjonalnych. Przejęcie aktywów Resi4Rent umocniło pozycję TAG Immobilien AG jako lidera rynku PRS w Polsce. Transakcja zapewniła spółce obecność w Warszawie oraz wzmocniła jej pozycję na wszystkich największych rynkach mieszkaniowych w kraju.

W kolejnych latach projekty znajdujące się obecnie w budowie oraz na etapie planowania mogą zwiększyć zasoby sektora o blisko 14 tys. mieszkań. Skala rzeczywistej podaży będzie jednak uzależniona od warunków finansowania, sytuacji makroekonomicznej oraz strategii inwestorów. Prognozy wzrostu sektora należy analizować z ostrożnością, ponieważ część inwestorów zachowuje elastyczność w zakresie docelowego modelu komercjalizacji projektów, dostosowując strategię do bieżących warunków rynkowych i oczekiwanych stóp zwrotu. Coraz częściej obserwowane są również decyzje o zmianie przeznaczenia części portfeli mieszkaniowych, jak w przypadku portfela Heimstaden Bostad.

PORTFEL TAG IMMOBILIEN AG



METODOLOGIA

Dane firmy Cushman & Wakefield pochodzą z różnych źródeł, w tym zewnętrznych baz danych oraz wewnętrznej bazy danych nieruchomości. Statystyki rynkowe opracowano na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), Narodowego Banku Polskiego (NBP), Moody’s Analytics, Eurostatu, Otodom, Obido, Cenatorium, Numbeo, a także danych wewnętrznych gromadzonych przez Cushman & Wakefield lub pozyskiwanych na zlecenie firmy.

Dane liczbowe za II kwartał 2026 roku mają charakter wstępny. Wszystkie informacje zawarte w raporcie mogą podlegać korektom wynikającym z usunięcia błędów lub uwzględnienia dodatkowych danych otrzymanych po publikacji. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie dane przedstawione w raporcie są aktualne na dzień 30 czerwca 2026 roku, niezależnie od daty jego publikacji.

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
Residential & Living Sector Manager
Tel: +48 884 202 220
Karolina.Furmanska@cushwake.com



VITALII ARKHYPENKO
Senior Research Analyst
Tel: +48 722 230 929
Vitalii.Arkhypoenko@cushwake.com



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