

Rynek Mieszkaniowy

4q25

Analizy Nieruchomości

16 grudnia 2025



Bank Polski

Centrum
Analiz



Niższe stopy robią robotę

PODSUMOWANIE

- **Ceny transakcyjne mieszkań w 3q25 w ujęciu rocznym nie zmieniły się znacząco, lokalnie występowały niewielkie korekty cen in minus.** Sytuację rynkową kształtowała duża oferta mieszkań oraz rosnący popyt na mieszkania pobudzony kolejnymi obniżkami stóp procentowych (od maja do grudnia 2025 aż 6 obniżek o łącznie 175pb) i rosnącymi dochodami gospodarstw domowych. **Oczekujemy utrzymania obecnej sytuacji na rynku (niewielkie zmiany cen) do końca 1q26. W kolejnych kwartałach dalsze ożywienie popytu na mieszkania będzie wg nas skutkowało lekkim wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań przy stabilnej ofercie mieszkań deweloper-skich.** Jednocześnie, rosnące ceny działek budowlanych (ich podaż przy ogólnych planach gminy wg nowych zasad może być mniejsza), wzrost podatku od nieruchomości w odniesieniu do mieszkań niesprzedanych przez deweloperów, a także wdrażanie nowych warunków technicznych, czy tzw. Ustawy Schronowej mogą przełożyć się na wzrost kosztów budowy.
- **W 3q25 ceny transakcyjne mieszkań nie zmieniły się istotnie wobec 3q24.** Na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach (bez Warszawy) nastąpił niewielki wzrost (+1,6% r/r). W Warszawie notowano spadek o 3,1% r/r, który następuje po bardzo wysokich wzrostach w stolicy w 2024. W mniejszych stolicach województw wystąpiła stabilizacja cen. Na rynku wtórnym w największych aglomeracjach ceny praktycznie nie zmieniły się (-0,6% r/r) z wyjątkiem Warszawy, gdzie spadek (-4,5% r/r) wiąże się z wysoką bazą w poprzednim roku, a także często słabą porównywalnością lokali sprzedawanych na rynku wtórnym. W grupie 9 mniejszych stolic województw wzmocniły się tendencje wzrostowe cen (+3,5% r/r).
- **Aktywność na rynku kredytowym była duża.** W 3q25 liczba transakcji dot. zakupu nieruchomości (dane CBN) była wyższa niż w 1q25 i 2q25, gdy znacząco wzrosła r/r. Łącznie w okresie 1-3q25 liczba transakcji wzrosła r/r o blisko 1/5, co oznacza wzrost popytu mieszkaniowego.
- **Rynek wynajmu w 3q25 pozostawał zrównoważony.** Rynek charakteryzuje umiarkowany popyt i stabilna podaż. Rosnące koszty eksploatacji mieszkań, pośrednio ograniczają możliwości podnoszenia czynszów przez właścicieli. W dużych aglomeracjach stopniowo wzrasta oferta najmu mieszkań w ramach PRS, stając się w długim okresie istotną konkurencją dla rozproszonego rynku wynajmu. Ważnym wydarzeniem w 2025 była sprzedaż portfela lokali Resi4Rent (należy do Griffin Capital Partners) niemieckiemu inwestorowi. Spółka Vantage Development (należy do TAG Immobilien) zakupiła 5,3 tys. lokali z portfela Resi4Rent, a wartość transakcji to 2,4 mld zł.
- **Kontynuacja dobrych wyników sprzedaży nowych kredytów.** Według danych Związku Banków Polskich w 3q25 udzielono 64,8 tys. kredytów (41% r/r; 22% q/q) o łącznej kwocie 29,8 mld zł (51% r/r; 19% q/q). Pod względem wartości jest to najlepszy kwartalny wynik w historii tej statystyki od 2007.
- **Według BIK w listopadzie 2025 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 50,3% r/r, o kredyt wnioskowało 37,1 tys. potencjalnych kredytobiorców (38% r/r).** Utrzymuje się, obserwowany od maja 2025 wzrost zainteresowania kredytem mieszkaniowym. Średnia wartość wnioskowanego w listopadzie kredytu wyniosła 476,5 tys. zł (+9,2% r/r; +0,3% m/m).

Departament Analiz Ekonomicznych

PKOResearch@pkobp.plwww.centrumanaliz.pkobp.pl

X @PKO_Research

Biuro Analiz Nieruchomości

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

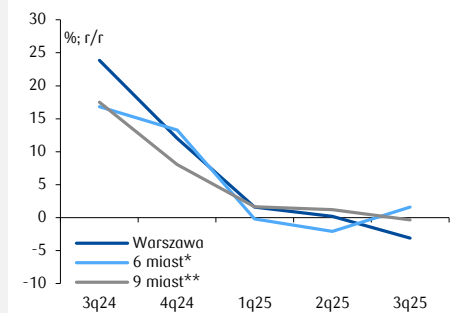
Piotr Krzysztofik

Katarzyna Piętka-Kosińska

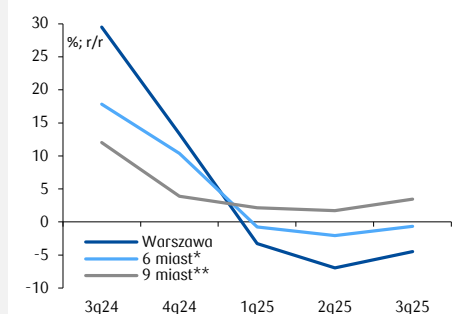
Wojciech Matysiak

Zmiana ceny metra kw. mieszkania (CBN PKO BP)

- na rynku pierwotnym

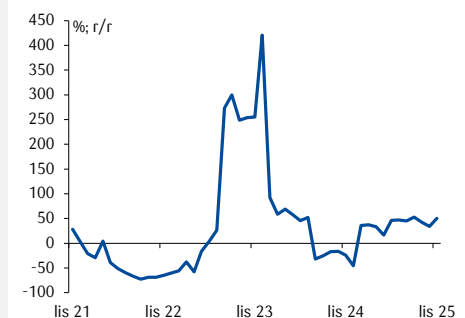


- na rynku wtórnym



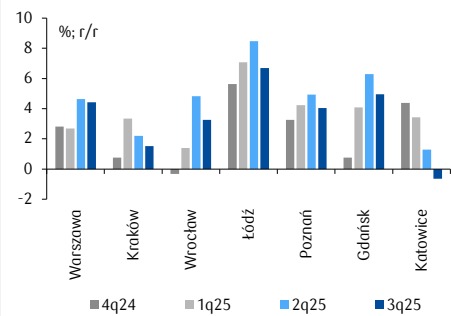
*/** lista miast por. str. 5

Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)

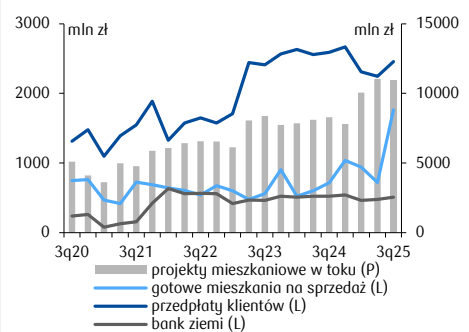


- Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 3q25 wynosiła 60,2 tys. (15,4% r/r; -2,3% q/q). Okres sprzedaży mieszkania wystawionego na rynek wynosił ok. 5,6 kwartału w 3q25 (vs ok. 6,2 w 2q25). Udział gotowych mieszkań w ofercie wzrósł do ok. 15% (vs 14% w 2q25).
- Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (pow. 49 osób) na koniec 3q25 wskazują na: a) wyhamowanie spadku r/r przedpłat klientów na mieszkania; b) silny wzrost liczby gotowych mieszkań; c) wolniejszy wzrost projektów w toku budowy. Wyhamowanie spadku przedpłat zapowiada poprawę popytu mieszkaniowego po kilku kwartałach stagnacji; wobec 2q25 przedpłaty wzrosły. Silny wzrost wolumenu gotowych mieszkań deweloperskich jest konsekwencją zamykania projektów rozpoczętych jeszcze przed stagnacją na rynku. Z kolei nieco wolniejszy wzrost wolumenu projektów w toku sygnalizuje powolne dostosowywanie do sytuacji rynkowej, widoczne już w spadku ogólnej liczby rozpoczynanych mieszkań deweloperskich; w porównaniu z 2q25 wolumen projektów był zbliżony.
- 27 listopada 2025 Prezydent podpisał dwie nowelizacje, dotyczące rynku mieszkaniowego: - nowelizację ustawy o planowaniu przestrzennym, która znosi obowiązek uzgadniania przez gminy projektów planów ogólnych gminy z innymi organami i poszerza zakres obowiązku zasięgania opinii na temat projektów planów ogólnych gminy, a także czasowo zawiesza kary dla gmin za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do końca 2026; - nowelizację ustawy o DFG, która pozwala na uruchomienie bezpłatnego Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (DOM).
- W perspektywie roku (4q25-3q26) w scenariuszu bazowym oczekujemy utrzymania obecnej sytuacji na rynku (niewielkie zmiany cen) do końca 1q26, a w kolejnych kwartałach ożywienie wzmocni się skutkując wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań w granicach kilku procent. Sprzyjać temu będą rosnący popyt mieszkaniowy, pobudzony 6 obniżkami stóp procentowych w 2025 (możliwe kolejne obniżki w 2026) i wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych, oraz stabilna oferta mieszkań deweloperskich. Po stronie podaży istotne i kumulujące się w kolejnych kwartałach przesłanki wzrostu cen to: (1) wzrost cen działek pod zabudowę mieszkaniową związany z możliwością ograniczenia ich podaży po przyjęciu przez gminy planów ogólnych wg nowych zasad, (2) koszty nowelizacji warunków technicznych; (3) wysokie ceny usług budowlanych; (4) prawdopodobny wzrost podatku od nieruchomości w odniesieniu do mieszkań niesprzedanych przez deweloperów. (5) koszty tzw. Ustawy Schronowej.
- Nie można wykluczać scenariusza spadku cen mieszkań, wywołanego silnymi szokami popytowo-podażowymi związanymi z sytuacją geopolityczną. Negatywnie na popyt mieszkaniowy, szczególnie inwestycyjny, oddziałują zapowiedzi wprowadzenia podatku katastralnego.
- W perspektywie dekady można oczekiwać w scenariuszu bazowym dalszego rozwoju rynku mieszkaniowego. Spadek liczby ludności osłabi potrzeby ilościowe, ale jednocześnie coraz silniejsze będą potrzeby jakościowe. Popyt mieszkaniowy będą generowały większe aspiracje mieszkaniowe kolejnego pokolenia, suburbanizacja, konieczność wymiany zdekapitalizowanego zasobu mieszkaniowego oraz potrzeby mieszkaniowe imigrantów. Natomiast scenariusz stagnacji lub kurczenia się rynku mieszkaniowego zmaterializowałby się w sytuacji przeregulowania sektora mieszkaniowego czy załamania trendów wzrostowych w polskiej gospodarce.

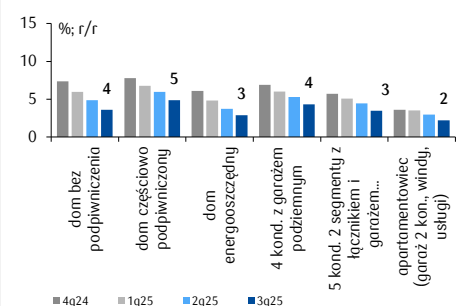
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



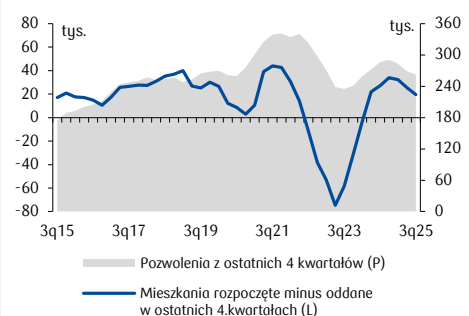
Aktywność dużych (powyżej 49 osób) deweloperów wg zapisów księgowych (PONT, GUS)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (SEKOCENBUD)



Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym (na podstawie GUS)



Spis treści

PODSUMOWANIE.....	2
1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów.....	5
2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	8
RAMKA Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q25	17
3. Trendy demograficzne	19
4. Otoczenie regulacyjne.....	24
5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie	29
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe	32
MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie.....	32
MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie.....	36
DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	40
ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	44
WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	48
POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	52
KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	56
ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	60
LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	63
PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie	67
ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	70
PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	74
ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie	78
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie	81
LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie	85
OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie.....	88
7. Aneks metodologiczny.....	91

1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

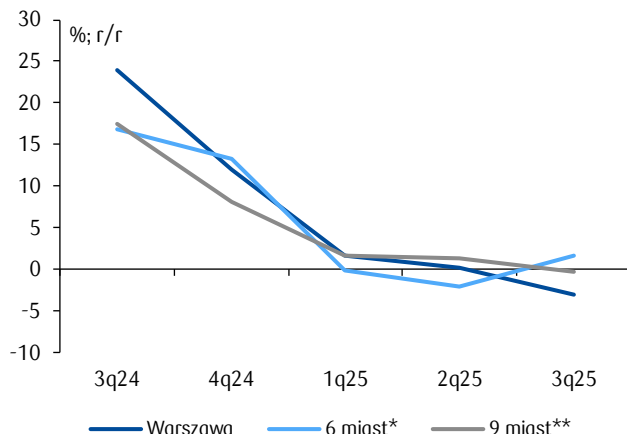
Ceny transakcyjne mieszkań w 3q25 w ujęciu rocznym nie zmieniły się znacząco. Stabilizacja cen występowała przy wysokiej ofercie mieszkań i odbudowie popytu na mieszkania pobudzonej kolejnymi obniżkami stóp procentowych NBP (6 obniżek w okresie maj-grudzień'25) i rosnącymi dochodami gospodarstw domowych.

3q25 był kolejnym kwartałem wzrostu liczby transakcji dotyczących zakupu nieruchomości mieszkaniowych (dane CBN). Łącznie w 16 największych miastach ich liczba wzrosła o 15% r/r (22% r/r w 2q25). Wzrost liczby transakcji na rynku pierwotnym (37% transakcji ogółem) był znaczący (11,7% vs 3,2% w 2q25, a wcześniej 5 kwartałów spadków). Natomiast na rynku wtórnym wzrost spowolnił (17,1% r/r vs 36,7% r/r). Silne zmiany kwartalne obserwowane w kilku miastach wojewódzkich mogą być efektem niewielkich rozmiarów tych rynków. Obserwowany kierunek zmian sugeruje lepsze nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym.

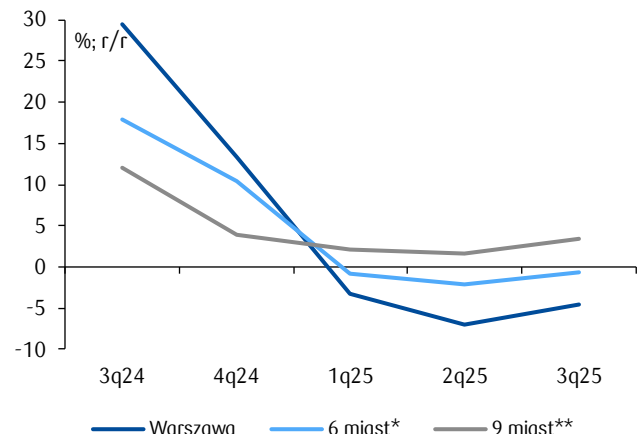
Ceny transakcyjne mieszkań w 3q25 nie zmieniły się znacząco w ujęciu rocznym

Kolejny kwartał wzrostu r/r liczby transakcji dotyczących zakupu nieruchomości mieszkaniowych z wyraźną poprawą sytuacji na rynku pierwotnym

Wyk. 1 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania rynek pierwotny (CBN)



Wyk. 2 Zmiana ceny transakcyjnej metra mieszkania rynek wtórny (CBN)



* Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

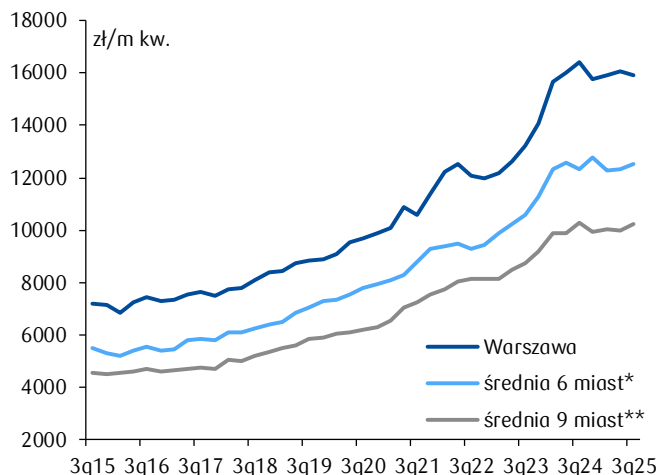
Tab. 1 Dynamika liczby transakcji (r/r) - rynek pierwotny

Rynek pierwotny	4q24	1q25	2q25	3q25
Warszawa	-64	-27	2	11
Kraków	-68	-13	10	22
Wrocław	-72	-9	-7	11
Łódź	-58	23	-3	46
Poznań	-61	-10	-7	53
Gdańsk	-65	-21	-16	-22
Szczecin	-77	35	350	39
Bydgoszcz	-53	3	-17	10
Lublin	-72	52	14	28
Białystok	-78	-4	32	-22
Katowice	-86	-49	50	46
Rzeszów	-75	0	-23	0
Kielce	-84	9	38	17
Olsztyn	-53	100	6	56
Zielona Góra	-80	-45	8	-75
Opole	-33	60	225	0

Tab. 2 Dynamika liczby transakcji (r/r) - rynek wtórny

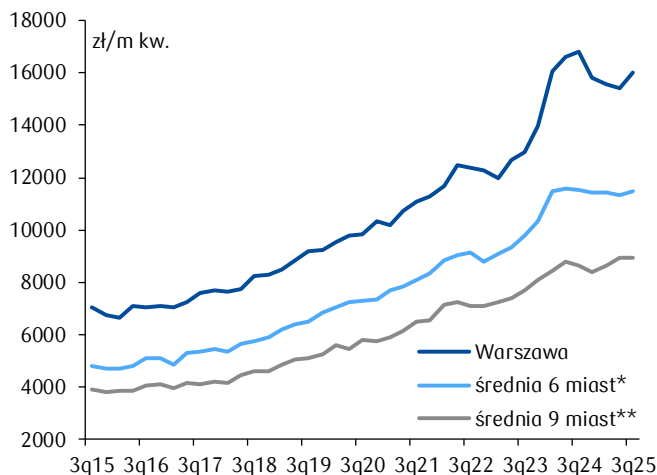
Rynek wtórny	4q24	1q25	2q25	3q25
Warszawa	-55	13	19	4
Kraków	-68	95	11	29
Wrocław	-74	9	52	28
Łódź	-65	99	42	9
Poznań	-63	80	52	36
Gdańsk	-61	61	69	20
Szczecin	-67	68	18	75
Bydgoszcz	-46	109	36	7
Lublin	-59	45	63	13
Białystok	-68	102	48	13
Katowice	-67	189	27	22
Rzeszów	-63	105	39	36
Kielce	-76	52	68	14
Olsztyn	-58	56	116	24
Zielona Góra	-55	56	0	35
Opole	-63	63	69	-53

Wyk. 3 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek pierwotny

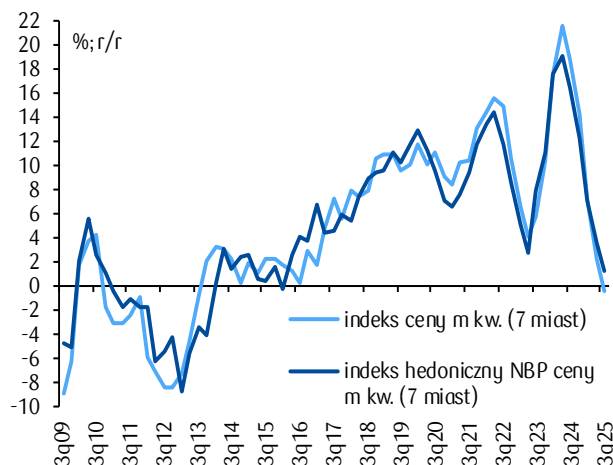


*/** lista miast por. str. 5

Wyk. 4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek wtórny

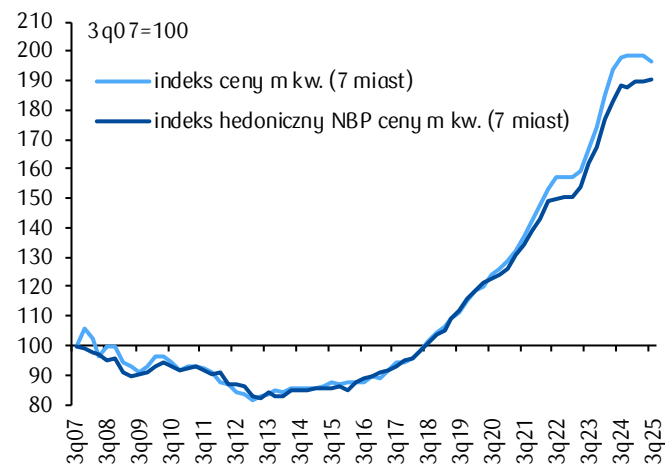


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

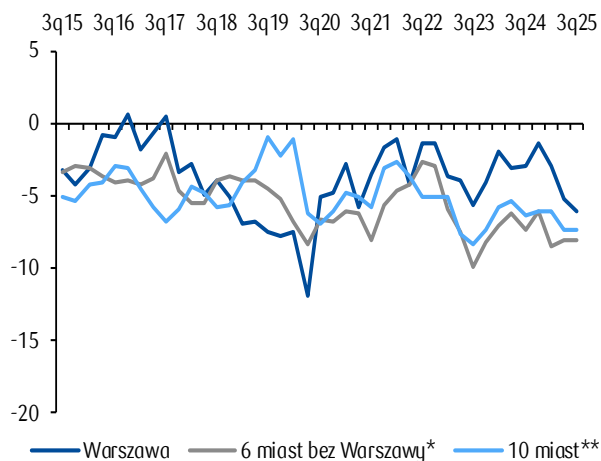


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

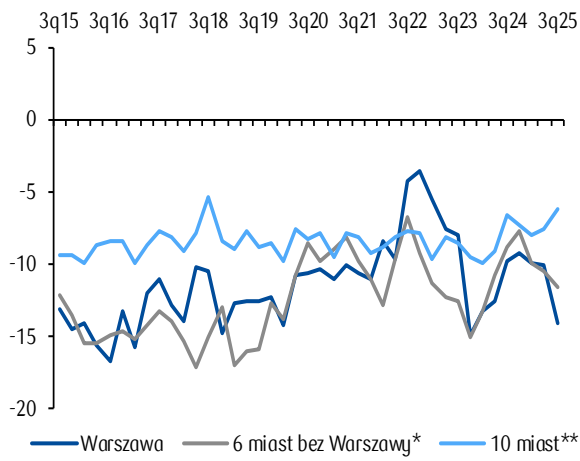
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 3q15-3q25



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 3q15-3q25



* 6 miast: Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia; **10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;
Źródło: obliczenia własne na podstawie BaRN NBP

W 3q25 ceny transakcyjne mieszkań nie zmieniły się istotnie wobec 3q24. Na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach (bez Warszawy) nastąpił niewielki wzrost r/r (+1,6% r/r). W Warszawie notowano spadek o 3,1% r/r, który następuje po bardzo wysokich wzrostach w stolicy w 2024. W przypadku grupy mniejszych stolic wojewódzkich wystąpiła stabilizacja cen (Wykres 1). Na rynku wtórnym w największych aglomeracjach ceny praktycznie nie zmieniły się (-0,6% r/r; Wykres 2) z wyjątkiem Warszawy, gdzie spadek (-4,5% r/r) wiąże się z wysoką bazą w kolejnych kwartałach 2024, a także często słabą porównywalnością lokali sprzedawanych na rynku wtórnym. W grupie 9 mniejszych stolic województw wzmocniły się tendencje wzrostowe (+3,5% r/r).

W porównaniu z 2q25 ceny transakcyjne mieszkań w największych aglomeracjach na rynku pierwotnym, jak i wtórnym również nie zmieniły się znacząco (zmiany w granicach -1,1% do 1,7%). Lekkie tendencje wzrostowe pojawiły się w grupie 9 mniejszych stolic wojewódzkich na rynku pierwotnym (+2,6%) oraz na rynku wtórnym w Warszawie (+3,9%).

Indeks hedoniczny NBP, ilustrujący zmiany cen mieszkań o podobnej charakterystyce i jakości, dla grupy 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) **w 3q25 sygnalizował wyhamowanie wzrostu** (Wykres 6); w porównaniu z poprzednim kwartałem w dalszym ciągu wzrost cen znacząco zwalniał (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 3q25 w analizowanych grupach miast (bez Warszawy) rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania w porównaniu z 2q25 nie zmieniła się znacząco – jest przestrzeń do negocjacji ceny, obniżki są też „zaszyte” w promocyjnej cenie miejsc postojowych czy komórek lokatorskich. W Warszawie rozpiętość wzrosła, co zwiększa pole do negocjacji (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 6-14%), wynika to z naturalnie większego zróżnicowania oferty, które stwarza też możliwości znalezienia oferty z opcją negocjacji; w 3q25 rozpiętość ta w Warszawie i największych aglomeracjach wzrosła wobec 2q25, co oznacza większy obszar do ustalenia ceny zakupu. W mniejszych stolicach województw rozpiętość zmalała (Wykres 8), co może oznaczać mniejsze możliwości negocjacji.

Ocenę trendów cenowych na rynku domów utrudnia duża niejednorodność tego segmentu nieruchomości, problemem jest m.in. brak standaryzacji obiektów, a także uwzględnienie (lub nie) ceny działki w cenie domu, zasadniczo

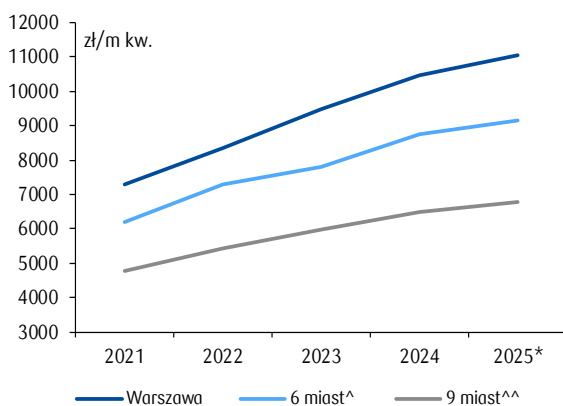
W 3q25 bez znaczących zmian r/r cen transakcyjnych mieszkań, większy spadek notowany jedynie w Warszawie (efekt rekordowo wysokich cen w 2024)

Indeks hedoniczny NBP w 3q25 wyhamował

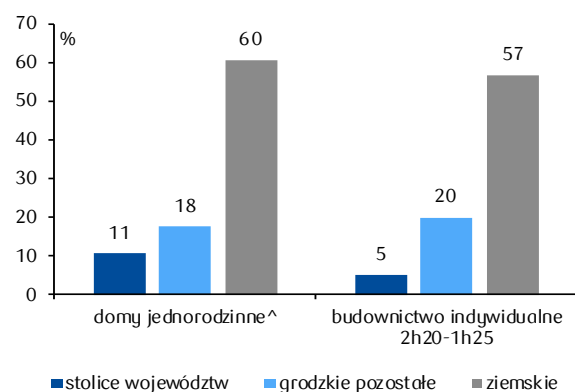
W 3q25 przestrzeń do negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym podobna jak w 2q25

Ograniczenia porównywania cen domów

Wyk. 9 Cena transakcyjna domów na rynku wtórnym



Wyk. 10 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem i udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ^^Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra; *ostatnie cztery kwartały

^ budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

ograniczające porównywalność ceny m kw. domu. Dodatkowo, mniejsza częstotliwość transakcji (efekt wysokiej wartości nieruchomości oraz generalnie małej płynności rynku), skutkuje małą reprezentatywnością danych z jednego kwartału, dlatego analizowana próba obejmuje dane z czterech ostatnich kwartałów.

Domy jednorodzinne są podstawową formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Mieszkania w domach jednorodzinnych, przy zdefiniowaniu domu jednorodzinnego jako budynku z 1-2 mieszkaniami stanowiły wg NSP 2021: 11% ogółu mieszkań w miastach wojewódzkich; 18% w pozostałych miastach (powiaty grodzkie bez stolic województw); 60% w powiatach ziemskich.

Budownictwo indywidualne jest dominującą formą budowy w powiatach ziemskich. Jest to budowa systemem gospodarczym. W ostatnich 5 latach budownictwo indywidualne stanowiło 57% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 20% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw.

Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego (por. Rozdział 6, Wykres 8 dla każdego województwa); przykładowo, najwyższy udział budownictwa indywidualnego w ostatnich 5 latach cechował powiaty ziemskie województwa świętokrzyskiego (79%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 79% i 29%), śląskiego (75% i 30%) oraz małopolskiego (71% i 29%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej porównywalności, w okresie 4q24-3q25¹ rosły wolniej. Wyhamowanie wzrostu jest silniejsze w przypadku 6 największych aglomeracji (5,2% r/r vs 11,4% r/r w 2024) i Warszawy (8,6% r/r vs 12,7% r/r w 2024); w mniejszych stolicach województw spowolnienie jest niewielkie.

Liczba transakcji dotyczących zakupu domu nie zmieniła się znacząco w Warszawie i największych aglomeracjach. W mniejszych stolicach województw liczba transakcji wzrosła (8,9% r/r).

Średnia cena m kw. domu to 11,1 tys. zł w Warszawie, 9,4 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach oraz prawie 7 tys. zł w mniejszych stolicach wojewódzkich. Ceny domów w powiatach grodzkich są zwykle wyższe niż w powiatach ziemskich (por. Roz. 6, Wykresy 6 i 7 dla każdego regionu), przy wyraźnym oddziaływaniu (wyższa cena) lokalizacji w dobrze skomunikowanych powiatach otaczających duże aglomeracje, atrakcyjności rynku pracy czy walorów turystycznych miasta/regionu.

2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 3q25 decydowała utrzymująca się duża oferta mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w warunkach stopniowo odbudowującego się popytu mieszkaniowego. Popyt wzmacniały dotychczasowe obniżki stóp procentowych NBP i oczekiwania na kolejne. Powrót dyskusji w przestrzeni publicznej o wprowadzeniu podatku katastralnego prawdopodobnie hamował zakupy inwestycyjne.

W 3q25 stopy procentowe NBP zostały dwukrotnie obniżone, w 4q25 trzykrotnie. Od maja'25, kiedy nastąpiła pierwsza od października'23 obniżka stóp procentowych, do grudnia'25 stopa referencyjna NBP została obniżona z 5,75% do 4,0%. W 2026 możliwe są kolejne decyzje RPP o jeszcze niewielkich obniżkach stóp, będą one zależały od utrzymywania się inflacji w pobliżu celu (2,5% +/-) w kolejnych latach.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 57% ogółu mieszkań wybudowanych w ostatnich 5 latach to budownictwo indywidualne

Wolniejszy wzrost cen domów w ostatnich czterech kwartałach, wyhamowanie silniejsze w największych aglomeracjach

W 3q25 duża oferta mieszkań na rynku i stopniowo odbudowujący się popyt mieszkaniowy w reakcji na obniżki stóp procentowych NBP

¹ Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Warszawa: 422 (+0,5% r/r); 6 miast: 827 (-1,7% r/r); 9 miast: 573 (+8,9% r/r).

Niższe stopy procentowe NBP skutkowały dalszym obniżaniem średniego oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych, które w 3q25 wynosiło 6,66% (- 1,14 pp r/r; -0,45 pp wobec 2q25).

Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w listopadzie'25 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 50,3% r/r (Wykres 13), o kredyt wnioskowało 37,1 tys. osób (+37,6% r/r). Utrzymuje się, obserwowany od maja'25, wzrost zainteresowania kredytem mieszkaniowym. Sprzyjają temu 6 obniżek stóp procentowych w 2025, większa zdolność kredytowa wraz z utrzymującym się wzrostem wynagrodzeń oraz duża oferta mieszkań na rynku. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w listopadzie'25 wyniosła 476,5 tys. zł (+9,2% r/r; +0,3% wobec października'25). Wysoka kwota kredytu oznacza kredytowanie droższych mieszkań.

W 3q25 sprzedaż nowych kredytów wg danych Związku Banków Polskich² wyniosła 29,2 mld zł (51,0% r/r; 18,6% q/q), udzielono 64,8 tys. kredytów (41,2% r/r; 22,2% q/q). Pod względem wartości jest to najlepszy kwartalny wynik w historii tej statystyki od 2007 (Wykres 11). Kolejne obniżki stóp procentowych NBP (6 obniżek w okresie maj-grudzień'25 po 19 miesiącach niezmiennych stóp), złagodzenie polityki kredytowej banków i utrzymujący się wzrost wynagrodzeń przy malejącej inflacji przyczyniły się do ożywienia popytu kredytowego.

Na koniec 3q25 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,16 mln, wobec 2q25 zmalała o 0,6%; w 2q25 wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wobec 2q25 kontynuowała lekki (o 1,3%) wzrost.

Średnia wartość kredytu udzielonego w 3q25 wynosiła 450,4 tys. zł (1,6% q/q; 6,8% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 428,2 tys. zł (6,9% q/q; 26,3% r/r), a udzielony w złotych 451,6 tys. zł (1,8% q/q; 6,8% r/r). Średnia wartość udzielonego kredytu r/r wzrosła.

W strukturze wg wysokości kredytu w 3q25 najwyższy był udział kredytów powyżej 500 tys. zł (32,9%), z przedziału 200-300 tys. zł (18,9%) oraz 300-400 tys. zł (18,8%). Wzrost r/r nastąpił w przypadku najwyższych kredytów powyżej 500 tys. zł (+1,1 pp r/r) oraz z przedziału 400-500 tys. zł (0,7 pp r/r). Znaczący spadek udziału (-2,2 pp r/r) wystąpił w przypadku przedziału 100-200 tys. zł i 200-300 tys. zł (-2,1 pp r/r). Zmiany struktury nowo udzielonych kredytów według ich wysokości wskazują na wysokie ceny kredytowanych mieszkań.

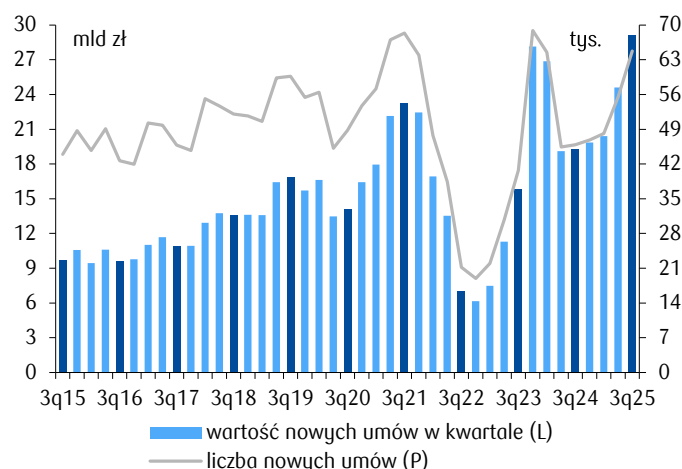
Dalszy wzrost wartości zapytań o kredyty mieszkaniowe

Kontynuacja dobrych wyników sprzedaży kredytów w 3q25, jej kwartalny poziom należał do najwyższych w ostatnich latach

W 3q25 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła do 450 tys. zł (1,6% q/q; 6,8% r/r)

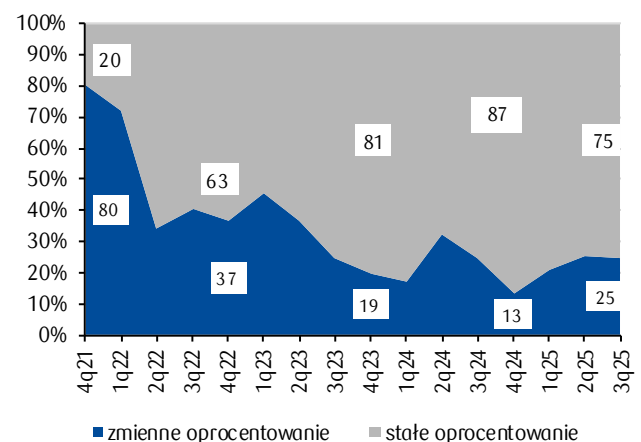
Udział największych kredytów w liczbie nowo udzielonych ogółem w dalszym ciągu wzrasta

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON; PKO Bank Polski

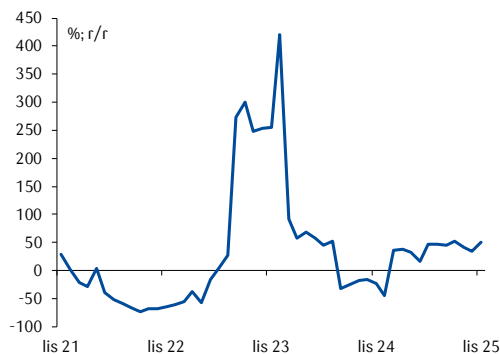
Wyk. 12 Struktura wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych wg rodzaju oprocentowania



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 3/2025, PKO Bank Polski

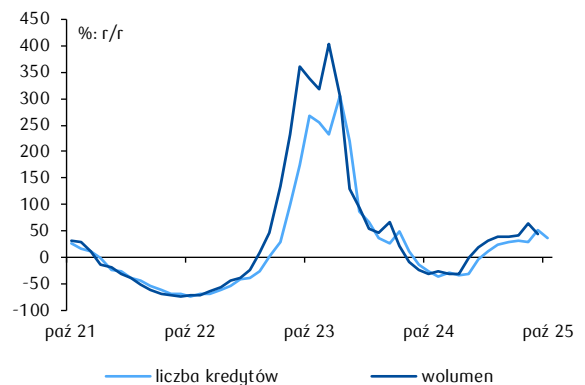
² Bazy AMRON- SARFIN

Wyk. 13 Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK Indeks – popytu na kredyty mieszkaniowe)



Źródło: BIK, Informacja prasowa z grudnia'21-grudnia'25; PKO Bank Polski

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: BIK, Informacja prasowa z listopada'21- listopada'25; PKO Bank Polski

Kredyty z okresem zapadalności powyżej 25 lat stanowiły 60,9% udzielonych ogółem w 3q25 (-0,4 pp r/r). W 3q25 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 27,7% nowo udzielonych kredytów (vs 28,7% w 3q24).

Dobre wyniki sprzedaży w 3q25 sygnalizują też dane BIK. Utrzymywała się silna akcja kredytowa. Od początku roku liczba sprzedanych kredytów wzrosła o 10,5% r/r, a ich wartość o 16,9% r/r. W październiku'25 liczba i wolumen udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosły odpowiednio o 36,5% r/r i o 45% r/r (Wykres 14). Wzrostowi sprzedaży sprzyjają kolejne obniżki stóp procentowych NBP, rosnące realnie wynagrodzenia i korzystna dla kupujących sytuacja na rynku - duża oferta mieszkań na rynku z możliwością negocjacji ich ceny. Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w październiku'25 wyniosła 450 tys. zł (6,2% r/r).

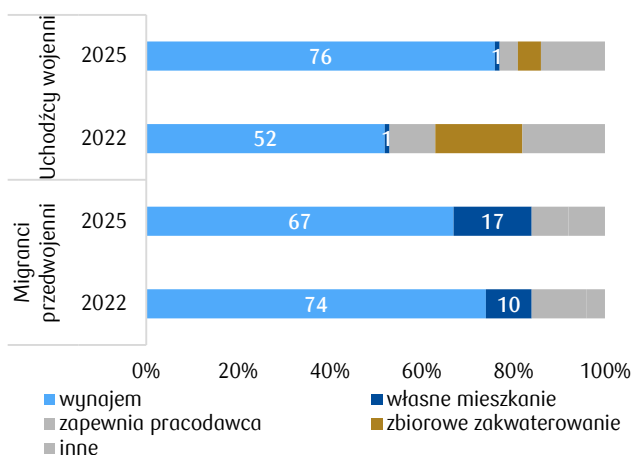
Dobra sprzedaż kredytów mieszkaniowych – od początku roku ich wartość wzrosła o 16,9% r/r

Na koniec września'25 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 509,2 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 8,9% ogółem (-3,7 pp wobec września'24).

Rynek wynajmu w 3q25 pozostawał zrównoważony – okresowo większy popyt na wynajem przed rozpoczęciem kolejnego roku akademickiego nie spowodował znaczących zmian tendencji na tym rynku – umiarkowanego popytu, stabilnej podaży i rosnących kosztów eksploatacji mieszkań, pośrednio ograniczających możliwości podnoszenia czynszów przez właścicieli. W dużych aglomeracjach stopniowo wzrasta oferta najmu mieszkań w ramach PRS, stając się w długim okresie istotną konkurencją dla rozproszonego rynku wynajmu.

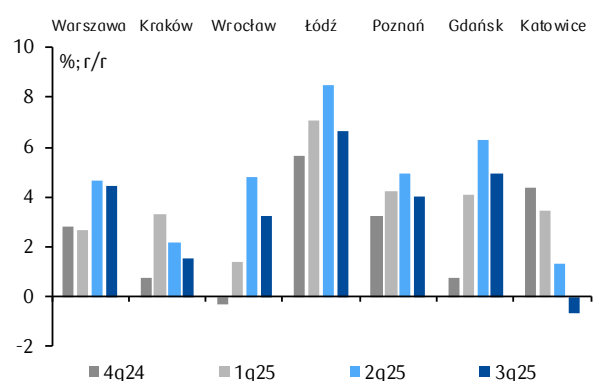
Stabilny rynek wynajmu w 3q25

Wyk. 15 Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych migrantów z Ukrainy w 2025



Źródło: NBP, PKO Bank Polski

Wyk. 16 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Na rynek wynajmu mogą też wpływać zakupy mieszkań przez cudzoziemców. Statystyki resortu administracji³ za 2024 rok sygnalizują 17,3 tys. transakcji, w tym 8,7 tys. w największych aglomeracjach. W 2024 najwięcej mieszkań nabyli obywatele Ukrainy (51%), Białorusi (19%) i Niemiec (5%). W ostatnich pięciu latach (2020-2024) sprzedano obcokrajowcom 64,1 tys. mieszkań, w tym 33,8 tys. w największych aglomeracjach, wśród których największy udział mają niezmiennie Warszawa (43%), Kraków (20%) i Wrocław (17%). Choć potrzeby mieszkaniowe migrantów z Ukrainy⁴ (Wykres 15) są zaspokajane głównie przez wynajem (67% w przypadku migrantów przedwojennych; 76% w przypadku uchodźców wojennych), nie mniej w grupie migrantów przedwojennych wzrasta udział mieszkających we własnym mieszkaniu (17% w 2025 vs 10% w 2022). Warto zauważyć, że wg danych BLK widoczną pozycją stają się kredyty mieszkaniowe zaciągnięte przez obcokrajowców - w październiku'25 stanowiły one 9,3% wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ogółem.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 3q25 wzrost stawek wynajmu spowolnił r/r (Wykres 16). Stawki wzrosły r/r najbardziej we Wrocławiu (6,7%) i Gdańsku (5,0%), w pozostałych największych aglomeracjach wzrost był w granicach 1,5%-4,4%, a w Katowicach stawki zmalały o 0,6% r/r. W porównaniu z poprzednim kwartałem stawki lekko wzrosły w Warszawie (2,4%) i Poznaniu (2,7%), w pozostałych analizowanych największych miastach nie zmieniły się znacząco (zmiany w granicach -0,5% - 1,4%).

Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującym przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządzających). Są to stawki zależne od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalerki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy jest w Katowicach.

Długookresowo rynek wynajmu ma charakter rozwojowy, niemniej znaczącym ograniczeniem jest utrzymujące się permanentne ryzyko regulacyjne związane z tym rynkiem. W ostatnim okresie elementem takiego ryzyka stała się dyskusja wokół podatku katastralnego, którego ewentualne wprowadzenie może zniechęcać do inwestowania i remontowania mieszkań na wynajem i ograniczyć podaż na tym rynku, skutkując wzrostem stawek wynajmu i ograniczeniem oferty.

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała - na tle innych krajów europejskich - skala wynajmu rynkowego w Polsce w 2024 (4,8% vs ok. 21,1% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji części gospodarstw domowych (szczególnie młodych) dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Na polskim rynku najmu na koniec 1q25 działało wg CBRE 33 inwestorów instytucjonalnych⁵. Inwestorzy instytucjonalni mają obecnie w ofercie 24,4 tys. mieszkań na wynajem w największych polskich miastach. Najwięcej takich mieszkań jest w Warszawie (39% ogółu wynajmowanych instytucjonalnie mieszkań), następnie we Wrocławiu (20%) i Krakowie (16%). Projekty PRS pojawiają się też w mniejszych miastach, takie lokale powstały ostatnio w Kielcach (inwestycja Trust Investment); w Lublinie, Katowicach i Elblągu prowadzi inwestycje PFR Nieruchomości. Obiekty PRS szybko przekraczają 70% komercjalizacji, obłożenie w działających projektach sięga 95-98%.

Najwięksi inwestorzy to Resi4Rent (zarządzany przez Griffin Capital Partners), Vantage Rent (należy do niemieckiego TAG Immobilien) oraz Fundusz Miesz-

Znaczące zakupy mieszkań przez cudzoziemców

Niska skala wynajmu rynkowego w Polsce na tle średniej UE, długookresowo rozwojowy rynek PRS i PBSA

³ Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2024 r. Ustawy z dn.24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2025; analogiczne sprawozdania z lat 2020-2023

⁴ Sytuacja życiowa i ekonomiczna imigrantów z Ukrainy w Polsce w 2025, Raport z badania ankietowego, NBP, Warszawa, 2025

⁵ Instytucjonalny rynek PRS w Polsce, Mocne podstawy i korzystne perspektywy, CBRE, 2025

kań na Wynajem (zarządzany przez PFR Nieruchomości). W 2025 ważnym wydarzeniem dla rynku wynajmu instytucjonalnego była sprzedaż portfela lokali Resi4Rent niemieckiemu inwestorowi. Spółka Vantage Development zakupiła część lokali z portfela Resi4Rent. Transakcja o wartości 2,4 mld zł obejmuje 5 322 lokale w 18 projektach. W rozwój pozostałej części portfela Resi4Rent nadal pozostają zaangażowani Griffin Capital Partners i Echo Investment. Po sfinalizowaniu transakcji portfel Resi4Rent obejmie 1,7 tys. gotowych lokali, 2,2 tys. w budowie oraz ok. 600 planowanych w banku projektów. 1 grudnia'25 Zarząd Echo Investment poinformował, że Resi4Rent, w którym Echo Investment posiada 30% udziałów, zawarła z Vantage Development aneks do przedwstępnej umowy dotyczącej sprzedaży przez R4R 100% udziałów w 18 spółkach zależnych. Strony uzgodniły, że ostateczny termin podpisania umowy został przedłużony z 15 grudnia'25 do 15 maja'26.

Na pozytywną ocenę perspektyw rynku wynajmu instytucjonalnego wskazują też zawarte w 2025 transakcje kredytowe. W czerwcu'25 Resi4Rent pozyskał 25 mln euro z Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju, środki te zostaną przeznaczone na rozwój oferty mieszkań w abonamencie i zwiększenie dostępności lokali w modelu PRS w największych polskich miastach. W lipcu'25 ING Bank Śląski i Santander Bank Polska udzieliły 110 mln euro kredytu Heimstaden (wiodącej europejskiej grupie w sektorze mieszkaniowym; jej portfolio to 160 tys. mieszkań w Norwegii, Szwecji, Danii, Finlandii, Wielkiej Brytanii, Niemczech, Holandii, Czechach oraz Polsce – ok. 2 tys. mieszkań w Warszawie i Krakowie). Kredyt jest przeznaczony na finansowanie 6 projektów mieszkaniowych PRS w Warszawie i Krakowie. Budynki są certyfikowane w standardzie BREEAM w oparciu o rynkowe wymogi zrównoważonego budownictwa, ochrony środowiska i efektywności energetycznej, osiedla posiadają też certyfikaty zielonej energii.

CBRE w perspektywie 2027 szacuje liczbę projektów działających (24,4 tys.), na etapie budowy (ok. 9,4 tys.) i planowania (ok. 4,6 tys.) na ok. 38 tys. mieszkań. Plany bez określonej daty realizacji zakładają 12,8 tys., a w zapowiedziach strategicznych pojawia się ok. 30 tys. lokali⁶.

Łącznie ok. 80 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie kilku lat wobec obecnie ok. 1,5 mln mieszkań w wynajmie rynkowym⁷ (i prawie 16 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje w dalszym ciągu uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Obok szeroko definiowanego rynku wynajmu, **wzrasta zainteresowanie inwestorów segmentem mieszkań studenckich, w tym akademików (Sektor PBSA - purpose built student accommodation)**. W Polsce studiuje ok. 1,2 mln studentów (w tym ok. 105 tys. zagranicznych). Obecnie w istniejących prywatnych domach studenckich może znaleźć zakwaterowanie ok. 1,6 % studentów studiów stacjonarnych, w przypadku akademików publicznych jest to ok. 9% studentów. Według szacunków JLL w lutym'25 sektor PBSA w Polsce oferował 13000 miejsc w działających obiektach; w planach było 11800 miejsc.

Signal Capital Partners, Griffin Capital Partners i Echo Investment uruchomiły wspólnie w marcu'24 StudentSpace – platformę prywatnych akademików. W lipcu'25 StudentSpace pozyskało 177,8 mln zł finansowania od Pekao. Środki zostaną przeznaczone na realizację 3 akademików (1200 miejsc noclegowych) w Krakowie. Celem tej platformy prywatnych akademików jest budowa 5 tys. łóżek w prywatnych akademikach w Krakowie i Warszawie w najbliższych 3-5 latach. Na rynek PBSA w Polsce weszło w 2024 Roomies – startup z 10-letnim doświadczeniem w projektach mieszkaniowych i colivingowych w Niemczech i Polsce. Roomies zamierza w perspektywie 5 lat zbudować portfel obejmujący 2 tys. lokali. Pierwszy obiekt ma być zrealizowany w Warszawie do 2026, kolejny we Wrocławiu (zakupione projekty z pozwoleniami na budowę).

Rekordowa transakcja na rynku PRS

Według szacunków ok. 80 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie kilku lat, w tym ok. 50 tys. z określonym etapem budowy

Więcej deweloperów aktywnych na rynku akademików (sektor PBSA)

⁶ Mieszkania dla młodych, Kondycja rynków PRS i PBSA w Polsce, raport think co, Warszawa 2025

⁷ Autorzy cytowanego raportu think co szacują, opierając się na statystyce dot. podatków z tytułu wynajmu, rozmiary rynku wynajmu w Polsce w 2024 na ok. 1,5 mln mieszkań.

Po stronie podażowej najistotniejszymi czynnikami kształtującymi cenę są:

- **Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem.** Wzrosła ona nieznacznie po 3 kwartałach spadku. W 3q25 oddano do użytku 52,1 tys. mieszkań (+4,6% r/r vs -1,3% r/r w 2q25). Deweloperzy oddali do użytku 33,3 tys. mieszkań (+6,9% r/r vs +0,8% r/r w 2q25), tj. 63,8% mieszkań ogółem.
W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 290 tys.) w 3q25 łącznie oddano do użytku 14,9 tys. mieszkań (14,4 tys. w 3q24), ich liczba lekko wzrosła (4,1% r/r); w poprzednich 5 kwartałach wystąpiły spadki. Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 4 miastach (najbardziej w Białymstoku i Lublinie), w pozostałych wzrosła (najsilniej w Szczecinie).
- **Rozpoczynane projekty.** Spadek liczby rozpoczętych mieszkań spowalnia - w 3q25 rozpoczęto budowę 55,3 tys. mieszkań (-6,5% r/r vs -11,7% r/r w 2q25); 31,8 tys. to mieszkania deweloperskie (-12,6% r/r vs -17,6% r/r w 2q25).
- **Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań.** Spadek liczby pozwoleń na budowę jest mniejszy. W 3q25 wydano 69,6 tys. pozwoleń (-8,5% r/r vs -19,8% r/r w 2q25), w tym w przypadku deweloperów 44,3 tys. (-16,7% r/r vs -30,7% r/r w 2q25).

W 3q25 przy spadku liczby rozpoczynanych mieszkań i niewielkim wzroście liczby oddawanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach **liczba mieszkań w toku budowy zmalała** (Wykres 17). Łączna liczba pozwoleń na budowę (wydanych w ostatnich 4. kwartałach) także zmalała, co oznacza ostrożniejszą ocenę perspektyw rynku przez inwestorów. Niemniej potencjał wzrostu podaży mieszkań deweloperskich jest duży, wskazuje na to następujący szacunek. **Przy założeniu dwuletniego okresu budowy mieszkania deweloperskiego w 3q25 w budowie było ok. 287 tys. mieszkań (253 tys. w 3q24), a deweloperzy dysponowali ok. 340 tys. pozwoleń.** Ta pula pozwala na szybkie zwiększenie aktywności przy sprzyjających warunkach rynkowych.

Zmiana liczby rozpoczętych projektów deweloperskich była zróżnicowana zależnie od lokalizacji (Wykres 18) – od największego (-29% r/r) spadku w grupie 9 mniejszych stolic województw do niewielkiego wzrostu (+3% r/r) w powiatach ziemskich (z wyłączeniem otaczających największe aglomeracje). Spadek w 6 największych aglomeracjach (-17% r/r; 33% rozpoczętych projektów ogółem) i otaczających je powiatach ziemskich (-17% r/r;

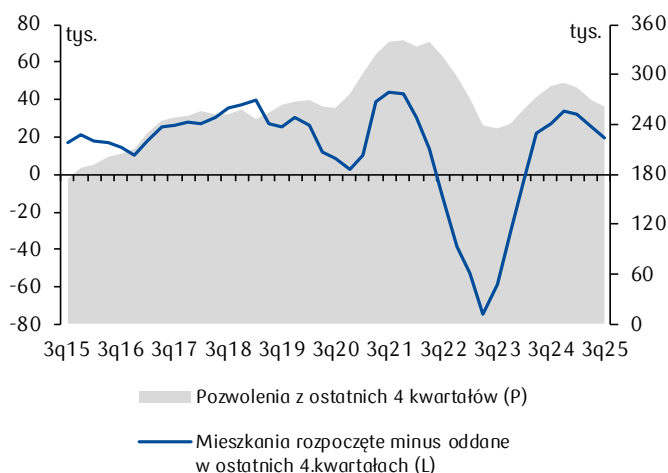
Niewielki wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku. W 10 największych miastach łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku w 3q25 wzrosła o 4,1% r/r

W 3q25 mniejszy spadek liczby rozpoczętych mieszkań (-6,5% r/r, w tym deweloperskie -12,6% r/r) oraz liczby wydanych pozwoleń na budowę (-8,5% r/r; -16,7% r/r w przypadku deweloperów)

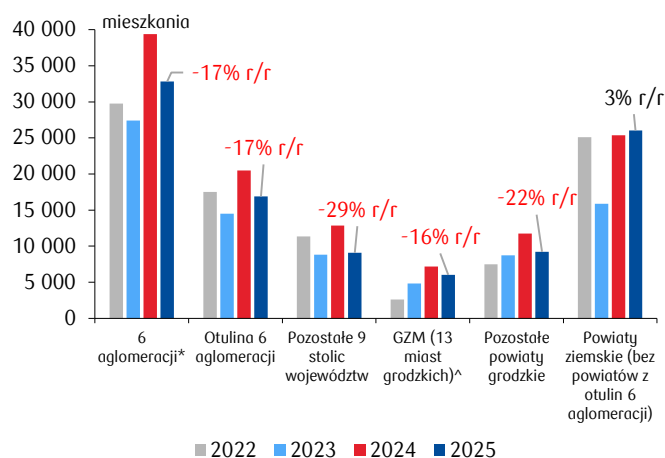
W 3q25 spadek liczby mieszkań w toku budowy

W okresie 1-3q25 spadek r/r liczby rozpoczętych projektów deweloperskich zróżnicowany zależnie od rodzaju lokalizacji; 50% ogółu rozpoczętych mieszkań w 6 aglomeracjach i otaczających je powiatach

Wyk. 17 Mieszkania w fazie budowy i pozwolenia na budowę



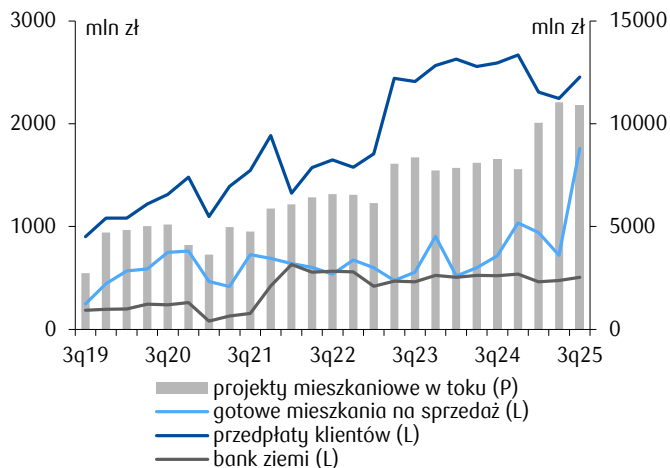
Wyk. 18 Rozpoczęte mieszkania deweloperskie w okresie 1-3q lat 2022-2025



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

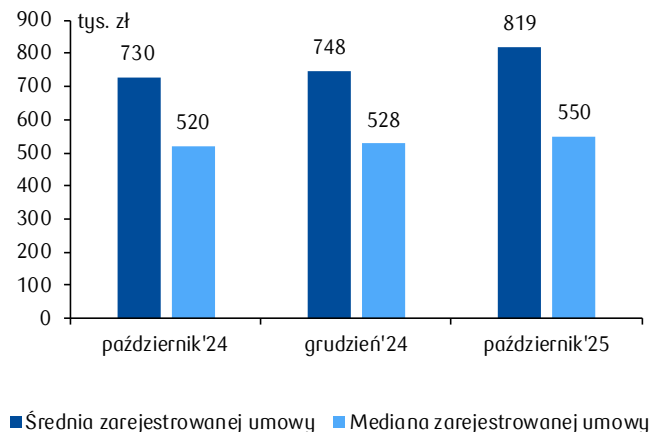
*Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk-Gdynia-Sopot; ^GZM - 13 miast: Katowice, Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Ruda Śląska, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Mysłowice, Siemianowice Śląskie, Piekary Śląskie, Świętochłowice. Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 19 Aktywność dużych deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



Uwaga: firmy powyżej 49osób
Źródło: PONT Info, GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 20 Średnia wartość zarejestrowanej umowy w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym



Źródło: Statystyki DFG; PKO Bank Polski

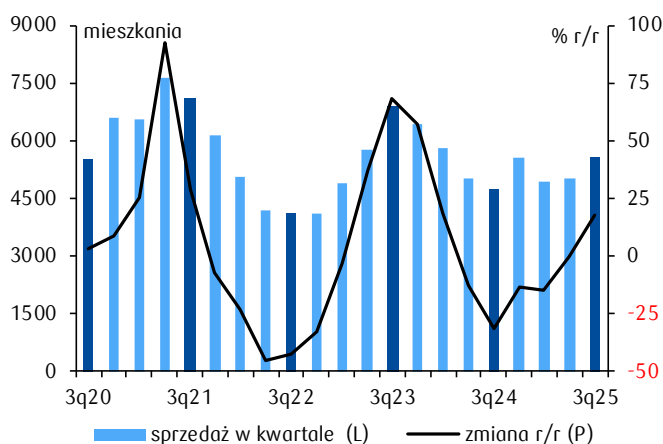
odpowiednio 17%) był umiarkowany, liczba rozpoczynanych projektów w 6 aglomeracjach była wyższa niż w analogicznym okresie lat 2022-2023. Głęboki spadek liczby rozpoczynanych projektów w mniejszych stolicach województw sugeruje większą ostrożność rozpoczynania inwestycji w mniejszych ośrodkach, o relatywnie płytkim rynku mieszkaniowym. Z kolei stabilny wolumen rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w powiatach ziemskich (26% ogółu rozpoczętych projektów) może się wiązać z atrakcyjnością części tych powiatów dla lokalizacji apartamentów wakacyjnych.

Zapisy księgowe dużych (o zatrudnieniu pow. 49 osób) deweloperów na koniec 3q25 wskazują na: -wyhamowanie spadku r/r przedpłat klientów na mieszkania, -silny wzrost liczby gotowych mieszkań; -wolniejszy wzrost projektów w toku budowy; -stabilny bank ziemi. Wyhamowanie spadku przedpłat (-5% vs -12% w 2q25) zapowiada poprawę popytu mieszkaniowego po kilku kwartałach stagnacji; wobec 2q25 przedpłaty wzrosły (9,4%). Silny wzrost wolumenu gotowych mieszkań deweloperskich jest konsekwencją zamykania projektów rozpoczętych jeszcze przed stagnacją na rynku. Z kolei nieco wolniejszy wzrost wolumenu projektów w toku (31,9% r/r vs 36,2% r/r w 3q25) sygnalizuje powolne dostosowywanie do sytuacji rynkowej, widoczne już w spadku ogólnej liczby rozpoczynanych mieszkań deweloperskich. W porównaniu z 2q25 wolumen projektów był zbliżony (-1% vs +9,8% w 2q25).

Wyhamowanie spadku r/r przedpłat klientów na mieszkania zapowiada poprawę popytu mieszkaniowego

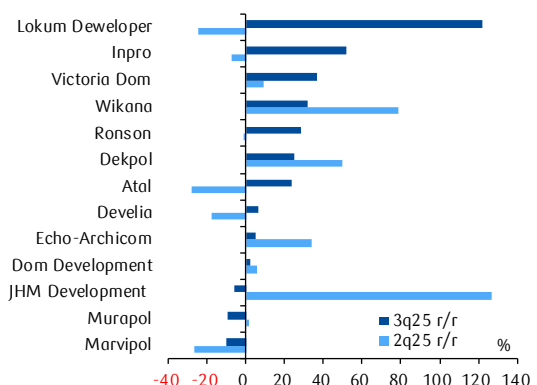
W 3q25 łączna sprzedaż wiodących deweloperów mieszkaniowych z GPW umiarkowanie wzrosła r/r

Wyk. 21 Kwartalna sprzedaż mieszkań przez wiodących deweloperów mieszkaniowych



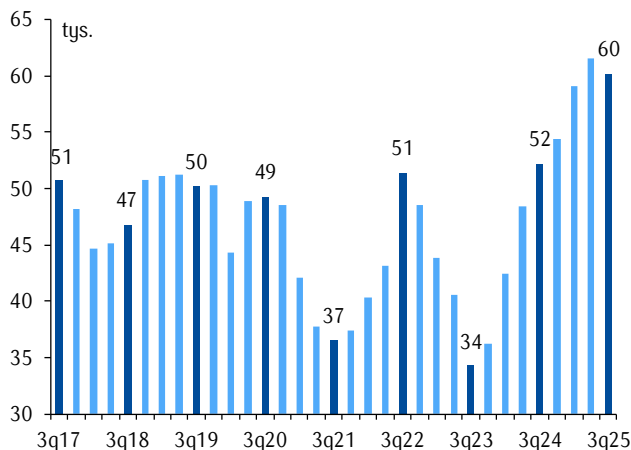
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 22 Zmiana (r/r) sprzedaży mieszkań przez wiodących deweloperów mieszkaniowych



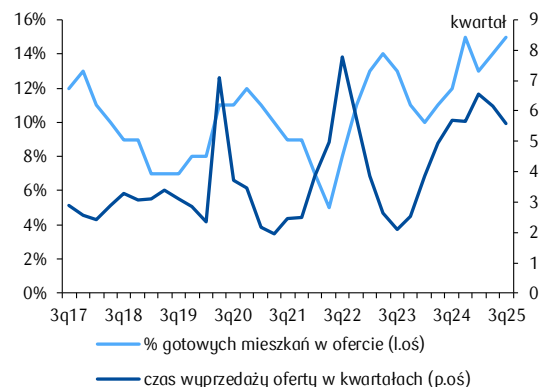
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

Wyk. 23 Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

Wyk. 24 Czas wyprzedaży oraz % gotowych mieszkań w ofercie w 6 największych aglomeracjach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

W 3q25 sprzedaż mieszkań przez wiodących deweloperów mieszkaniowych wzrosła (7,6% r/r vs 0,5% r/r w 2q25 i spadek o 13% r/r w 1q25). Większość analizowanych deweloperów notowała wzrost sprzedaży r/r, największy Lokum Deweloper (122% r/r), Inpro (52% r/r) i Viktoria Dom (37% r/r). Spadek sprzedaży raportowały Marvipol (-10% r/r) i Murapol (-9% r/r). Wyniki wiodących deweloperów sugerują ożywienie rynku.

Coraz większa liczba umów deweloperskich jest objęta ochroną Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG), do czego zobowiązuje Ustawa z 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym. Od 2 lipca 2024 ochroną DFG są objęte wszystkie mieszkania i domy kupowane na rynku pierwotnym. Ochrona DFG oznacza, że nabywcy – w określonych ustawowo sytuacjach, mają zagwarantowany zwrot wszystkich środków wpłaconych na poczet zakupu domu lub mieszkania. Na koniec października'25 liczba umów deweloperskich objętych ochroną wynosiła 155,7 tys. (w tym 70,8 tys. zawarto w 2025), było to ok. 45% deweloperskich mieszkań rozpoczętych w ostatnich dwóch latach. Łączna wartość umów wynosiła 127,6 mld zł. Średnia wartość zarejestrowanej umowy (Wykres 20) wzrosła w ciągu roku do 819,4 tys. zł (12,3% r/r), a mediana do 550 tys. zł (5,7% r/r).

Liczba mieszkań sprzedanych w 6 aglomeracjach monitorowanych przez JLL w 3q25 wzrosła do 10,8 tys. (17,4% r/r; 8% q/q). Liczba mieszkań wystawionych na rynek w 2q25 zmalała do 9,4 tys. (-25,4% r/r; -23,6% q/q), co sprzyjało niewielkiemu spadkowi oferty. Na koniec 3q25 oferta mieszkań na rynku wynosiła 60,2 tys. (15,3% r/r; -2,3% q/q). Udział gotowych mieszkań w ofercie wzrósł do ok. 15% (vs 14% w 2q25); przyjmuje się, że poziom powyżej 10% sugeruje problemy sprzedażowe. Okres sprzedaży mieszkania wystawionego na rynek skrócił się do ok. 5,6 kwartału w 3q25 (vs ok. 6,2 kwartału w 2q25 i 6,6 w 1q25).

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 3q25 wg statystyk GUS rosły wolniej – o ok. 3,3% r/r wobec o ok. 5,6% r/r w 3q24 (Wykres 25). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku.

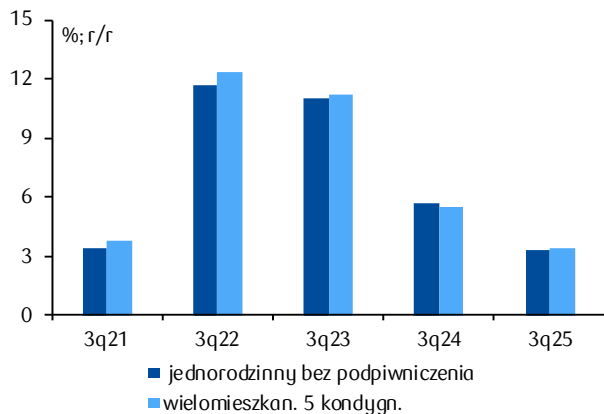
Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów nie zmieniły się znacząco, ich wzrost w dalszym ciągu spowalniał (por. Ramka) – w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtowały się w granicach 2,2-4,9% r/r (vs 3,0-6,0% r/r w 2q25).

Coraz więcej umów objętych ochroną DFG

Nieznaczny spadek oferty w 6 aglomeracjach; na koniec 3q25 wynosiła 60,2 tys. mieszkań (28% r/r; 4% q/q)

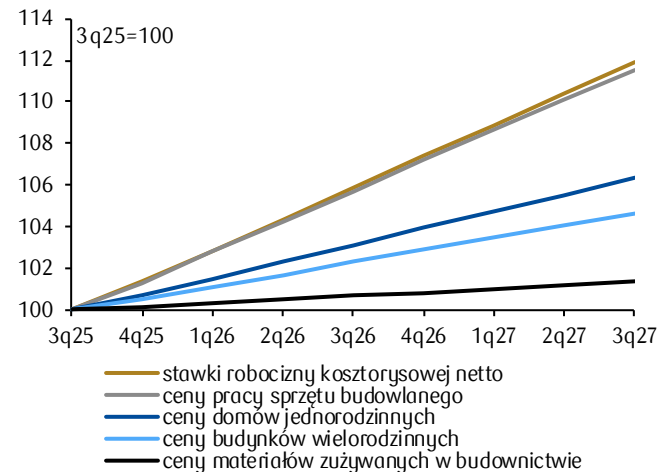
W 3q25 kontynuacja wolniejszego wzrostu r/r kosztów budowy (wg stawek kosztorysowych; bez kosztu gruntu)

Wyk. 25 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (wrzesień), GUS 2025 (publikacja 24.11.2025) oraz analogiczna publikacja z lat 2021-2024

Wyk. 26 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



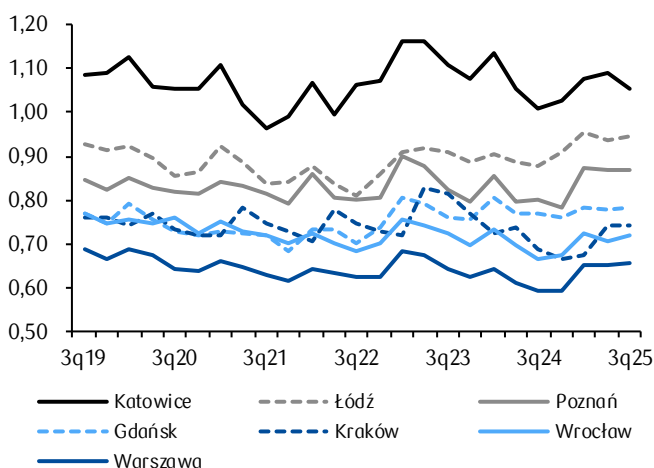
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, 3 kwartał 2025, zeszyt 55/2025 (2343), SEKOCENBUD

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny i wynajmu sprzętu (o ok. 6%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników. Ceny materiałów używanych w budownictwie będą stabilne, a wzrost kosztów budowy budynków jedno- i wielorodzinnych w horyzoncie roku będzie niewielki (Wykres 26).

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w 3q25 poprawiła się znacząco w porównaniu z 3q24 we wszystkich analizowanych największych miastach; w porównaniu z poprzednim kwartałem była zbliżona. Najmniejsza dostępność mieszkania występowała w Warszawie (0,65), największa w Katowicach (1,05). Wzrost przeciętnej dostępności mieszkań w 3q25 jest konsekwencją wolniej rosnących r/r (niekiedy niższych r/r) cen mieszkań przy kontynuacji, choć wolniejszego, wzrostu wynagrodzeń. (Wykres 27).

Poprawa przeciętnej dostępności mieszkania w 3q25 w efekcie dalszego hamowania r/r wzrostu cen mieszkań przy kontynuacji, choć wolniejszego, wzrostu wynagrodzeń

Wyk. 27 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Tab. 3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	3q24	3q25	3q25	3q24=100
Warszawa	1,4	1,6	10711	108
Kraków	2,0	2,5	11183	109
Wrocław	1,7	2,2	9609	107
Łódź	4,5	5,4	8309	108
Poznań	1,1	1,3	9880	109
Gdańsk	2,6	2,9	10631	108
Szczecin	3,4	4,2	9113	108
Bydgoszcz	2,3	2,7	8205	108
Lublin	4,1	4,5	8316	109
Białystok	5,1	5,8	7391	111
Katowice	1,0	1,5	10184	107
Toruń	3,0	3,6	8323	106
Rzeszów	4,0	4,4	8754	110
Kielce	4,5	5,1	7391	109
Olsztyn	2,0	2,5	8036	106
Zielona Góra	2,9	3,8	8243	109
Opole	2,8	3,3	8272	107
Gorzów Wlp.	2,3	3,6	7430	110

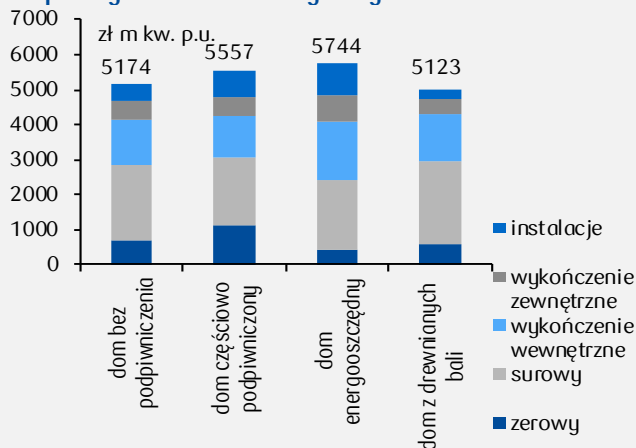
Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2025, US Wrocław, 01.12.2025

RAMKA Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 3q25

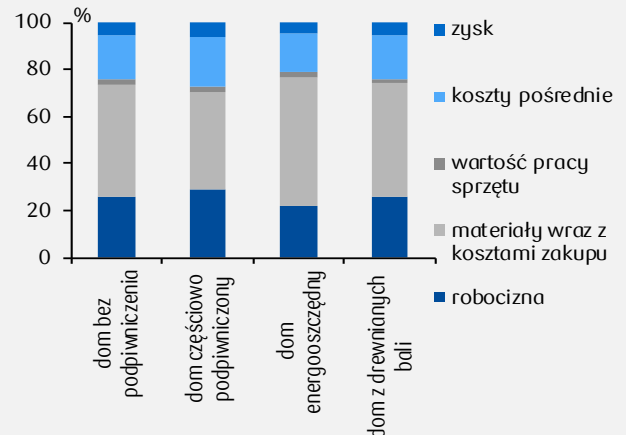
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 3q25 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 5,2-5,7 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem różnicującym jest podpiwniczenie, energooszczędność, materiał ścian (więcej informacji o obiektach w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 84-92% kosztu budowy domu jednorodzinnego, pozostała część to koszt instalacji – z najwyższym udziałem (16%) w przypadku domu energooszczędnego.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (34-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny 42–55% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 22-29% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2%; koszty pośrednie: 17-21%; szacowany zysk wykonawcy: 4,8-6,1%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 3q25 wg stawek kosztorysowych*



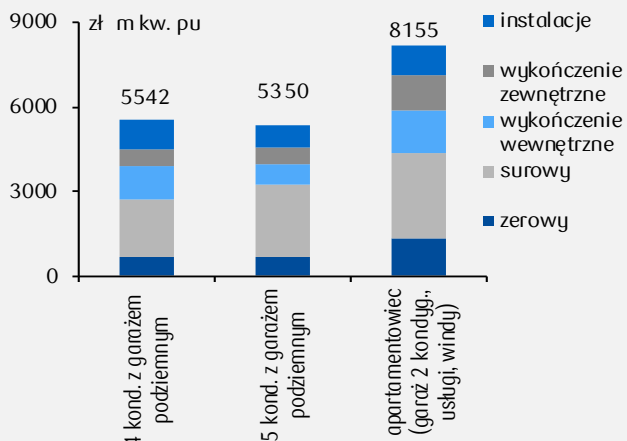
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 3q25



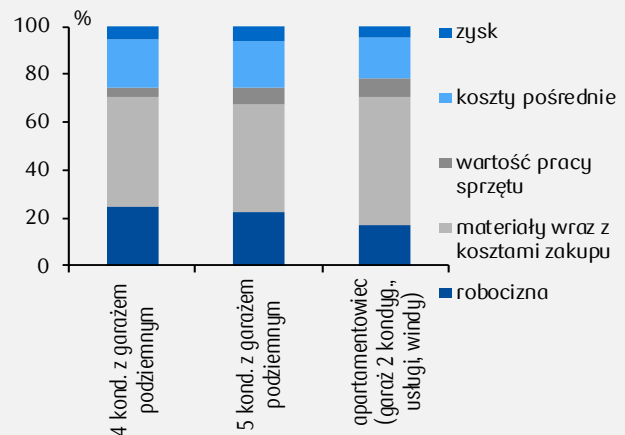
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 3q25 wg danych SEKOCENBUD ok. 5,5-8,2 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży (więcej informacji w główce tabeli na następnej stronie).

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowiły ok. 81-87% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (13%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (37-48%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (14-22%).
- W strukturze ceny obiektu 45-54% to koszty materiałów; 17-25%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3,7-7,6% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 17-20%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4,9-5,8%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 3q25 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 3q25



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych 3 kwartał 2025, SEKOCENBUD

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczby kondygnacji wznoszonego obiektu. Według szacunków średni udział ceny gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach kształtuje się w granicach od 14% do 24%, niemniej renta lokalnego położenia może powodować wzrost tego udziału powyżej 24%.

Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych typów domów jednorodzinnych w 3q25

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z bloków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z bloków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	5 428	5 829	6 025	5 374
Warszawa	5 619	6 035	6 238	5 564
Małopolskie	5 293	5 685	5 876	5 241
Dolnośląskie	5 252	5 640	5 830	5 200
Lubelskie	5 014	5 385	5 566	4 964
Wielkopolskie	5 096	5 474	5 658	5 046
Pomorskie	5 205	5 590	5 778	5 154
Zachodnio-pomorskie	5 277	5 668	5 859	5 225
Kujawsko-pomorskie	5 169	5 551	5 738	5 118
Lubuskie	5 014	5 385	5 566	4 964
Śląskie	5 179	5 563	5 750	5 128
Podlaskie	5 091	5 468	5 652	5 041
Świętokrzyskie	5 081	5 457	5 641	5 031
Podkarpackie	5 143	5 524	5 710	5 092
Warmińsko-mazurskie	5 174	5 557	5 744	5 123
Opolskie	5 221	5 607	5 796	5 169
Łódzkie	5 014	5 385	5 566	4 964

Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych typów budynków wielorodzinnych w 3q25

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny 1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski 6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski 16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	5 814	5 612	8 555
Warszawa	6 019	5 810	8 856
Małopolskie	5 669	5 473	8 343
Dolnośląskie	5 625	5 430	8 277
Lubelskie	5 370	5 184	7 902
Wielkopolskie	5 459	5 270	8 033
Pomorskie	5 575	5 382	8 204
Zachodnio-pomorskie	5 653	5 457	8 318
Kujawsko-pomorskie	5 536	5 345	8 147
Lubuskie	5 370	5 184	7 902
Śląskie	5 548	5 355	8 163
Podlaskie	5 453	5 264	8 025
Świętokrzyskie	5 442	5 254	8 008
Podkarpackie	5 509	5 318	8 106
Warmińsko-mazurskie	5 542	5 350	8 155
Opolskie	5 592	5 398	8 228
Łódzkie	5 370	5 184	7 902

uwaga: * ceny SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT; źródło: Biuletyn Cen ... op.cit.

Tab. 4 Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej i budownictwa w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Nasycenie mieszkaniami*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	% pow.objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	2024	2024	2024	2024	2025	1-3q25	1-3q25	r/r
Warszawa	1 091 985	586	34,5	46	9,6	60,9	12 688	31
Kraków	466 649	577	33,4	79	8,8	67,1	4 754	-24
Wrocław	392 839	584	34,6	64	10,9	61,7	5 128	34
Łódź	386 614	599	33,3	48	8,4	61,7	3 514	-4
Poznań	306 602	572	36,0	54	9,4	60,9	3 859	-0
Gdańsk	269 357	551	32,5	25	11,1	59,0	3 720	-21
Szczecin	196 941	509	31,4	62	5,2	58,1	1 609	-6
Bydgoszcz	161 359	498	28,9	45	3,5	57,4	749	-33
Lublin	173 181	528	31,7	58	6,7	67,2	1 760	-46
Białystok	145 759	502	30,9	60	6,5	61,1	1 326	-32
Katowice	161 843	580	34,6	37	9,1	59,6	1 866	-7
Toruń	101 018	522	30,6	59	6,1	60,2	927	38
Rzeszów	101 170	510	34,8	17	13,2	63,6	2 304	3
Kielce	93 518	518	30,9	19	5,9	60,4	785	-23
Olsztyn	84 763	509	29,8	60	4,2	62,4	479	-32
Zielona Góra	68 493	493	33,7	21	7,8	63,9	873	60
Opole	61 902	493	33,7	52	3,4	97,1	240	-47
Gorzów Wlp.	57 825	504	30,4	57	6,5	59,2	682	10

Uwaga: * liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób w ostatnich 4 kwartałach

Źródło: Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2025, US Wrocław, 01.12.2025

3. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Aktualna **prognoza ludności Polski na lata 2023-2060**⁸, opublikowana przez GUS 31 sierpnia 2023, **sygnalizuje wyraźny ubytek ludności** związany z intensywnością urodzeń i zgonów oraz migracją ludności.

Prognoza została opracowana w trzech scenariuszach, każdy z nich zakłada **spadek liczby ludności** z 37,8 mln osób w 2022 do 30,9 mln osób w 2060 w scenariuszu głównym (bazowym), do 26,7 mln w scenariuszu niskim (pesymistycznym) oraz do 34,8 mln osób w scenariuszu wysokim (optymistycznym; Tabela 5).

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. Według kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności 65+ przekracza 7%, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w 2022 wskaźnik ten kształtował się na poziomie 22,9%.

W scenariuszu bazowym prognozy wskaźnik wzrasta do 26,5% w 2035 i do 36% w 2060; w porównaniu z 2022 oznacza to wzrost liczebności najstarszej grupy

Stopniowy spadek liczby ludności Polski przewidywany w najnowszej prognozie demograficznej GUS do 2060

Spadek przewiduje każdy z trzech scenariuszy prognozy, w bazowym z 37,8 mln w 2022 do 30,4 mln w 2060

Polskie społeczeństwo starzeje się, grupa wiekowa 60+/65+ w 2060 będzie stanowić 36% ludności ogółem. Wskaźnik obciążenia demograficznego wzrośnie z 70 osób w 2022 do 105 osób w 2060

⁸ Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Tab.5 Scenariusze prognozy ludności do 2060 i ich kluczowe przesłanki

Scenariusz	Uwarunkowania prognozy			Liczba ludności (mln osób)			Grupa wiekowa (20-35) potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie (mln osób)		
	Współczynnik dzietności (1,26 w 2022)	Oczekiwana długość trwania życia (w 2022 mężczyźni 73 lata; kobiety 81 lat)	Migracje ludności na pobyt stały (w 2022 saldo migracji: + 2 tys.)	2022*	2035	2060	2022*	2035	2060
Niski - pesymistyczny	dalszy spadek do 1,19 w 2060	powolny wzrost długości trwania życia, wolniejszy niż w ostatnich 30. latach; negatywne skutki nieprawidłowych zachowań zdrowotnych (76 m; 83 k)	wzrost emigracji Polaków; mniejszy napływ migrantów; w PL pozostanie 15% uchodźców z UA; (saldo w 2060: -20,6 tys.)	37,8	35,0	26,7	7,2	6,1	3,7
Średni - bazowy	stopniowy wzrost do 1,49 w 2060	kontynuacja tendencji wzrostowej z ostatnich 30. lat, coraz większe obciążenie systemu opieki zdrowotnej (79 m; 85 k)	emigracja Polaków na poziomie zbliżonym do dotychczasowego; stopniowy, powolny wzrost imigrantów; w PL pozostanie 37,5% uchodźców z UA; (saldo w 2060: +23,6 tys.)	37,8	36,2	30,9	7,2	6,2	4,7
Wysoki - optymistyczny	wzrost do 1,79 w 2060	kontynuacja wieloletniego trendu wzrostowego sprzed covid-19, wzrost szybszy niż w ostatnich 30. latach, pozytywy dalszego postępu medycyny (81 m; 87 k)	stały, szybki wzrost imigrantów z ich większą dywersyfikacją; spadek emigracji Polaków; w PL pozostanie 58% uchodźców z UA; (saldo w 2060: +47,9 tys.)	37,8	37,3	34,8	7,2	6,3	5,6

Uwaga: * dane rzeczywiste

Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

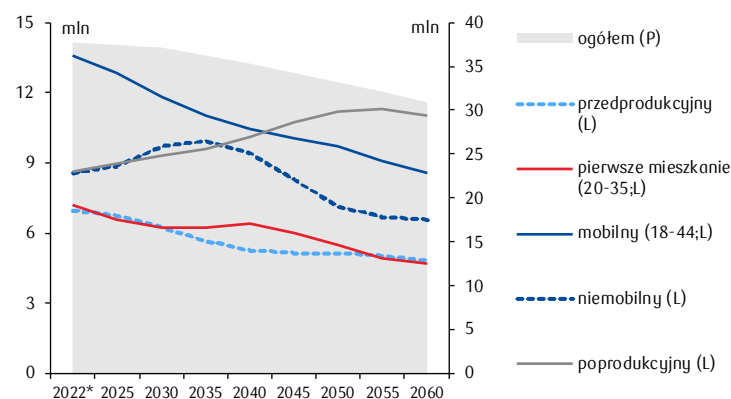
wiekowej odpowiednio o 0,9 mln w 2035 i o 2,3 mln w 2060. Zdecydowany wzrost grupy 65+ w najbliższych latach zasilają roczniki wyżu z lat 50. – zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń.

Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych – maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego ludnością w wieku nieprodukcyjnym** (dziećmi i osobami starszymi). W 2022 na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 70 osób w wieku nieprodukcyjnym. W scenariuszu bazowym liczba ta wzrośnie do 73 osób w 2035 i do 105 osób w 2060.

Na oczekiwane zmiany demograficzne wpływa **spadek liczby urodzeń**, związany

Oczekiwany współczynnik dzietności w żadnym z wariantów nie wraca do poziomu zapewniającego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1

Wyk. 28 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



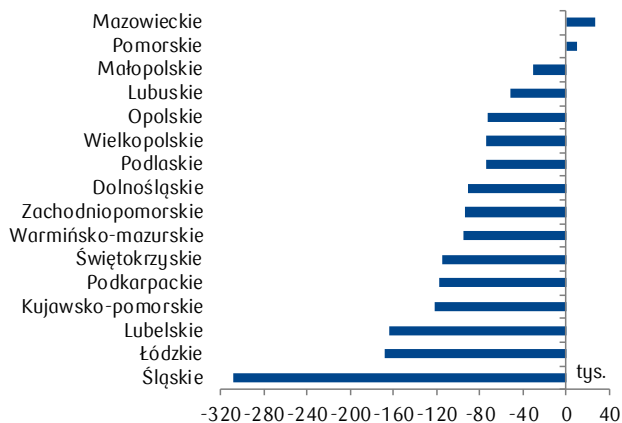
Tab. 6 Prognoza grupy wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie

Rok	Grupa w wieku 20-35 tys. osób
2022*	7230
2025	6606
2030	6233
2035	6220
2040	6420
2050	5483
2060	4686

Uwaga: * dane rzeczywiste

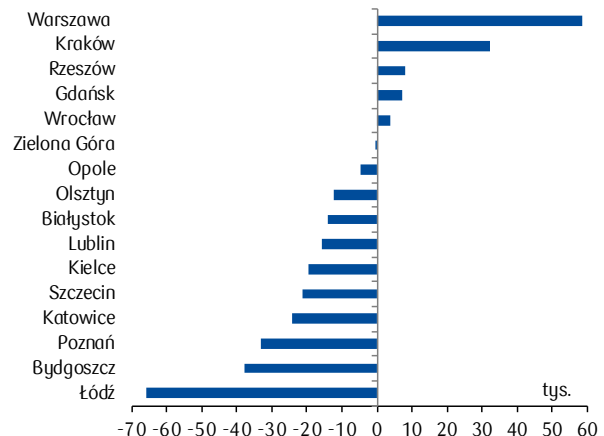
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Wyk. 29 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w województwach w 2035 w porównaniu z 2022



Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Wyk. 30 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2035 w porównaniu z 2022



przede wszystkim ze spadkiem liczby kobiet w wieku prokreacyjnym – ich liczba zmaleje z 8,7 mln w 2022 do 6,3 mln lub 4,8 mln w 2060 (odpowiednio scenariusz wysoki lub niski). Oczekiwany współczynnik dzietności w żadnym z wariantów nie wraca do poziomu zapewniającego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1.

Wzrost liczby ludności w starszych grupach wiekowych wiąże się z oczekiwanym **wydułużaniem przeciętnej długości trwania życia** na skutek spadku liczby zgonów z przyczyn, które można skutecznie leczyć lub im zapobiegać. W scenariuszu podstawowym zakładany jest wzrost przeciętnego okresu trwania życia z 81 lat dla kobiety i 73 lat dla mężczyzn w 2022 i do odpowiednio 85 lat i 79 lat w 2060.

W scenariuszu podstawowym i wysokim zakłada się **znaczny wzrost imigracji** – przez cały horyzont prognozy Polska będzie krajem imigracyjnym w scenariuszu podstawowym i wysokim – utrzymywać się będzie dodatnie saldo migracji. Jedynie scenariusz niski zakłada niewielkie saldo ujemne.

Wyniki prognozy wskazują na zmniejszenie się liczby ludności we wszystkich województwach, niemniej zmiany liczby ludności przebiegają z różnym nasileniem w przekroju regionalnym.

Do 2035 prognozowany jest spadek liczby ludności w 14 województwach – największy w woj. śląskim, łódzkim i lubelskim. **Wzrost liczby ludności jest prognozowany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim.** Do 2060 przewidywany jest już spadek ludności we wszystkich województwach – największy w województwie świętokrzyskim (-30,6%), najmniejszy w przypadku województwa mazowieckiego (-7,1%) i pomorskiego (-7,5%).

Wg prognozy dla miast wojewódzkich do 2035 jedynie w 5 miastach wystąpi wzrost liczby ludności, są to Warszawa, Kraków, Rzeszów, Gdańsk i Wrocław. Wzrost ten w porównaniu z 2022 nie przekroczy 5%, najwyższy jest oczekiwany w Rzeszowie (4,2%); praktycznie nie zmieni się sytuacja w Zielonej Górze. Najwyższe spadki – w granicach 10-11% są oczekiwane w Bydgoszczy, Kielcach i Łodzi. W 2060 liczba mieszkańców będzie większa niż w 2022 jedynie w 3 miastach: Krakowie (+3%), Rzeszowie (+2,9%) i Warszawie (+0,8%); najwyższe spadki – o 30-34% dotyczyć będą Bydgoszczy, Kielc i Łodzi.

Prognoza ludności do 2060 wskazuje na **kontynuację procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania obszarów aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w powiatach przyległych do największych i dużych miast.** W świetle dynamicznie zmieniającego się otoczenia – postępujących zmian

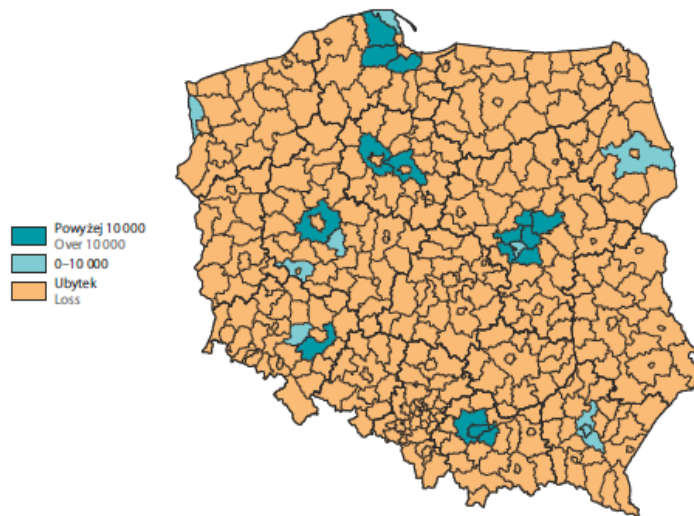
Wzrost przeciętnego okresu trwania życia o 4 lata w przypadku kobiet i 6 lat w przypadku mężczyzn

Regionalne zróżnicowanie nasilenia zmian liczby ludności

Do 2035 wzrost ludności przewidywany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim, a w przypadku miast wojewódzkich w 5 miastach, są to Warszawa, Kraków, Rzeszów, Gdańsk i Wrocław

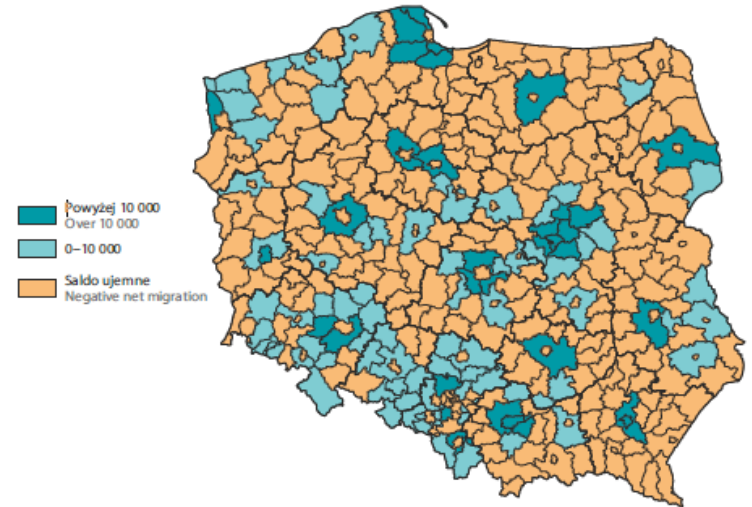
Kontynuacja procesu suburbanizacji

Mapa 1. Zmiany liczby ludności w 2060 w porównaniu z 2022 wg powiatów*



Uwaga: * str. 47 cytowanej poniżej publikacji
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Mapa 2. Skumulowane saldo migracji wewnętrznych wg powiatów w latach 2023-2060^



Uwaga: ^ str. 52 cytowanej poniżej publikacji
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

klimatycznych i degradacji środowiska oraz poprawy dostępności infrastruktury sieciowej nastąpi prawdopodobnie wzmocnienie tendencji migracyjnych ludności do strefy podmiejskiej. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się m.in. na pogorszenie warunków życia (smog, hałas) w dużych aglomeracjach skłania do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo sprzyja temu poprawiająca się infrastruktura drogowa i kolejowa, a także coraz powszechniejszy dostęp do Internetu i większy zakres pracy zdalnej lub hybrydowej. Młodych pracowników określa się mianem generacji C (od „connected”) - doświadczenie funkcjonowania w sieci i utrzymywania relacji przez Internet definiuje tę grupę bardziej niż data urodzenia.

Proces suburbanizacji ilustrują zakładane w prognozie zmiany ludności w powiatach wokół największych aglomeracji i dużych miast - często przy spadku liczby ludności w stolicy regionu, w jego otoczeniu nastąpi wzrost liczby ludności. Taka sytuacja wystąpi w przypadku Gdańska, Gdyni, Bydgoszczy, Torunia, Białegostoku, Poznania i Wrocławia (Mapa 1).

Jeszcze wyraźniej te przepływy pokazuje skumulowane saldo migracji wewnętrznych w perspektywie 2060 z rozbudowywaniem się strefy podmiejskiej większości miast wojewódzkich przy ubytku liczby mieszkańców tych miast. Zwracają też uwagę wzrosty liczby ludności w powiatach atrakcyjnych środowiskowo i komunikacyjnie (Mapa 2).

Oczekiwane trendy demograficzne powodują zmiany sytuacji mieszkaniowej. Generalnie **oznaczać poprawę wskaźników ilościowych** (nasycenie zasobem, zaludnienie) i **zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania** (Tablica 7).

Niemniej pomimo stopniowej poprawy ilościowych wskaźników mieszkaniowych, **presja na nowe mieszkania, szczególnie w pierwszej dekadzie prognozy, nadal będzie duża**. Wpływają na to:

- utrzymujący się popyt na pierwsze mieszkanie z grupy wiekowej potencjalnych kandydatów na takie mieszkanie (20-35 lat) oraz odłożony popyt na nie ze starszych grup wiekowych. Grupa wiekowa (20-35 lat) kształtuje się w perspektywie najbliższej dekady na poziomie ok. 6,2 mln osób, czyli jest to przy „grubym” szacunku ok. 3,1 mln gospodarstw domowych. W przybliżeniu dla tej grupy gospodarstw potrzeba ok. 1 mln nowych mieszkań, pozostałe młode gospodarstwa przejmą mieszkania po rodzinie, będą mieszkać z rodzicami czy kupią mieszkania na rynku wtórnym. Siła oddziaływania potrzeby pierwszego

Rozbudowa strefy podmiejskiej w większości miast wojewódzkich przy spadku liczby mieszkańców tych miast

Poprawa wskaźników ilościowych i zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania w świetle oczekiwanych trendów demograficznych

W dalszym ciągu duża presja na nowe mieszkania z uwagi na: - utrzymujący się popyt na pierwsze mieszkanie; - potrzebę wymiany zdekapitalizowanego zasobu; - potrzeby mieszkaniowe związane z suburbanizacją; - rosnące aspiracje mieszkaniowe

mieszkania będzie mniejsza w ostatniej dekadzie lat objętych prognozą (2050-2060), gdy grupa wiekowa 20-35 lat maleje odpowiednio do 5,4-4,7 mln osób.

- **potrzeba wymiany zdekapitalizowanego zasobu**, dobrze dokumentowana wynikami ostatniego nsp z 2021: - 2,45 mln mieszkań zostało wybudowane przed 1945 rokiem, w tym 1,03 mln przed 1918; -1,2 mln mieszkań było bez ustępu a 0,8 mln bez wodociągu.

- **kontynuacja suburbanizacji**, która skutkuje nowym budownictwem w strefie podmiejskiej.

- **rosnące (wraz z wykształceniem, wzrostem dochodów i obserwacjami z pracy za granicą) aspiracje mieszkaniowe**, widoczny w oczekiwaniach odnośnie do standardu i wyposażenia mieszkania.

Tab. 7 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji do strefy podmiejskiej (suburbanizacja)	⇒ poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem ⇒ stopniowo malejąca, silniej w ostatniej dekadzie objętej prognozą grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) ⇒ popyt na mieszkania silnie określony przez potrzeby wymiany mieszkań (zużycie zasobu)
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	⇒ zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	⇒ popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku, szczególnie osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	⇒ wzrost aspiracji, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie do standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast (w tym także „rozlewanie się” aglomeracji), jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	⇒ zróżnicowanie regionalne popytu mieszkaniowego - utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)
Napływ uchodźców wojennych z Ukrainy na dużą skalę; szacuje się, że z ok. 1,5 mln uchodźców, którzy przybyli do Polski od wybuchu wojny w 2022, w Polsce pozostanie na stałe zależnie od scenariusza od ok. 150 tys. do 600 tys. osób.	⇒ popyt na mieszkania o przeciętnym standardzie na wynajem przy dłuższym pobycie; zakup mieszkań przez lepiej sytuowanych Ukraińców, którzy zdecydują się zamieszkać w Polsce na stałe.

Źródło: Zestawienie własne

Tab. 8 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Saldo migracji na 1000 ludności
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	1h25
Warszawa	1 864,0	793,8	64,6	16,2	-1,6	1,8
Kraków	810,6	321,2	61,7	15,8	-1,1	4,6
Wrocław	672,5	281,0	62,9	15,2	-2,1	1,1
Łódź	642,6	289,7	65,7	15,0	-8,6	-1,1
Poznań	534,9	221,3	62,4	15,3	-3,5	-1,1
Gdańsk	489,2	193,9	59,9	16,0	-2,4	4,5
Szczecin	385,2	156,1	58,6	15,9	-6,5	-1,5
Bydgoszcz	322,5	129,8	57,3	15,7	-6,6	-3,2
Lublin	327,4	127,8	57,3	16,3	-4,1	-1,6
Białystok	289,7	111,7	55,1	16,5	-1,6	-3,2
Katowice	277,9	121,1	63,7	15,3	-7,0	-0,2
Toruń	193,2	77,2	58,2	15,9	-5,7	0,6
Rzeszów	198,5	71,5	52,7	17,0	0,6	1,7
Kielce	179,7	71,7	56,8	15,6	-5,5	-3,8
Olsztyn	165,9	67,9	58,6	16,1	-4,4	-2,1
Zielona Góra	138,8	53,6	55,8	16,7	-4,6	3,1
Opole	125,1	49,6	57,7	15,2	-5,1	-1,2
Gorzów Wlp.	114,1	46,9	56,9	16,4	-6,9	-4,0

Uwaga: *Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS. Warszawa, sierpień 2023

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Bank Danych Lokalnych, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 3 kwartał 2025, US Wrocław, 01.12.2025

4. Otoczenie regulacyjne

- 5 sierpnia 2025 Prezydent podpisał Ustawę z dnia 25 lipca 2025 o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw. Ustawa skutkuje nowelizacją 13 powiązanych ustaw dotyczących w różnym zakresie kwestii finansowania budownictwa i zarządzania nieruchomościami. Celem ustawy jest wsparcie budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego. **Ustawa wprowadza rozwiązania zapewniające finansowanie z budżetu państwa budownictwa czynszowego realizowanego przez gminy, Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM), Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) oraz spółdzielnie mieszkaniowe.** Do najważniejszych rozwiązań należą:
 - Przeznaczenie na budownictwo socjalne i komunalne (tzw. **program BSK** realizowany z modyfikacjami od 2007) 39,4 mld zł z budżetu państwa do 2030 r.; są to środki na bezzwrotne granty z budżetu (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach, przede wszystkim budownictwa gminnego (budowa mieszkań na tani wynajem, remonty pustostanów). Przewidziany maksymalny limit wydatków budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat ma wynieść: w 2026 r. – 5,6 mld zł, w 2027 r. – 6,9 mld zł, w 2028 r. – 7,9 mld zł, w 2029 r. – 9 mld zł oraz w 2030 r. – 10 mld zł.
 - Poza bezzwrotną pomocą gmina, TBS, SIM lub spółdzielnia mieszkaniowa mogą ubiegać się o kredyt z **programu SBC**, przedłużonego na 2026. Termin na składanie wniosków został przesunięty z 2024 na 2025, z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu z 4,5 mld zł do 7 mld zł.

Nowelizacja ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw została podpisana 5 sierpnia 2025 przez Prezydenta

Nowelizacja umożliwia podwyższenie limitów wydatków budżetu państwa z przeznaczeniem (poprzez Fundusz Dopłat) na program budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK), a także program społecznego budownictwa czynszowego (SBC)

- Dodatkowo ustawa zwiększa dla inwestycji w budownictwo społeczne wysokość grantów z KPO o 10 %.
- **Ograniczenia ryzyka utraty społecznego charakteru zasobu mieszkaniowego realizowanego z udziałem środków publicznych** w ramach programów rządowych kierowanych do osób o ograniczonych dochodach. W przypadku BSK wydłużenie do 25 lat okresu, po jakim mogą zostać wydodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia z programu BSK; po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż będzie mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej i bez bonifikaty, a uzyskane środki mają być przeznaczone na tworzenie/modernizację istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy). W przypadku programu SBC zakaz wydodrębniania na własność lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu oraz ograniczenie w zakresie wykupu mieszkań wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego, poprzez umożliwienie przekształceń własnościowych po 25 latach od oddania do użytkowania lokalu mieszkalnego oraz po spłacie kredytu zaciągniętego przez SIM/TBS na jego budowę
- Zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad istniejącymi SIM/TBS, przez wprowadzenie zmiany dającej gminie, na której obszarze działa SIM/TBS, prawo do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej spółek.
- **Umożliwienie finansowania budowy domów studenckich z Funduszu Dopłat w ramach programu BSK.** Uczelnia publiczna może uzyskać finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na: -budowie budynku na nieruchomości stanowiącej jej własność; -remontcie/przebudowie budynku będącego jej własnością; - zakupie budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego, w wyniku którego zostaną utworzone lub zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.
- Zwiększenie w latach 2025–2032 rocznych kwot maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2%. Podwyższone kwoty zostaną określone na poziomie dającym możliwość przyjęcia w ustawach budżetowych takich kwot zasilenia Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, które zapewnią pokrycie w kolejnych latach zapotrzebowania na dopłaty do rat udzielonych bezpiecznych kredytów 2% (kredyty udzielone na podstawie wniosków złożonych do końca 2023 r.).
- **Rezygnacja z określania na poziomie kraju minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych** przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. Nowe przepisy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych upoważniają radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.
- Obniżenie z 500 zł do 300 zł minimalnej wymaganej kwoty wpłaty miesięcznej na **konto mieszkaniowe**, co ma zapewnić lepsze dostosowanie warunków oszczędzania na kontach mieszkaniowych do różnego poziomu zamożności gospodarstw domowych przystępujących do systemu. Podwyższono minimalny wskaźnik rocznej premii mieszkaniowej wyznaczającej poziom wsparcia systematycznie oszczędzających na koncie mieszkaniowym z 0,01 do 0,04. Zniesiono limit wieku dla rozpoczęcia oszczędzania z wykorzystaniem Kont Mieszkaniowych.
- Wprowadzenie przepisu określającego nową formę świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości – spersonalizowana dwustronna karta identyfikacyjna.
- Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia z wyjątkiem przepisów, dla których przewidziano inny termin wejścia w życie.

Możliwość finansowania budowy domów studenckich ze środków Funduszu Dopłat w ramach programu BSK

Zwiększenie środków na dopłaty do rat kredytów udzielonych w programie BK2%

Rezygnacja z centralnego określania minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych w inwestycji mieszkaniowej

Modyfikacja zasad Kont Mieszkaniowych

- **Podatek od nieruchomości w 2026 wzrośnie o ok. 5% r/r (vs ok. 3,5% w 2025 i ok. 15% w 2024).** Według informacji resortu finansów nt górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2025 w przypadku budynków mieszkalnych maksymalna stawka podatku od nieruchomości wzrosła do 1,25 zł za m kw. (1,19 zł w 2025), a dla gruntów pod takimi budynkami wyniesie 0,77 zł za m kw. (0,73 zł w 2025); w przypadku budynków związanych z działalnością gospodarczą jest to 35,53 zł za m kw. (33,10 zł w 2025), a dla gruntów pod takimi budynkami 1,06 zł za m kw. (1,01 zł w 2025). O poziomie stawek w poszczególnych miastach zdecydują radni; w 2025 maksymalne, dopuszczalne stawki płacili właściciele mieszkań i domów w większości dużych miast, nieco niższe stawki ustalili jedynie radni Rzeszowa, Zielonej Góry, Gorzowa Wielkopolskiego i Opola.
- **W 2026 lokalnie (kompetencja gminy) może pojawić się wzrost podatku od nieruchomości w odniesieniu do mieszkań niesprzedanych przez deweloperów** - zgodnie z interpretacją NSA z października'24 (sprawa wniesiona przez władze Katowic) preferencyjne stawki podatkowe obowiązują wyłącznie w przypadku lokali faktycznie przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; mieszkania pozostające własnością deweloperów (jeszcze niesprzedane czy pokazowe) powinny być opodatkowane według stawek obowiązujących przedsiębiorstwa.
- **27 listopada 2025 Prezydent podpisał Ustawę z 17 października 2025 o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.** Nowelizacja pozwala na uruchomienie bezpłatnego Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (DOM). Serwis zasilą informacje nt. cen transakcyjnych mieszkań i domów jednorodzinnych (z możliwością filtrowania wg lokalizacji, typu rynku, rodzaju nieruchomości, metrażu). Dane będą upubliczniane, jeżeli dla wybranych przez użytkownika lokalizacji, okresu i charakterystyki nieruchomości lub transakcji będzie co najmniej 6 rekordów. Informacje będą pochodzić z umów deweloperskich rejestrowanych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (DFG) i aktów notarialnych rejestrowanych przez Krajową Administrację Skarbową (KAS). Portal DOM będzie prowadzić Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, który prowadzi już ewidencję DFG. Ustawa wejdzie w życie po 16 miesiącach od dnia ogłoszenia, za wyjątkami wskazanymi w ustawie. Z dniem następującym po dniu ogłoszenia ustawy wejdą w życie przepisy dotyczące utworzenia Portalu DOM i jego finansowania.
- **5 lipca 2025 weszła w życie Ustawa z 21 maja 2025 o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. Ustawa o jawności cen mieszkań)** Znowelizowane zapisy ustawy zobowiązują deweloperów i innych przedsiębiorców oferujących sprzedaż mieszkań i domów jednorodzinnych do prowadzenia własnych stron internetowych, na których mają być publikowane ceny mieszkań od dnia rozpoczęcia sprzedaży do jej zakończenia. Deweloper ma obowiązek publikowania cen metra kwadratowego całości oferowanych nieruchomości (razem z garażem czy komórką lokatorską). Naruszenie tego obowiązku ma stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i podlegać karze. Stawki mają być aktualizowane co 24 godziny, a sprzedający musi je archiwizować.
- **Ustawa o ochronie ludności i obronie cywilnej (tzw. Ustawa Schronowa) podpisana przez Prezydenta w grudniu'24, wchodzi w życie od 1 stycznia 2026.** Zapisy Ustawy nakładają obowiązek budowy schronów w nowych budynkach wielorodzinnych i obiektach użyteczności publicznej (budynki wielorodzinne, w których może przebywać powyżej 50 osób, w przypadku budynków handlowych i biurowych obiekty o pow.

**Podatek od nieruchomości w 2026
wzrośnie o ok. 5% r/r**

**Regulacje dotyczące utworzenia Portalu
DOM i jego finansowania podpisane
przez Prezydenta**

**Ustawa o jawności cen mieszkań weszła
w życie**

**Obowiązek budowy schronów w nowych
budynkach wielorodzinnych ustawowo
wprowadzony od 1 stycznia 2026**

użytkowej powyżej 2500 m kw.). Ustawa rozróżnia trzy kategorie: - schrony (hermetyczne), -ukrycia (niehermetyczne); -miejsca doraźnego schronienia (tymczasowe). Wymogi techniczne obejmują m.in. odpowiednią wytrzymałość konstrukcji, wentylację, dostęp do wody, minimalną powierzchnię na osobę oraz możliwość przechowywania zapasów. Spełnienie tych wymagań będzie wiązało się z dodatkowymi projektami i uzgodnieniami, wydłuży czas realizacji inwestycji i zwiększy jej koszty wg szacunków o kilka- kilkanaście procent. Inwestorzy będą mogli ubiegać się o dotacje celowe pokrywające do 100% kosztów związanych z budową lub adaptacją obiektów ochronnych, przy czym decyzja o przyznaniu środków będzie zależała od organów administracji publicznej. W praktyce będzie to prawdopodobnie znaczący element kosztów, który w pewnej mierze pokryją też deweloperzy i nabywcy nowych mieszkań.

- **8 maja 2024 w Dzienniku Urzędowym UE została opublikowana nowelizacja dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (dyrektywa budynkowa EPBD - Energy Performance of Buildings Directive).** Państwa członkowskie mają dwa lata na implementację dyrektywy. Celem dyrektywy budynkowej jest osiągnięcie neutralności klimatycznej sektora budowlanego do 2050. Dyrektywa ma spowodować, że do 2030 znacznie zmniejszą się emisje gazów cieplarnianych i zużycie energii w budownictwie. Według KE budynki w UE odpowiadają za 40% całkowitego zużycia energii i za 36% emisji gazów cieplarnianych. Główne zapisy dyrektywy EPBD są następujące:
 - Od 2030 wszystkie nowe budynki mają być zeroemisyjne; w przypadku budynków instytucji publicznych powinno to nastąpić od 2028.
 - Do 2030 w przypadku budynków mieszkalnych powinno nastąpić zmniejszenie średniego zużycia energii pierwotnej o co najmniej 16%, a do 2035 o co najmniej 20-22%.
 - Należy wprowadzić klasy energetyczne budynków. Klasy będą oznaczone od A (najwyższa klasa energetyczna, czyli budynek prawie zeroemisyjny) do G (najbardziej energochłonny budynek, tzw. wampir energetyczny). Resort rozwoju przygotował projekt rozporządzenia w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku i świadectw charakterystyki energetycznej, obecnie trwają konsultacje tego projektu. Przewidywany termin wejścia w życie rozporządzenia to 1q26.
 - Do 2030 ma zostać wyremontowane 16% budynków niemieszkalnych o najgorszej charakterystyce energetycznej, a do 2033 roku 26% takich budynków.
 - Od 2026 jest obowiązek montowania instalacji słonecznych na budynkach publicznych i niemieszkalnych (o powierzchni powyżej 250 m kw.), od 2030 na wszystkich nowych budynkach mieszkalnych. Montaż instalacji nastąpi, o ile to będzie wykonalne od strony technicznej i ekonomicznej.
 - Od 2025 nie można dotować kotłów na paliwa kopalne, do 2040 mają być wycofane; niemniej kotły na paliwa kopalne pozostaną dostępne w systemach hybrydowych (czyli kocioł + pompa ciepła; albo kocioł + kolektor słoneczny) – przy takich rozwiązaniach mogą być dofinansowywane.
 - Nowe przepisy nie dotyczą budynków rolniczych i zabytkowych, kraj może zdecydować o niestosowaniu przepisów do budynków chronionych ze względów historycznych, budynków tymczasowych, a także kościołów i miejsc kultu.
- Harmonogram wynikający z dyrektywy przewiduje, że pierwszy projekt krajowego planu renowacji budynków należy przedstawić KE do końca 2025, a przyjęty po konsultacjach krajowy plan do końca 2026. Kolejne dokumenty przedstawia się później co pięć lat.

Celem unijnej dyrektywy budynkowej EPBD jest osiągnięcie neutralności klimatycznej sektora budowlanego do 2050, dyrektywa jest narzędziem zmniejszenia emisji gazów cieplarnianych i zużycia energii w sektorze

- **27 listopada 2025 Prezydent podpisał Ustawę z 5 listopada 2025 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.** Przyjęte zmiany w szczególności polegają na zniesieniu obowiązku uzgadniania przez gminy projektów planów ogólnych gminy z innymi organami i poszerzeniu zakresu obowiązku zasięgania opinii na temat projektów planów ogólnych gminy oraz czasowym zawieszeniu kar dla gmin za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do końca 2026. Przedłużono także obowiązujące dotychczasowej zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sposób bezterminowy - decyzje o warunkach zabudowy wydane w sprawach wszczętych przed 16 października 2025 nie podlegają regule 5-letniego obowiązywania. Ustawa wchodzi w życie po 7 dniach od dnia ogłoszenia.
- **24 września 2023 weszła w życie Ustawa z 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.** Nowelizacja wprowadza wymóg opracowania i przyjęcia przez gminę ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego, określającego ogólne zasady zabudowy na obszarze gminy; **plan ogólny gminy w randze aktu prawa miejscowego musi być uchwalony dla całego obszaru gminy do 30 czerwca 2026** (nowelizacja ustawy o planowaniu przestrzennym podpisana 16 kwietnia 2025 przez Prezydenta). Zmianie ulegną również inne powiązane terminy, określające wejście w życie poszczególnych znowelizowanych przepisów reformy systemu planowania przestrzennego. Gminy będą miały więcej czasu na przygotowanie planu ogólnego, wg informacji resortu rozwoju z początku kwietnia'25 dotychczas prace nad planami rozpoczęło ok. 80% gmin ogółem.
- Obowiązująca od września'23 Ustawa wprowadziła:
 - **Plan ogólny, akt prawa miejscowego, który ma zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.** Plan ogólny ma stanowić schemat zagospodarowania przestrzeni i być wiążący dla zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) i decyzji o warunkach zabudowy. W planie ogólnym gmina obligatoryjnie będzie musiała określić strefy planistyczne (określone 14 rodzajów stref) i gminne standardy urbanistyczne, a fakultatywnie (nieobowiązkowo) obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową będzie można wyznaczać jedynie wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Bez planu ogólnego gmina nie będzie miała możliwości wydawania nowych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy aż do uchwalenia tego planu.
 - **Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) oraz umowę urbanistyczną;** docelowo ZPI ma zastąpić uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, uchwalaną przez radę gminy. Z ZPI nieodłącznie jest związana umowa urbanistyczna (zawierana w formie aktu notarialnego), w której inwestor zobowiąże się do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz gminy.
 - **Nowe zasady dotyczące decyzji o warunkach zabudowy.** Ustawa określa maksymalny dopuszczalny zasięg analizowanego obszaru - wymagania dla nowej zabudowy będą ustalane w oparciu o najbliższe sąsiedztwo, a warunki zabudowy będą ustalane tylko wtedy, gdy gmina uchwali plan ogólny, przewidujący położenie działki w obszarze uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z nowelizacją WZ będą wygasać po 5 latach od daty, w której stały się prawomocne (dotychczas były bezterminowe).
 - **Rejestr urbanistyczny,** stanowiący źródło danych i informacji przestrzennych; rejestr ma być nieodpłatny i jawny.

Nowelizacja przewiduje zwiększenie roli partycypacji społecznej w procedurze planistycznej (m.in. konsultacje minimum 28 dni; możliwość zainicjowania przez

Zniesienie obowiązku uzgadniania przez gminy projektów planów ogólnych gminy z innymi organami i poszerzenie zakresu obowiązku zasięgania opinii na temat projektów planów ogólnych gminy - nowelizacja podpisana 27 listopada 2025 przez Prezydenta

mieszkańców gminy procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), a także **zmiany w katalogu parametrów i wskaźników nowej zabudowy** (obowiązek określenia w warunkach zabudowy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania). Ustawa weszła w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem niektórych przepisów, dla których przewidziano dłuższe *vacatio legis*. **Cały system zacznie działać, gdy gmina uchwali plan ogólny, co powinno nastąpić do 30 czerwca 2026.**

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne. PKO Bank Polski prognozuje wzrost realnego PKB o 3,5% r/r w 2026 co będzie sprzyjać poprawie ogólnej kondycji gospodarki oraz stabilizacji oczekiwań gospodarstw domowych. Silniejszy wzrost PKB powinien wspierać skłonność do podejmowania długoterminowych decyzji finansowych, w tym zakupu mieszkań.

Konsumpcja prywatna pozostanie jednym z głównych motorów wzrostu, choć według prognoz jej dynamika nieznacznie obniży się do 3,5% r/r w 2026 r. wobec 3,6% r/r w 2025 r. Wskazuje to na utrzymanie relatywnie wysokiej aktywności konsumentów, mimo stopniowego wygasania efektów wcześniejszego wzrostu realnych dochodów. Jednocześnie istotnym czynnikiem wspierającym rynek mieszkaniowy będzie wyraźne ożywienie inwestycji. Prognozowany wzrost inwestycji o 12,0% r/r w 2026 r., po wzroście o 5,9% r/r w 2025 r.

Tempo wzrostu wynagrodzeń ma w 2026 r. spowolnić do 6,8% r/r z 7,9% r/r w 2025 r., jednak przy jednoczesnym spadku inflacji do 2,6% r/r wobec 3,6% r/r rok wcześniej oznacza to utrzymanie wzrostu realnych dochodów gospodarstw domowych. Sprzyja to zachowaniu zdolności nabywczej oraz relatywnie stabilnemu popytowi na rynku mieszkaniowym.

Dodatkowym czynnikiem wspierającym sektor nieruchomości będzie oczekiwane łagodzenie polityki pieniężnej. Spadek stopy referencyjnej NBP do 3,5% na koniec 2026 r. z 4,0% na koniec 2025 r. powinien stopniowo poprawiać dostępność kredytów hipotecznych, obniżając koszty finansowania zakupu mieszkań i wspierając odbudowę popytu.

Wzrost gospodarczy na poziomie 3,5% w 2026

Możliwe dalsze obniżki stóp procentowych

Tab.9 Wybrane wskaźniki makroekonomiczne oraz główne stopy procentowe - prognozy kwartalne i roczne

Wskaźnik		3q25	4q25	1q26	2q26	3q26	4q26	2024	2025	2026
Realny PKB (% r/r)	% r/r	3,8	3,7	3,5	3,4	3,4	3,7	3,0	3,5	3,5
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	3,7	4,3	3,9	4,5	4,4	4,8	4,5	4,1	4,4
Konsumpcja prywatna	% r/r	3,5	3,9	3,7	3,4	3,4	3,5	2,9	3,6	3,5
Nakłady brutto na śr.trwałe	% r/r	7,1	8,9	8,6	13,7	12,9	12,0	-0,9	5,9	12,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,6	5,7	5,9	5,6	5,5	5,7	5,1	5,7	5,7
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	7,4	7,2	7,3	6,7	7,0	6,1	11,2	7,9	6,8
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	3,0	2,6	2,4	2,8	2,4	2,7	3,6	3,6	2,6
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	3,2	2,8	2,4	2,3	2,0	2,4	4,3	3,3	2,3
Stopa referencyjna NBP	%	4,75	4,00	3,50	3,50	3,50	3,50	5,75	4,00	3,50
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	4,72	3,90	3,57	3,57	3,57	3,57	5,84	3,90	3,57
Główna stopa Fed	%	4,25	3,75	3,50	3,25	3,00	3,00	4,50	3,75	3,00
Stopa refinansowa EBC	%	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	3,15	2,15	2,15

Źródło: Biuro Analiz Makroekonomicznych DAE, PKO Bank Polski, grudzień 2025

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących komitetów kredytowych⁹ wskazuje na brak istotnych zmian kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych w 3q25 oraz zmniejszenie marży kredytowej przez znaczną grupę banków uzasadniane wzrostem presji konkurencyjnej ze strony innych banków uniwersalnych. Wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe w 3q25 banki wiążą z prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym, obniżeniem stopy referencyjnej NBP i złagodzeniem warunków udzielania kredytów mieszkaniowych.

W 4q25 banki zakładają złagodzenie polityki kredytowej i oczekują dalszego wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

W perspektywie roku (4q25-3q26) w scenariuszu bazowym oczekujemy utrzymania obecnej sytuacji na rynku (niewielkie zmiany cen) do końca 1q26. W kolejnych kwartałach ożywienie prawdopodobnie wzmocni się, skutkując wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań w granicach kilku procent. Sprzyjać temu będą rosnący popyt mieszkaniowy pobudzony 6 obniżkami stóp procentowych w 2025 (możliwe kolejne obniżki w 2026), wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych i poprawą nastrojów konsumenckich oraz stabilna oferta mieszkań deweloperskich. Producenci mieszkań dostosowali się do sytuacji rynkowej (ostrożne wprowadzanie mieszkań na rynek; mniej rozpoczynanych nowych projektów) – mniejsza bieżąca i przyszła oferta powoduje ewentualnie jedynie niewielkie, lokalne, korekty cen.

W kolejnych kwartałach istotne i kumulujące się przesłanki wzrostu cen po stronie podaży to: (1) wzrost cen działek pod zabudowę z tytułu możliwego ograniczenia ich podaży po przyjęciu przez gminy planów ogólnych wg nowych zasad; (2) koszty nowelizacji warunków technicznych; (3) wysokie ceny usług budowlanych; (4) prawdopodobny wzrost podatku od nieruchomości (kompetencja gminy) w odniesieniu do mieszkań niesprzedanych przez deweloperów; (5) koszty tzw. Ustawy Schronowej, spełnienie jej wymagań technicznych zwiększy koszty inwestycji (materiały, przeprojektowanie), które raczej nie będą w pełni zrekompensowane z dotacji publicznych i częściowo zostaną przerzucone na nabywców mieszkań.

Wymienione czynniki dotyczą głównie nowych projektów i będą oddziaływały z różnym nasileniem i w różnym horyzoncie czasowym.

Nie można wykluczać scenariusza spadku cen. Taka sytuacja może się zmaterializować w przypadku pojawienia się silnych szoków popytowo – podażowych związanych z sytuacją geopolityczną. Czynniki ryzyka to wzrost inflacji i stóp procentowych oraz spadek dochodów ludności. Tendencje spadkowe cen nieruchomości mogą się pojawiać w regionach przygranicznych w Polsce wschodniej i południowo-wschodniej. Negatywnie na popyt mieszkaniowy, szczególnie inwestycyjny, oddziałują też zapowiedzi wprowadzenia podatku katastralnego.

W najbliższych kilkunastu latach znacząco zmienią się uwarunkowania rynku mieszkaniowego w zakresie demografii, wpływając na jego perspektywę. Spadek liczby ludności związany z ujemnym przyrostem naturalnym i starzeniem się społeczeństwa osłabia presję popytu ilościowego – przy mniejszej liczbie ludności nastąpi dalsza poprawa w zakresie przeludnienia mieszkań. Poprawi się także relacja liczby gospodarstw domowych i mieszkań.

Jednocześnie utrzyma się czy wręcz wzmocni kilka ważnych czynników popytu mieszkaniowego, są to:

(1) **Aspiracje mieszkaniowe społeczeństwa.** Rosną one wraz z wykształceniem i wzrostem dochodów, istotny jest też benchmark warunków mieszkaniowych w wysoko rozwiniętych krajach, do których przybliża się Polska. Sytuacja mieszkaniowa jest w tych krajach zdecydowanie lepsza.

(2) **Suburbanizacja.** Rynek mieszkaniowy ze swej istoty ma charakter regionalny, reakcja na zmiany w otoczeniu jest przestrzennie zróżnicowana. O ile w regionach spadku liczby ludności na skutek starzenia się i braku perspektyw dobrej płatnej pracy, popyt na mieszkania zmaleje, to utrzymująca się urbanizacja

W 4q25 banki przewidują dalsze złagodzenie polityki kredytowej

W perspektywie roku oczekujemy utrzymania obecnej sytuacji do końca 1q26, w kolejnych kwartałach możliwe są lekkie tendencje wzrostowe średnich cen transakcyjnych mieszkań

W nadchodzących latach znacząca zmiana przesłanek rozwoju rynku mieszkaniowego w zakresie demografii

Spadek presji popytu ilościowego, wzmocnienie nowych czynników popytu

⁹ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych IV kwartał 2025, NBP październik 2025 r.

będzie prowadzić do powiększania obszarów największych miast generując tam potrzeby i popyt mieszkaniowy. Prognozy demograficzne wskazują na rozbudowywanie się strefy podmiejskiej Warszawy, Krakowa, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Bydgoszczy, Rzeszowa, Szczecina i Białegostoku.

(3) Konieczność wymiany zdekapitalizowanych mieszkań, o słabym wyposażeniu w instalacje. Według NSP 2021 ok. 1 mln mieszkań zostało wybudowane przed 1918 rokiem (6,9% zasobów ogółem, w 5 powiatach było to ponad 30%). Brak ustępu w mieszkaniu (czyli brak urządzenia sanitarnego podłączonego do sieci kanalizacyjnej lub kanalizacji lokalnej) dotyczył 1,2 mln mieszkań (5,1% zasobów ogółem; w 12 powiatach przekraczał 20%).

(4) Wzrost liczby zatrudnionych cudzoziemców w Polsce. Polska stała się krajem imigracyjnym, do którego przyjeżdża się pracować. Spadek liczby aktywnych zawodowo i brak rąk do pracy będzie otwierał rynek pracy w Polsce dla obcokrajowców. Nie w każdej branży rozwiąże ten problem wzrost efektywności czy automatyzacja. Potrzeby mieszkaniowe imigrantów, zaspokajane poprzez wynajem lub zakup mieszkania staną się istotnym impulsem dla rynku mieszkaniowego. W 2025 ok. 9% nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych trafiło do cudzoziemców. Ok. 17% ukraińskich migrantów sprzed wojny w 2022 mieszka we własnym mieszkaniu (vs 10% w 2022).

Reasumując – **w perspektywie dekady można oczekiwać w scenariuszu bazowym dalszego, organicznego rozwoju rynku mieszkaniowego.** Spadek liczby ludności osłabi potrzeby ilościowe, ale jednocześnie coraz silniejsze będą potrzeby jakościowe. Popyt mieszkaniowy będą generowały większe aspiracje mieszkaniowe kolejnego pokolenia, suburbanizacja, konieczność wymiany zdekapitalizowanego zasobu mieszkaniowego oraz potrzeby mieszkaniowe imigrantów. Natomiast scenariusz stagnacji lub kurczenia się rynku mieszkaniowego zmaterializowałby się w sytuacji przeregulowania sektora mieszkaniowego czy załamania trendów wzrostowych w polskiej gospodarce.

W perspektywie dekady można oczekiwać w scenariuszu bazowym dalszego rozwoju rynku mieszkaniowego

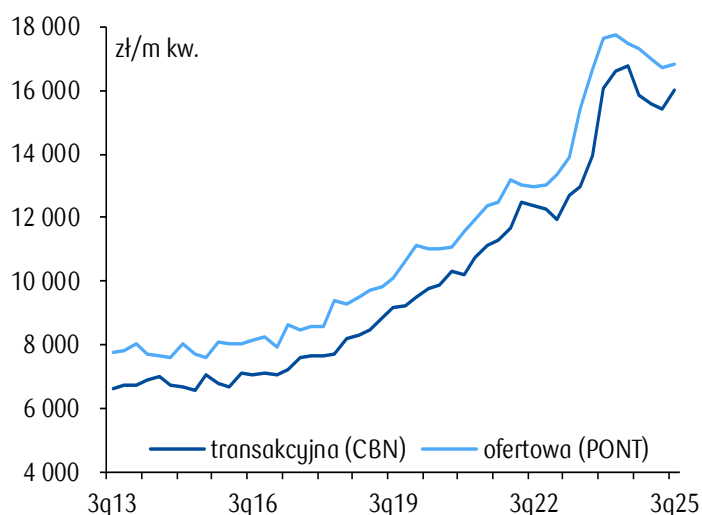
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

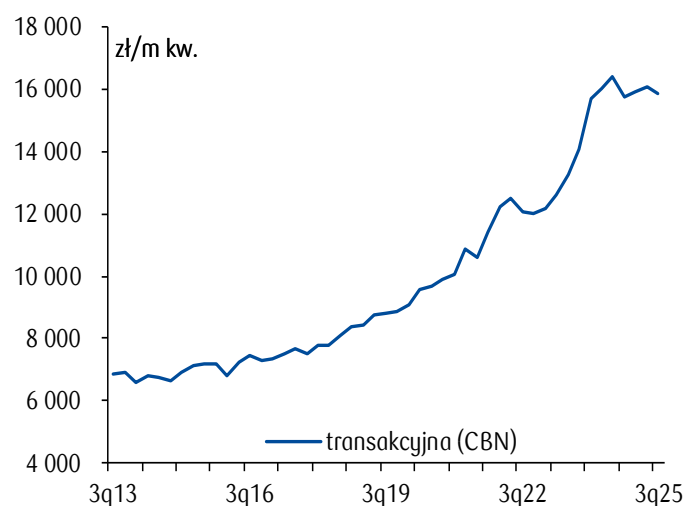
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	12 969	13 978	16 091	16 596	16 794	15 843	15 566	15 440	16 038	3,9	-4,5
cena ofertowa (PONT)	15 431	16 667	17 623	17 750	17 500	17 348	17 000	16 719	16 812	0,6	-3,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	13 248	14 089	15 690	16 035	16 409	15 780	15 941	16 066	15 897	-1,1	-3,1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 737	10 322	10 372	10 437	12 627	11 168	10 437	10 499	10 725	x	x

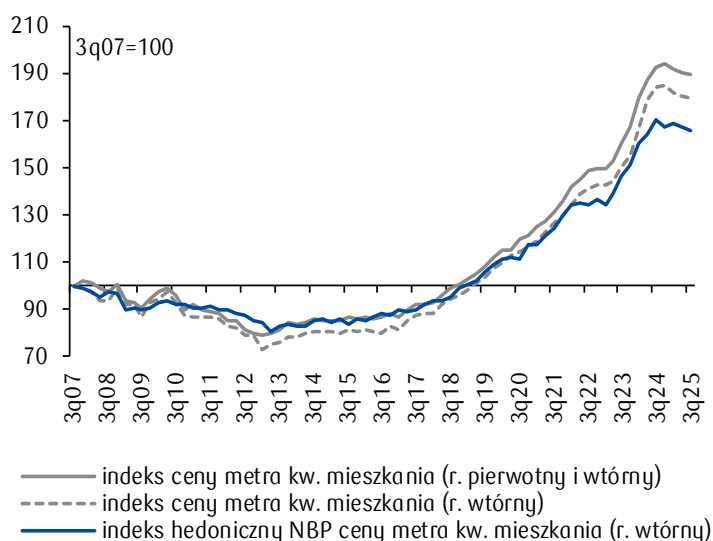
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



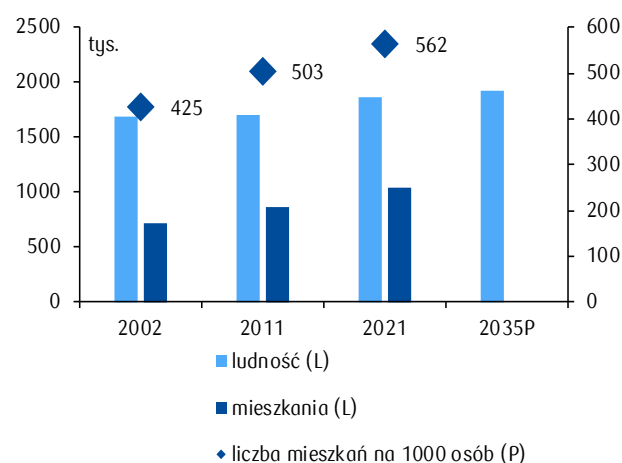
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Warszawie (NBP)

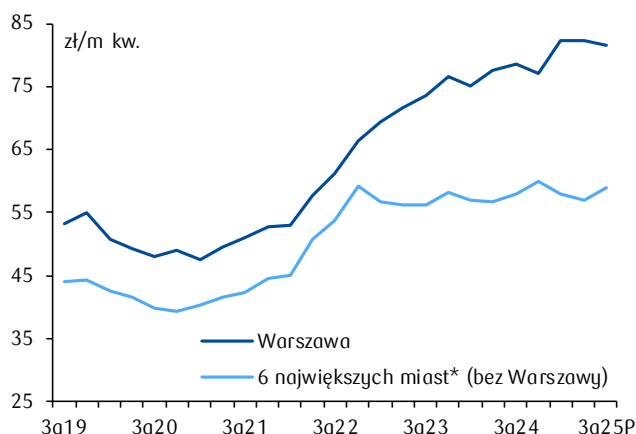


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

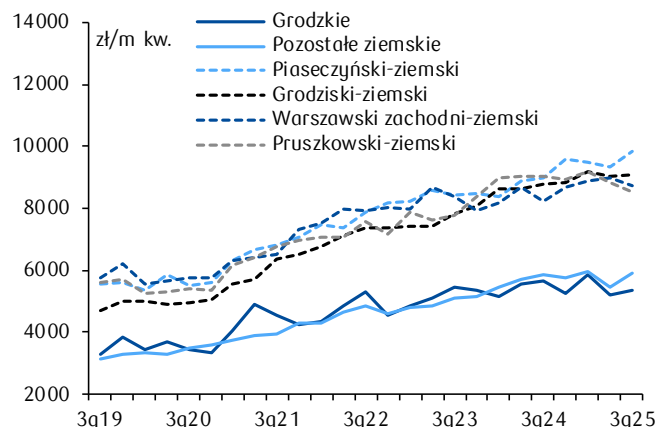


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 509; mieszkania rp - 414; domy rw - 31.

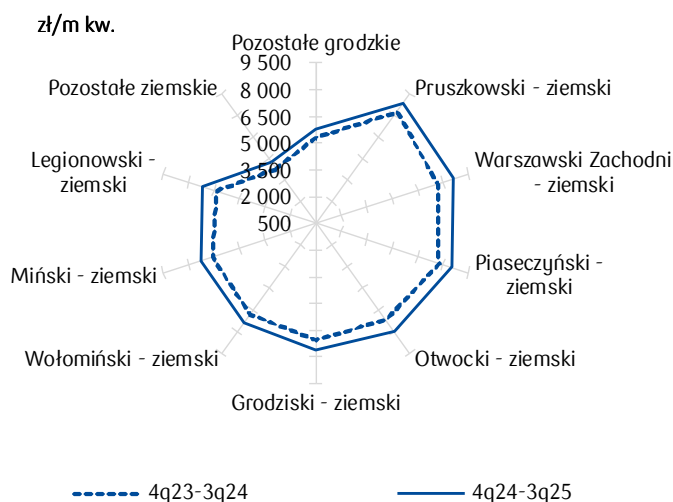
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



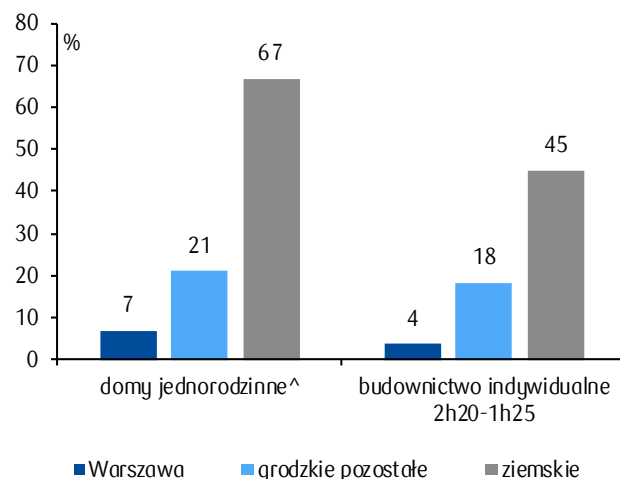
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Warszawa	6 348	7 514	8 337	9 261	10 440	11 093
Pozostałe grodzkie	3 195	3 823	4 400	4 718	5 411	5 780
Pruszkowski - ziemski	5 436	5 942	6 929	7 548	8 580	8 850
Warszawski Zachodni - ziemski	5 163	5 705	6 674	7 284	8 120	8 642
Piaseczyński - ziemski	5 363	5 804	6 267	7 047	7 855	8 491
Otwocki - ziemski	4 893	5 907	6 656	6 364	7 525	8 028
Grodzki - ziemski	4 234	4 768	5 844	6 511	7 320	7 579
Wołomiński - ziemski	4 310	5 158	5 648	6 374	7 089	7 389
Miński - ziemski	4 261	4 972	5 442	6 372	6 894	7 271
Legionowski - ziemski	4 426	4 882	5 739	5 885	6 888	7 203
Pozostałe ziemskie	2 682	3 190	3 424	3 980	4 548	4 795

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Warszawa - 422; pozostałe powiaty grodzkie - 62; powiaty ziemskie - 2471.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Ostrołęka	21 019	3	25	31,1	441	60	6,2	13	226
Płock	54 857	6	16	29,8	499	30	4,6	10	428
Radom	90 036	10	23	29,4	465	20	4,4	29	759
Siedlce	36 682	7	21	31,3	491	64	6,6	11	304
Warszawa	1 091 985	8	7	34,5	586	46	9,6	4	12 688
ZIEMSKIE									
białobrzegi	12 095	5	83	32,7	374	55	4,7	81	66
ciechanowski	34 492	10	53	31,6	408	17	5,0	39	296
garwoliński	37 671	8	81	33,3	358	24	5,0	59	414
gostyniński	16 474	10	59	30,3	395	6	2,9	84	51
grodziski	44 086	8	65	40,6	412	56	11,7	47	716
grójecki	39 780	7	64	34,6	412	32	6,7	37	407
kozienicki	22 682	5	69	33,0	400	8	3,4	96	100
legionowski	56 649	3	54	39,5	426	72	12,2	32	1 057
lipski	12 574	6	87	33,8	402	38	2,2	84	41
łosicki	11 620	13	82	35,5	410	73	3,6	61	41
makowski	15 707	5	77	33,2	381	44	2,7	89	49
miński	63 748	7	71	34,5	400	42	8,4	47	894
mławski	28 186	7	61	31,8	411	63	7,8	30	177
nowodworski	34 031	7	55	33,7	429	51	8,0	38	834
ostrołęcki	26 228	6	98	32,1	300	52	4,6	94	209
ostrowski	25 669	8	73	32,2	378	54	4,5	55	139
otwocki	51 280	12	63	36,4	405	41	5,5	57	558
piaseczyński	96 614	5	56	43,7	444	69	12,6	31	2 235
płocki	36 799	8	90	32,6	337	25	3,9	91	276
płoński	32 704	8	67	31,6	392	18	5,2	55	199
pruskowski	82 104	10	46	40,6	454	71	12,5	26	1 129
przasnyski	17 343	7	69	30,3	357	50	3,6	51	68
przysuski	14 596	6	86	30,7	381	22	3,1	89	72
pułtusi	19 487	7	64	33,3	389	17	5,4	55	244
radomski	49 677	5	82	29,4	328	10	4,9	100	474
siedlecki	27 801	9	97	33,6	346	24	4,5	97	256
sierpecki	17 762	8	66	29,7	372	6	3,9	59	174
sochaczewski	31 642	7	64	31,9	382	9	5,7	54	431
sokołowski	20 891	10	74	35,6	422	10	3,8	44	134
szydłowiecki	13 424	9	79	29,7	360	14	3,8	87	86
warszawski zachodni	54 941	4	70	44,4	403	47	12,6	35	1 052
węgrowski	25 137	10	83	34,9	409	13	4,4	71	155
wołomiński	106 762	5	61	34,2	384	43	11,9	25	2 177
wyszkowski	26 345	4	71	32,6	360	66	7,8	52	344
zwoleniński	12 149	3	87	30,8	356	28	3,3	79	103
żuromiński	12 422	7	78	30,7	354	48	3,0	46	135
żyrardowski	34 176	14	44	33,1	456	36	7,4	44	372

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstwach		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Ostrołęka	47,4	17,3	49,7	15,7	-5,1	-11,1	8 537	99	7,6
Płock	109,3	44,2	56,6	15,1	-6,5	-10,6	10 573	123	5,5
Radom	192,8	71,8	51,8	15,6	-5,7	-11,4	8 269	96	10,1
Siedlce	74,5	27,9	53,0	16,2	-0,9	-6,9	8 251	96	4,5
Warszawa	1864,0	793,8	64,6	15,1	-1,6	1,2	10 715	124	1,6
ZIEMSKIE									
białobrzecki	32,3	9,0	35,6	17,8	-2,3	-5,2	7 292	85	7,9
ciechanowski	84,3	27,0	43,7	16,3	-5,8	-7,1	7 895	92	8,6
garwoliński	105,0	28,6	34,3	17,9	-2,0	-2,8	7 522	87	9,2
gostyniński	41,5	13,4	42,5	16,1	-10,2	-11,4	7 648	89	11,2
grodziski	107,8	32,7	44,3	17,0	-3,0	12,0	8 917	103	3,4
grójecki	96,5	29,8	41,3	16,6	-3,4	-3,8	8 083	94	3,3
kozienicki	56,5	17,7	41,8	16,2	-6,2	-7,0	9 683	112	9,5
legionowski	133,7	42,4	45,0	17,6	-3,6	9,5	7 916	92	6,7
lipski	31,0	9,7	42,3	15,8	-9,8	-9,8	7 655	89	12,6
łosicki	28,2	8,6	40,7	16,5	-5,8	-10,1	7 316	85	5,6
makowski	41,1	12,4	39,5	17,0	-5,9	-11,6	7 433	86	15,9
miński	159,7	47,1	39,3	17,5	-3,6	0,9	7 573	88	5,0
mławski	68,3	21,2	41,0	17,0	-5,2	-7,5	7 164	83	6,9
nowodworski	79,3	25,3	45,1	16,5	-5,3	-2,8	9 406	109	6,1
ostrołęcki	87,2	21,4	27,6	18,1	-2,7	-1,1	7 269	84	9,3
ostrowski	67,6	20,2	39,1	16,8	-3,1	-8,2	7 260	84	9,2
otwocki	126,5	38,6	43,0	17,1	-7,1	-0,9	8 327	97	4,1
piaseczyński	219,3	68,7	45,3	17,3	-1,4	12,3	8 329	97	3,9
płocki	108,8	29,3	31,7	17,3	-6,9	-3,5	7 459	86	10,2
płoński	83,1	24,8	39,9	16,6	-5,8	-6,8	7 533	87	10,3
pruskowski	182,2	60,2	47,8	16,8	-2,9	7,6	9 286	108	2,6
przasnyski	48,3	14,2	38,0	17,5	-6,1	-8,6	7 438	86	9,7
przysuski	38,1	11,4	39,5	16,7	-6,7	-8,5	7 643	89	18,2
pułtowski	50,1	14,6	39,0	17,1	-7,0	-2,9	7 246	84	13,6
radomski	151,2	40,2	33,3	17,8	-3,8	0,2	7 221	84	16,8
siedlecki	80,4	21,0	32,4	18,0	-2,1	0,1	7 098	82	5,4
sierpecki	47,5	14,5	40,0	16,9	-6,5	-10,7	7 342	85	11,5
sochaczewski	82,7	25,3	40,7	16,5	-4,2	-3,9	9 078	105	3,4
sokołowski	49,3	15,5	42,6	16,0	-7,5	-10,3	7 349	85	5,4
sztytowiecki	37,0	10,9	37,6	17,1	-6,8	-6,8	6 948	81	21,7
warszawski zachodni	137,1	39,7	40,3	17,4	-4,1	9,4	9 125	106	1,9
węgrowski	61,2	18,0	39,4	16,9	-5,1	-7,0	7 631	88	5,7
wołomiński	278,9	80,6	39,6	17,6	-1,2	6,7	7 960	92	6,5
wyszkowski	73,1	20,4	36,8	17,1	-3,8	-3,6	7 353	85	4,4
zwoleniński	33,9	9,8	35,7	16,8	-6,0	-5,8	7 438	86	12,2
żuromiński	34,9	10,1	34,7	17,2	-7,0	-10,3	7 240	84	14,4
żyrardowski	74,8	26,1	50,6	16,6	-5,9	-2,9	8 095	94	9,1

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

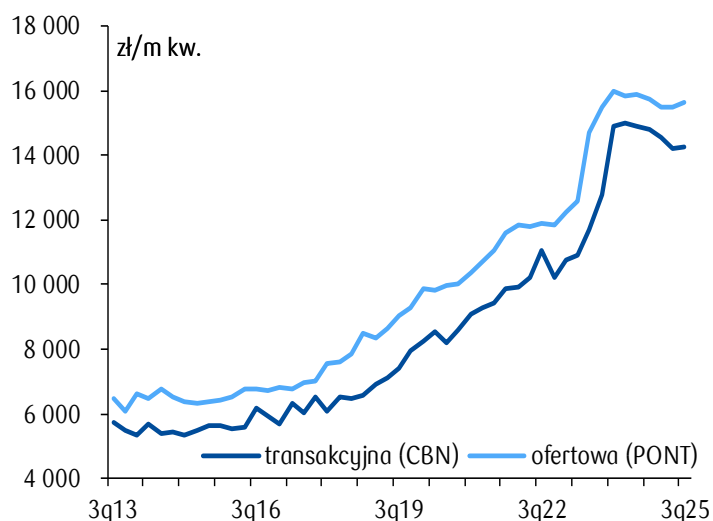
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

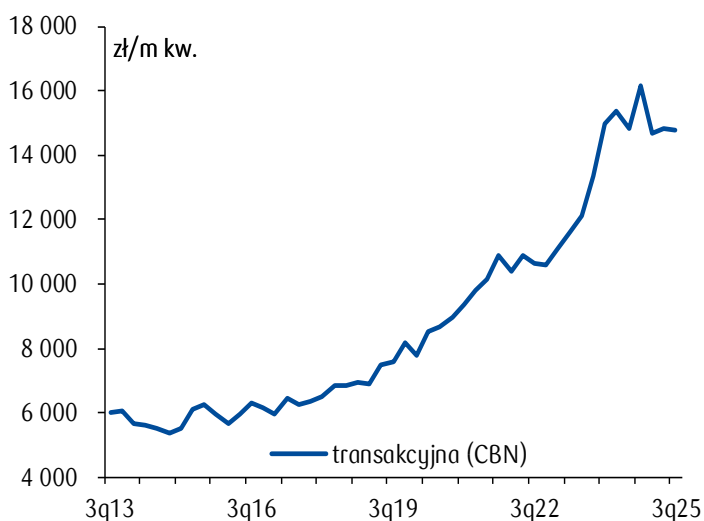
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	11 694	12 770	14 915	15 000	14 887	14 816	14 543	14 225	14 269	0,3	-4,1	
cena ofertowa (PONT)	14 706	15 511	15 978	15 851	15 893	15 772	15 509	15 490	15 652	1,0	-1,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	12 100	13 345	14 969	15 382	14 835	16 168	14 700	14 819	14 794	-0,2	-0,3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 542	6 860	9 177	7 954	10 904	8 775	9 913	11 247	10 015	x	x	

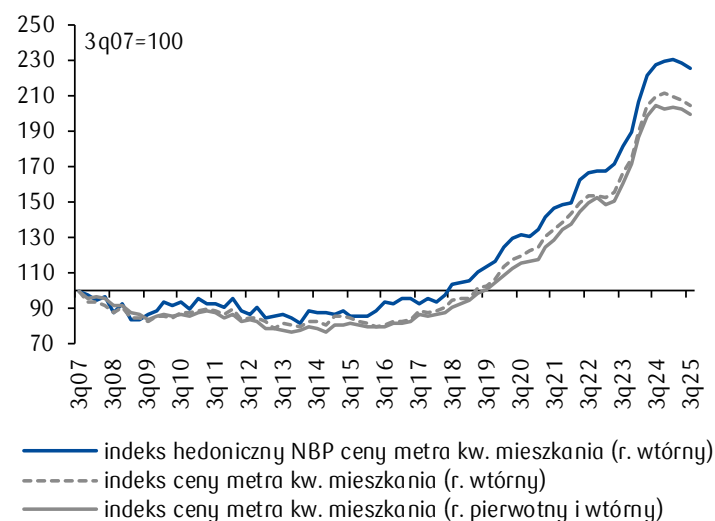
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



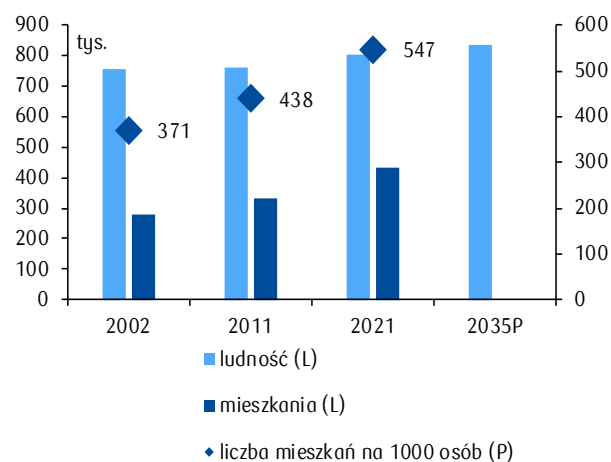
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



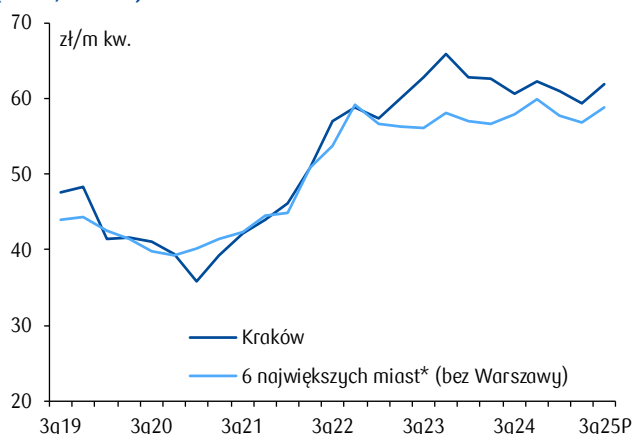
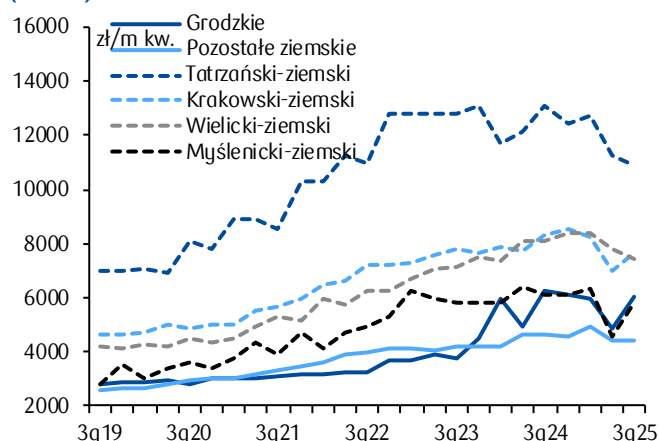
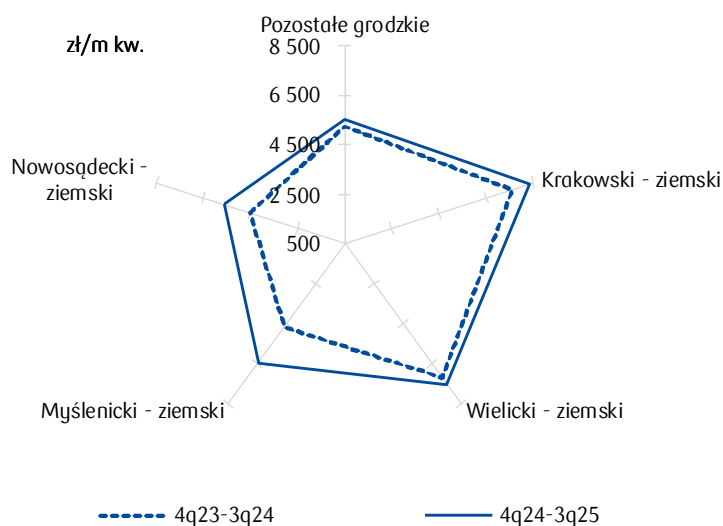
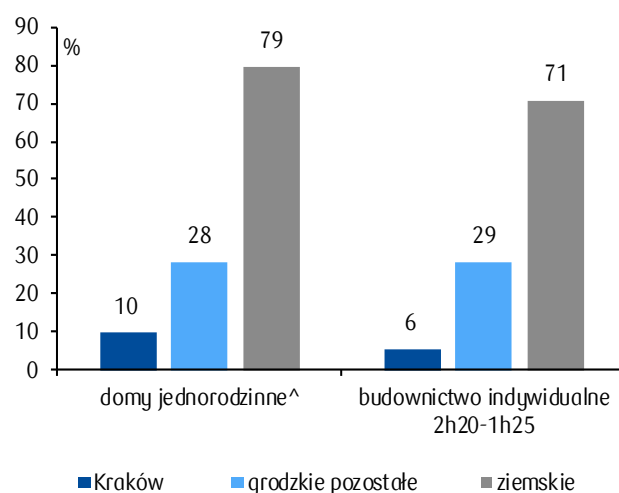
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Krakowie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 185; mieszkania rp - 134; domy rw - 18.

Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)

Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)

Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)

Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem


^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Kraków	5 621	5 944	8 312	8 553	9 694	10 079
Pozostałe grodzkie	3 269	4 385	3 117	4 963	5 905	5 518
Krakowski - ziemski	4 817	5 493	6 086	6 970	7 976	8 350
Wielicki - ziemski	4 702	4 948	5 932	6 478	7 368	7 500
Myślenicki - ziemski	3 922	4 577	4 524	4 800	5 263	6 427
Nowosądecki - ziemski	3 927	4 019	5 346	4 929	5 057	5 618
Pozostałe ziemskie	2 900	3 685	4 239	4 351	4 595	4 702

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Kraków - 128; pozostałe powiaty grodzkie - 35; powiaty ziemskie - 852.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Kraków	466 649	11	10	33,4	577	79	11,8	6	4 754
Nowy Sącz	32 351	12	37	31,0	405	57	4,3	33	280
Tarnów	46 179	14	22	29,3	452	49	3,3	24	501
ZIEMSKIE									
bocheński	35 439	11	80	31,3	331	98	5,4	66	446
brzeski	30 030	12	85	31,1	329	41	4,1	72	221
chrzanowski	47 603	12	55	31,1	404	34	2,9	59	206
dąbrowski	17 755	10	88	28,9	310	1	3,7	78	254
gorlicki	34 210	12	76	28,6	327	79	3,4	84	290
krakowski	105 000	8	86	36,4	345	97	5,1	64	967
limanowski	36 947	9	92	28,2	281	78	3,8	95	285
miechowski	18 247	12	79	32,8	394	39	2,7	65	151
myślenicki	39 966	7	88	31,9	308	87	5,5	78	648
nowosądecki	61 951	11	89	28,7	288	78	4,0	91	705
nowotarski	58 823	10	81	30,8	310	73	4,4	82	584
olkuski	40 405	7	59	31,6	385	101	2,5	71	123
oświęcimski	55 947	10	56	31,0	379	80	4,3	63	390
proszowicki	13 916	8	87	33,5	332	25	3,5	76	65
suski	27 498	14	89	33,3	333	100	4,2	97	259
tarnowski	59 254	9	96	30,0	301	45	4,2	85	653
tatrzański	26 931	17	68	38,5	406	34	5,5	73	288
wadowicki	51 835	11	75	30,8	330	99	4,2	73	646
wielicki	51 731	10	83	35,1	356	99	11,1	38	1 025

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Kraków	810,6	321,2	61,7	14,5	-1,1	3,7	10 455	121	2,5
Nowy Sącz	79,6	26,1	45,2	16,0	-2,5	-6,7	7 286	84	4,1
Tarnów	101,6	38,0	51,8	14,3	-6,0	-9,8	8 447	98	5,0
ZIEMSKIE									
bocheński	107,0	27,9	30,5	17,5	-1,1	0,4	7 100	82	3,0
brzeski	91,2	23,8	29,8	17,2	-2,7	-3,6	6 954	81	5,4
chrzanowski	117,3	38,9	43,7	15,4	-7,6	-7,8	7 947	92	6,8
dąbrowski	57,1	14,6	29,5	16,2	-3,1	-5,2	7 162	83	11,7
gorlicki	104,2	28,5	33,3	17,5	-5,0	-6,9	6 707	78	7,0
krakowski	305,1	81,3	31,7	17,2	-2,7	6,4	8 110	94	4,5
limanowski	131,6	29,3	23,5	18,8	0,4	-0,2	6 922	80	7,6
miechowski	46,1	13,5	38,5	15,7	-7,4	-7,8	7 287	84	5,8
myślenicki	130,0	31,3	26,5	17,7	-1,5	1,1	7 257	84	3,9
nowosądecki	214,7	49,7	24,5	18,7	-0,1	-0,7	6 831	79	7,9
nowotarski	189,9	46,5	29,2	17,6	-1,1	-0,7	6 883	80	5,0
olkuski	104,3	32,5	39,7	15,6	-9,2	-8,5	7 491	87	7,0
oświęcimski	147,1	46,0	40,9	16,2	-6,3	-5,0	7 492	87	5,3
proszowicki	41,8	11,1	30,6	16,2	-3,0	-1,8	7 460	86	6,5
suski	82,4	20,7	30,0	17,4	-3,7	-4,1	7 093	82	4,8
tarnowski	196,8	48,5	26,2	17,2	-2,6	-1,1	6 688	78	7,4
tatrzański	66,2	17,6	37,5	16,8	-2,3	-2,0	7 423	86	8,8
wadowicki	156,8	42,0	32,1	17,0	-4,0	-2,4	7 023	81	6,0
wielicki	146,3	38,2	31,9	17,2	1,0	11,5	8 004	93	4,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

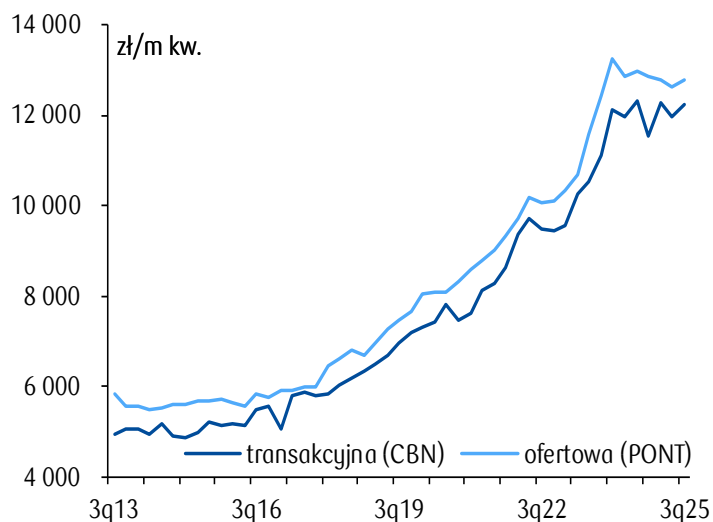
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

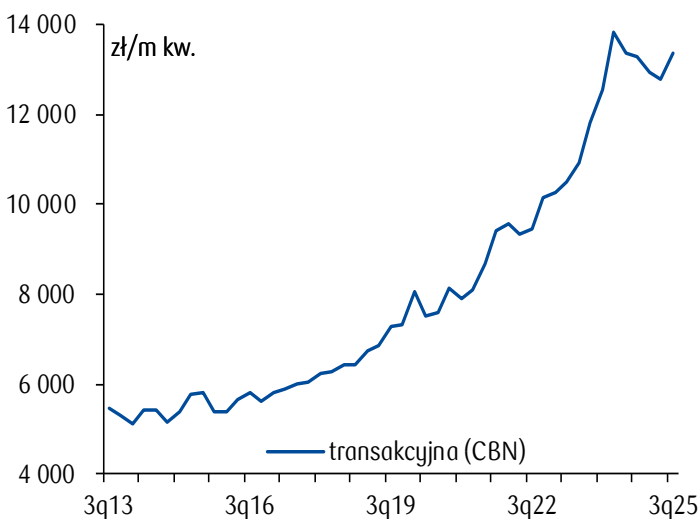
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 519	11 112	12 112	11 958	12 323	11 530	12 288	11 972	12 223	2,1	-0,8	
cena ofertowa (PONT)	11 563	12 411	13 235	12 857	12 976	12 871	12 789	12 633	12 795	1,3	-1,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	10 920	11 819	12 570	13 837	13 385	13 291	12 960	12 790	13 376	4,6	-0,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 666	9 858	8 319	10 157	9 523	9 266	9 092	10 334	10 984	x	x	

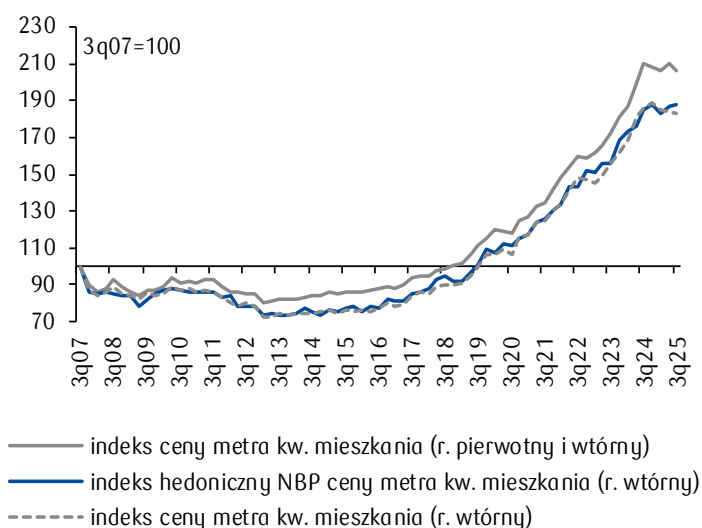
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



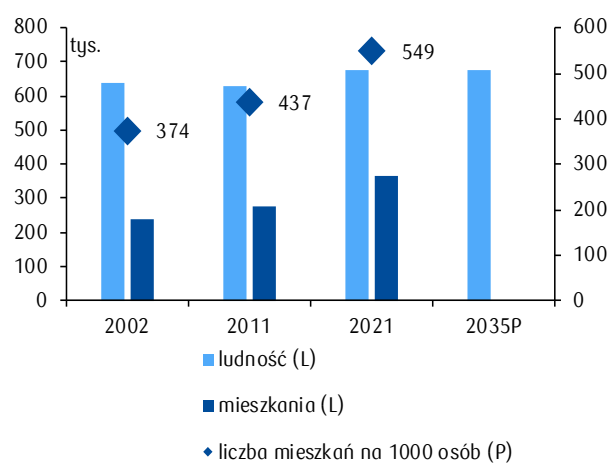
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



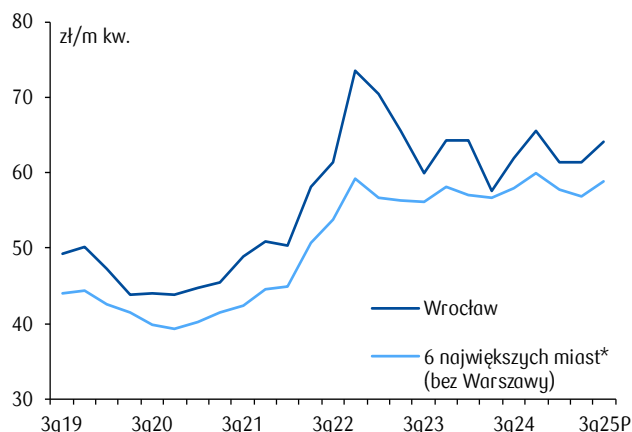
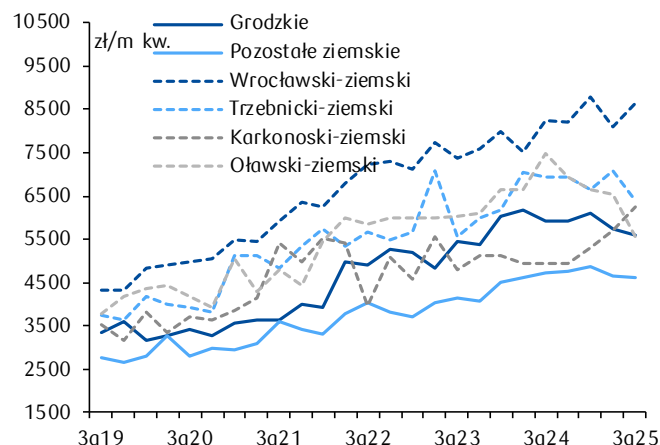
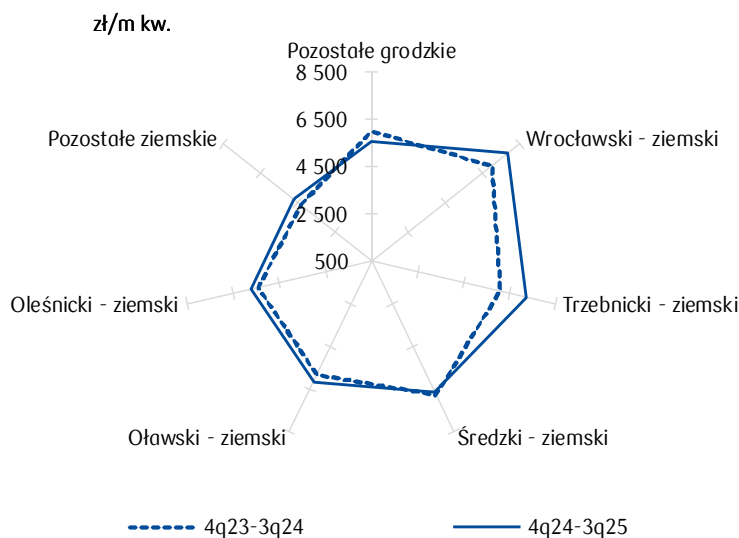
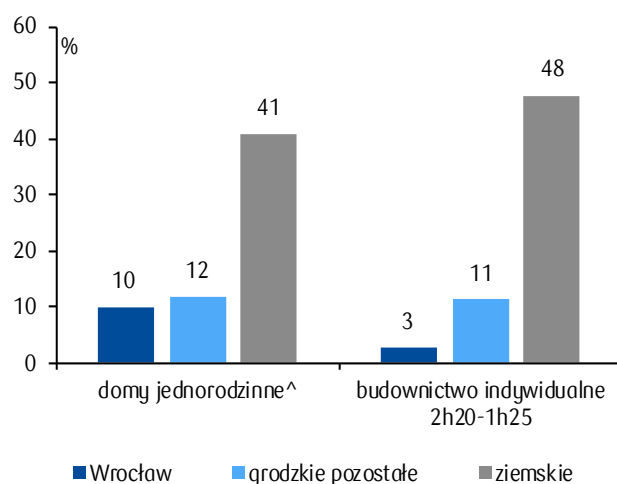
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania we Wrocławiu (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 176; mieszkania rp - 110; domy rw - 14.

Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania we Wrocławiu (NBP, PONT)

Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)

Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)

Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem


^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Wrocław	5 665	6 819	8 179	8 259	9 393	9 985
Pozostałe grodzkie	3 675	4 174	4 919	5 499	6 149	5 610
Wrocławski - ziemski	4 329	5 200	6 350	6 539	7 472	7 850
Trzebnicki - ziemski	3 665	4 549	5 747	5 251	5 990	7 221
Średzki - ziemski	4 681	4 866	5 861	6 411	6 470	6 658
Oławski - ziemski	4 031	4 422	5 368	6 065	5 741	6 129
Oleśnicki - ziemski	3 362	4 010	4 344	4 990	5 545	5 705
Pozostałe ziemskie	3 013	3 437	3 660	4 212	4 676	4 731

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Wrocław - 204; pozostałe powiaty grodzkie - 47; powiaty ziemskie - 1217.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie dolnośląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Jelenia Góra	38 067	35	16	33,2	513	99	3,7	13	188
Legnica	45 375	33	11	31,8	500	46	4,6	7	469
Wałbrzych	51 152	51	9	28,4	518	24	1,1	24	160
Wrocław	392 839	19	10	34,6	584	64	13,3	3	5 128
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	35 693	28	44	33,1	409	99	5,7	47	429
dzierżoniowski	41 560	45	26	29,2	443	54	3,0	45	172
głogowski	35 125	12	25	28,4	416	45	4,6	37	355
górowski	12 363	47	52	30,7	386	57	2,0	93	24
jaworski	18 839	52	38	30,5	402	92	3,2	50	82
karkonoski	27 847	50	44	38,6	465	67	5,4	66	258
kamiennogórski	17 280	55	30	28,7	433	73	2,3	82	88
kłodzki	67 122	50	33	32,6	462	58	3,0	64	191
legnicki	20 551	46	55	33,4	374	54	5,8	74	238
lubański	21 516	51	40	30,8	423	89	3,0	49	91
lubiński	44 276	12	27	30,9	433	80	4,4	65	213
lwówecki	17 396	52	50	32,0	410	28	1,5	89	78
milicki	12 875	41	59	30,9	364	59	4,9	47	94
oleśnicki	41 366	28	46	31,9	388	66	7,2	49	605
oławski	32 373	19	38	32,6	418	57	9,3	40	527
polkowicki	23 619	26	42	30,0	388	49	4,1	81	156
strzeliński	16 187	48	53	32,3	390	80	4,1	72	87
średzki	23 068	39	62	35,5	386	89	13,8	39	416
świdnicki	65 095	42	25	30,6	436	94	4,0	41	343
trzebnicki	32 234	31	61	34,5	367	46	7,7	60	419
wałbrzyski	23 148	73	26	30,0	443	51	1,9	71	116
wołowski	18 548	33	44	30,7	411	65	4,6	44	85
wrocławski	75 324	19	67	40,9	394	84	17,8	32	2 181
ząbkowicki	25 114	60	45	32,8	420	57	2,1	66	73
zgorzelecki	36 303	42	36	31,1	431	95	3,5	53	342
złotoryjski	16 247	48	39	30,6	404	60	2,2	79	62

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Jelenia Góra	73,8	31,1	60,5	13,7	-9,7	-12,4	8 273	96	4,6
Legnica	90,3	37,6	58,5	14,8	-7,2	-12,2	7 928	92	5,1
Wałbrzych	108,2	bd.	bd.	14,0	-10,6	-15,4	8 658	100	5,6
Wrocław	672,5	281,0	62,9	14,0	-2,1	-1,3	9 425	109	2,2
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	87,0	28,8	46,5	16,3	-5,9	-4,4	7 871	91	3,9
dzierzoniowski	93,4	34,6	52,3	14,9	-8,8	-9,3	7 427	86	7,4
głogowski	84,1	30,4	49,7	17,0	-6,5	-7,7	7 768	90	7,2
górowski	31,8	10,5	43,8	16,7	-7,8	-12,5	7 343	85	15,2
jaworski	46,6	15,2	45,4	15,6	-8,9	-8,3	8 025	93	10,7
karkonoski	59,6	19,9	46,7	15,6	-8,9	-9,5	7 244	84	8,8
kamiennogórski	39,6	14,1	50,4	15,7	-9,7	-11,0	7 164	83	7,6
kłodzki	144,3	52,5	52,0	15,0	-10,7	-11,6	7 585	88	13,1
legnicki	54,9	16,5	41,2	16,5	-6,9	-1,2	7 647	89	7,4
lubański	50,6	17,4	48,3	15,7	-8,8	-9,8	7 243	84	7,6
lubiński	102,0	38,4	52,6	16,0	-6,6	-4,8	13 673	158	5,1
lwówecki	42,2	14,2	47,2	15,5	-7,8	-8,2	7 242	84	9,7
milicki	35,3	10,4	39,4	17,5	-6,2	-5,8	7 088	82	7,2
oleśnicki	106,7	33,4	42,8	16,3	-3,2	1,8	7 403	86	7,1
oławski	77,4	25,6	45,7	16,5	-2,3	-0,5	7 843	91	4,9
polkowicki	60,8	20,3	46,3	17,0	-3,7	-4,5	8 228	95	4,4
strzeliński	41,3	13,1	42,7	16,0	-7,2	-7,4	8 186	95	11,6
średzki	60,1	17,1	38,0	16,6	-1,6	10,8	8 172	95	5,9
świdnicki	148,7	52,8	50,2	15,3	-6,9	-7,3	7 708	89	6,9
trzebnicki	88,0	25,2	38,5	16,7	-2,9	1,5	7 793	90	6,0
wałbrzyski	52,0	19,0	52,1	15,4	-10,4	-7,2	7 163	83	10,9
wołowski	44,9	15,4	47,4	15,7	-9,0	-7,6	9 461	110	11,0
wrocławski	193,1	53,6	37,5	17,1	0,9	21,1	9 028	105	2,1
ząbkowicki	59,4	19,7	45,7	15,2	-10,6	-12,5	7 386	86	11,2
zgorzelecki	83,9	30,5	50,8	15,4	-9,5	-9,4	7 835	91	5,6
złotoryjski	39,9	13,4	44,8	15,7	-8,6	-9,9	8 084	94	13,8

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

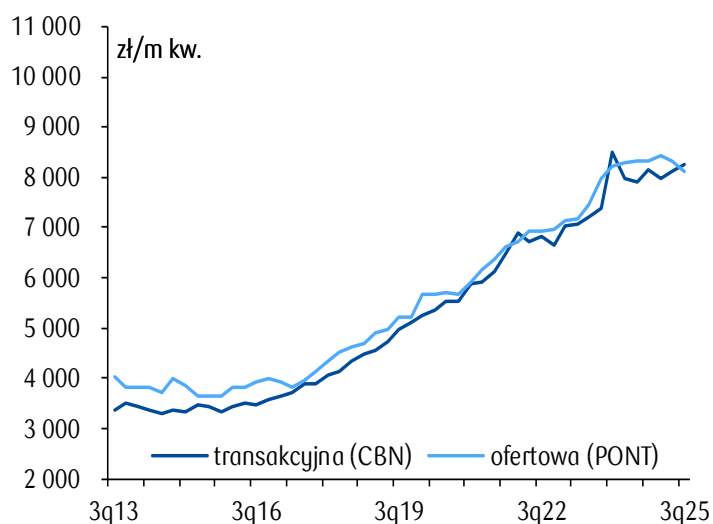
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

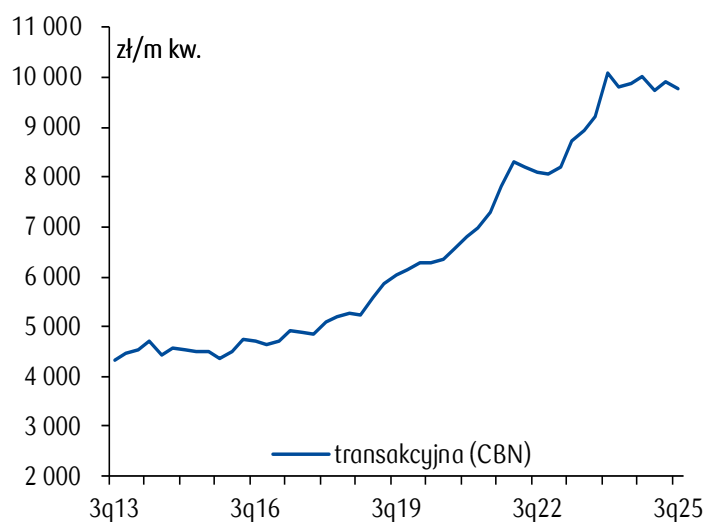
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 203	7 380	8 509	7 963	7 897	8 147	7 984	8 133	8 261	1,6	4,6	
cena ofertowa (PONT)	7 467	7 976	8 235	8 276	8 317	8 333	8 422	8 313	8 116	-2,4	-2,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 939	9 219	10 085	9 804	9 868	10 034	9 750	9 919	9 770	-1,5	-1,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 067	6 729	5 587	6 326	6 566	7 597	6 380	7 170	7 111	x	x	

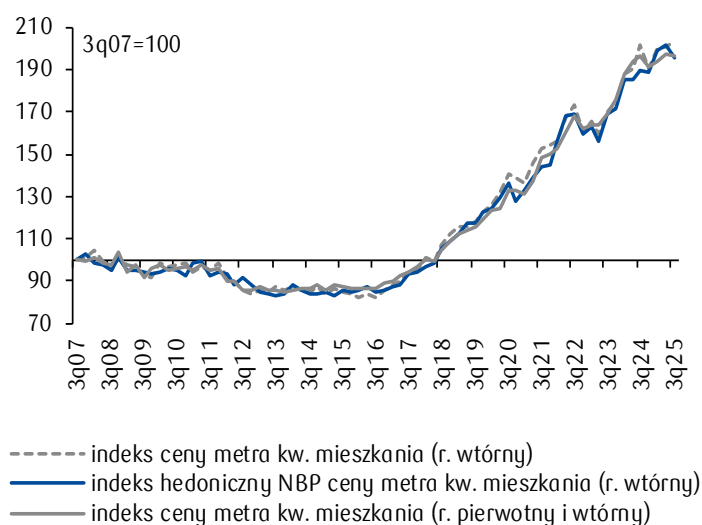
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



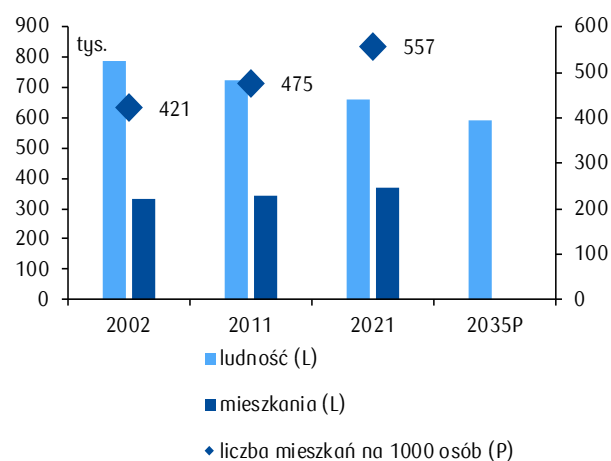
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Łodzi (NBP)

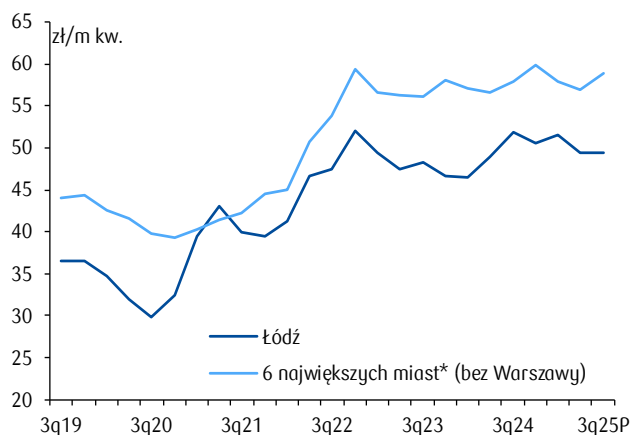


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

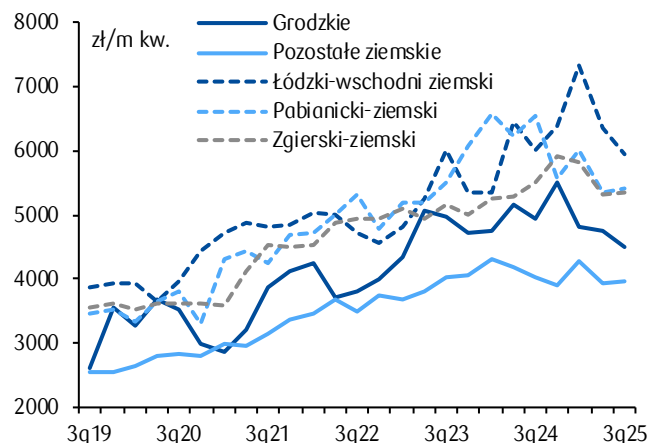


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 162; mieszkania rp - 95; domy rw - 23.

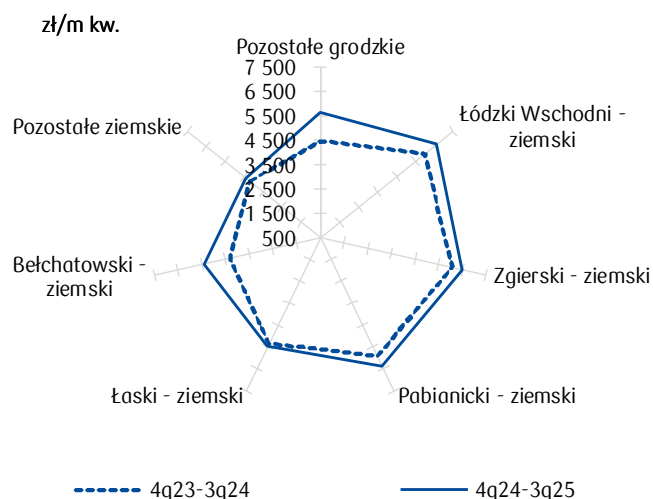
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



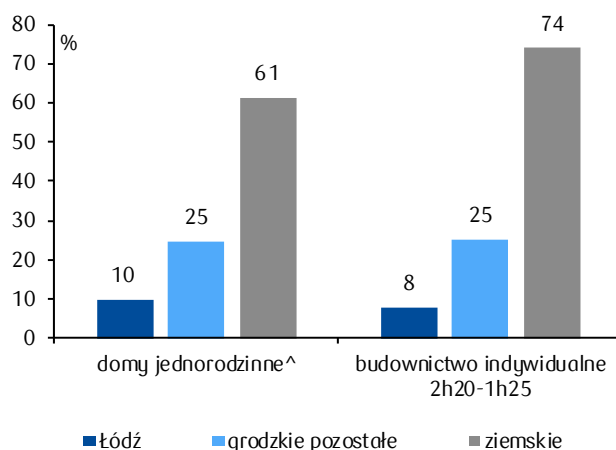
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Łódź	5 089	5 470	6 087	6 744	7 378	7 375
Pozostałe grodzkie	3 246	3 641	4 585	3 718	5 209	5 642
Łódzki Wschodni - ziemski	3 995	4 365	5 768	5 928	5 610	6 613
Zgierski - ziemski	3 732	4 746	5 030	5 777	6 254	6 483
Pabianicki - ziemski	4 291	5 066	5 608	6 147	5 644	6 364
Łaski - ziemski	2 552	4 715	5 930	4 825	5 447	5 470
Bełchatowski - ziemski	3 116	2 951	4 399	3 796	4 713	5 423
Pozostałe ziemskie	2 598	3 135	3 737	3 974	4 052	4 391

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Łódź - 147; pozostałe powiaty grodzkie - 26; powiaty ziemskie - 574.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie łódzkim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Łódź	386 614	22	10	33,3	599	48	8,1	8	3 514
Piotrków Trybunalski	33 139	14	21	31,9	502	29	5,4	23	61
Skierniewice	21 115	7	31	32,7	468	66	4,7	30	192
ZIEMSKIE									
bełchatowski	42 816	6	54	33,5	396	36	3,0	96	241
brzeziński	12 195	13	66	34,4	405	54	3,7	97	79
kutnowski	39 808	14	41	30,2	444	59	3,9	42	333
łaski	20 347	11	68	34,4	420	18	3,1	96	108
łęczycki	17 112	13	61	30,5	371	62	1,5	100	52
łowicki	28 049	10	67	34,0	382	41	2,0	70	65
łódzki wschodni	27 875	11	82	38,1	371	63	7,1	81	333
opoczyński	26 857	5	74	31,4	377	23	2,8	73	178
pabianicki	55 190	19	40	34,0	465	60	4,7	67	309
pajęczański	17 543	5	85	33,1	365	71	2,9	93	68
piotrkowski	32 321	9	92	33,9	360	5	3,9	93	201
poddębicki	16 557	12	78	35,7	423	9	5,3	73	78
radomszczański	45 237	11	67	34,1	428	5	3,7	64	156
rawski	17 220	6	63	30,8	377	67	2,8	71	93
sieradzki	41 389	8	61	31,9	374	6	3,0	78	153
skierniewicki	13 029	9	96	33,3	346	44	3,4	100	63
tomaszowski	47 590	13	50	32,2	434	28	3,6	54	214
wieluński	27 107	8	68	34,0	376	53	3,1	69	108
wieruszowski	14 534	12	80	34,4	352	12	4,9	53	166
zduńskowolski	26 026	13	49	31,2	414	7	3,6	78	155
zgierski	72 137	13	51	34,0	435	72	4,8	74	435

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Łódź	642,6	289,7	65,7	14,0	-8,6	-9,7	8 622	100	5,4
Piotrków Trybunalski	65,7	26,3	56,3	15,9	-7,6	-7,5	7 206	84	6,0
Skierniewice	45,0	17,0	52,9	16,1	-5,3	-1,4	7 736	90	4,5
ZIEMSKIE									
bełchatowski	107,6	35,7	44,0	16,4	-4,5	-5,5	10 312	120	5,0
brzeziński	30,0	9,4	40,4	16,4	-6,1	-2,6	7 089	82	7,6
kutnowski	89,1	32,5	50,8	15,0	-10,0	-10,6	7 557	88	8,0
łaski	48,3	15,7	44,6	15,9	-8,9	-5,0	6 934	80	9,1
łęczycki	45,9	14,6	42,5	15,9	-8,2	-11,3	7 913	92	6,4
łowicki	73,0	22,8	41,2	16,5	-7,8	-8,7	7 203	84	5,6
łódzki wschodni	75,3	21,9	38,8	16,8	-3,9	5,9	7 413	86	6,2
opoczyński	70,8	21,8	39,9	17,2	-6,3	-7,6	7 243	84	9,3
pabianicki	118,6	43,1	52,4	15,6	-7,1	-3,0	7 399	86	6,7
pajęczański	47,8	14,2	36,6	16,3	-7,2	-10,1	7 173	83	8,6
piotrkowski	89,5	25,0	33,6	17,5	-6,1	-4,5	6 959	81	6,7
poddębicki	39,0	12,2	41,8	15,8	-8,0	-4,8	9 519	110	7,6
radomszczański	105,0	34,7	44,1	16,0	-8,7	-9,8	7 043	82	6,0
rawski	45,4	14,0	40,0	16,9	-5,3	-9,1	7 180	83	3,3
sieradzki	110,1	34,2	40,9	16,1	-5,7	-7,3	7 424	86	5,9
skierniewicki	37,6	10,1	31,7	17,5	-5,4	-3,1	6 942	80	4,4
tomaszowski	109,1	37,8	47,6	16,6	-8,2	-9,5	7 423	86	8,7
wieluński	71,7	21,8	39,0	16,4	-6,8	-7,9	7 097	82	6,5
wieruszowski	41,2	11,6	34,5	16,8	-4,8	-3,8	6 620	77	5,0
zduńskowolski	62,7	21,3	46,0	16,2	-6,2	-7,1	7 123	83	8,2
zgierski	165,6	56,5	48,7	16,3	-7,2	-3,0	7 764	90	6,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

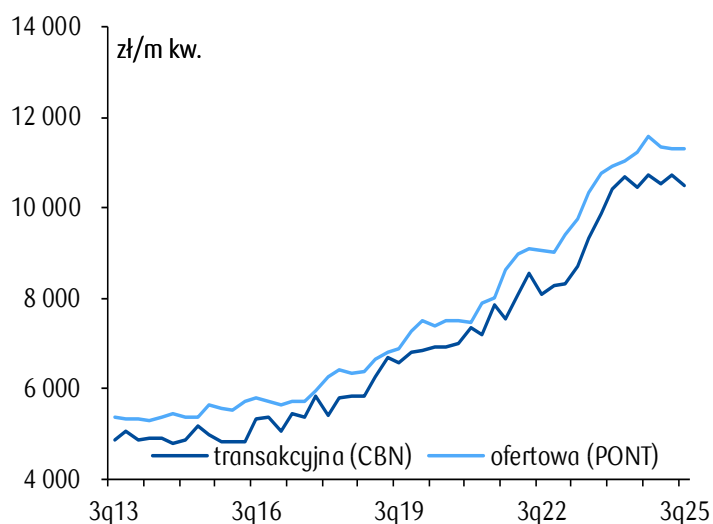
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

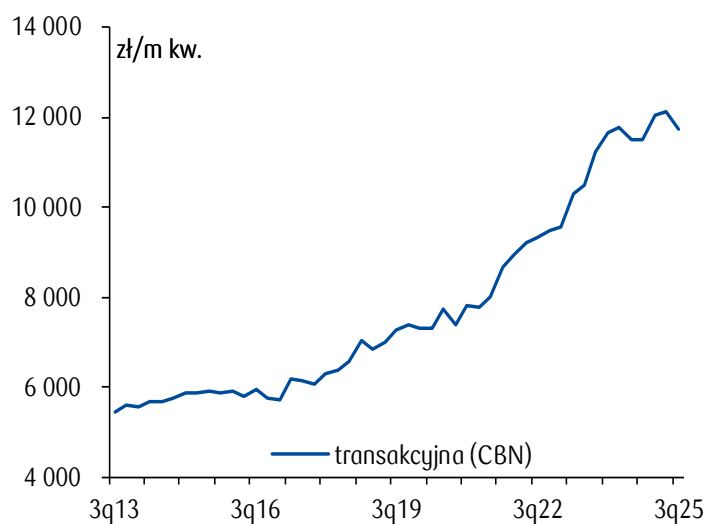
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 325	9 860	10 412	10 684	10 455	10 729	10 525	10 700	10 469	-2,2	0,1	
cena ofertowa (PONT)	10 345	10 776	10 900	11 026	11 229	11 585	11 341	11 316	11 303	-0,1	0,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	10 491	11 231	11 668	11 767	11 496	11 523	12 036	12 112	11 725	-3,2	2,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 042	7 717	5 892	8 147	6 673	8 665	7 953	7 247	9 383	x	x	

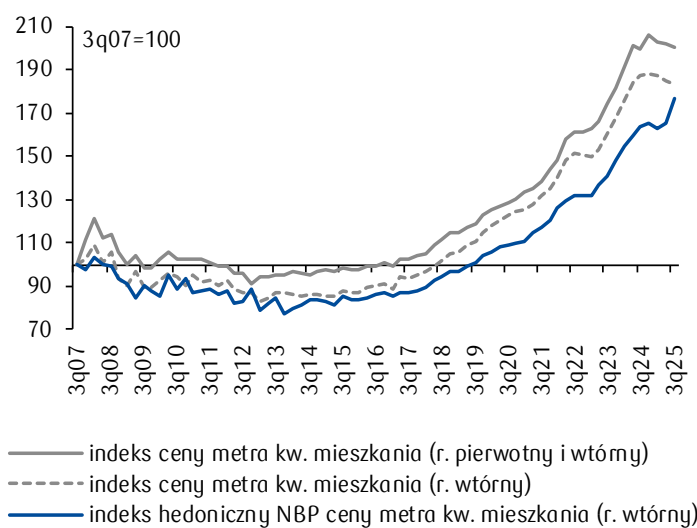
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



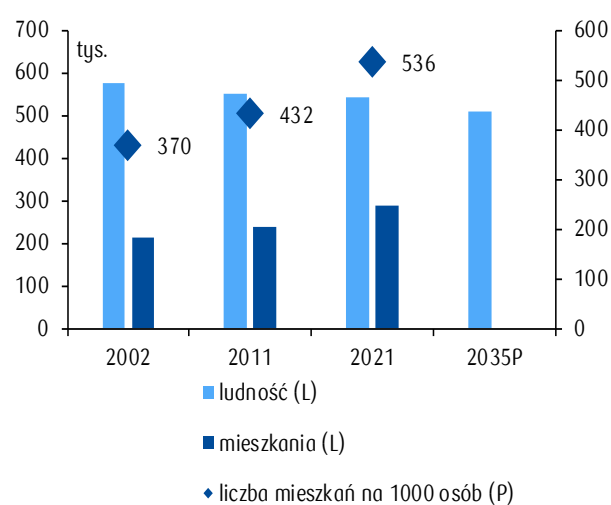
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



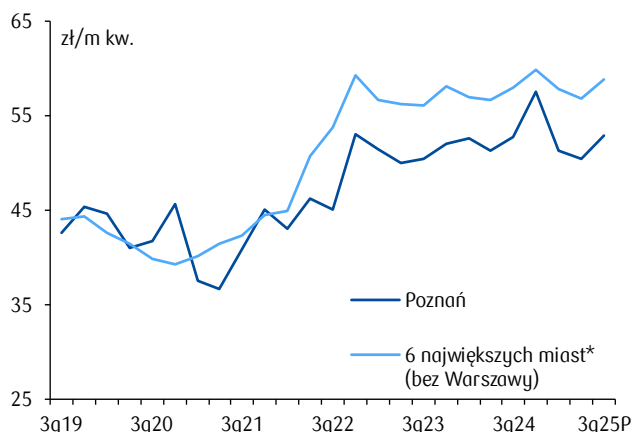
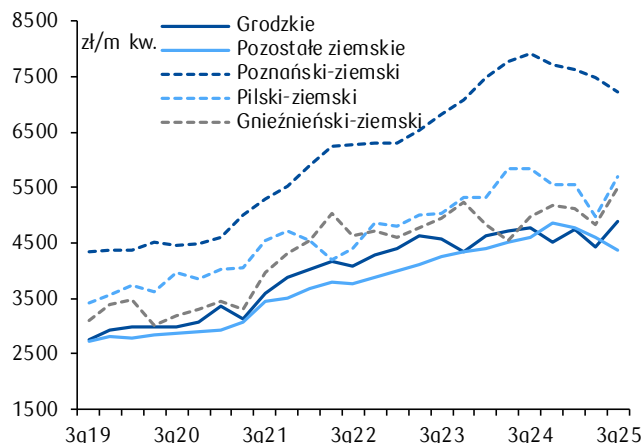
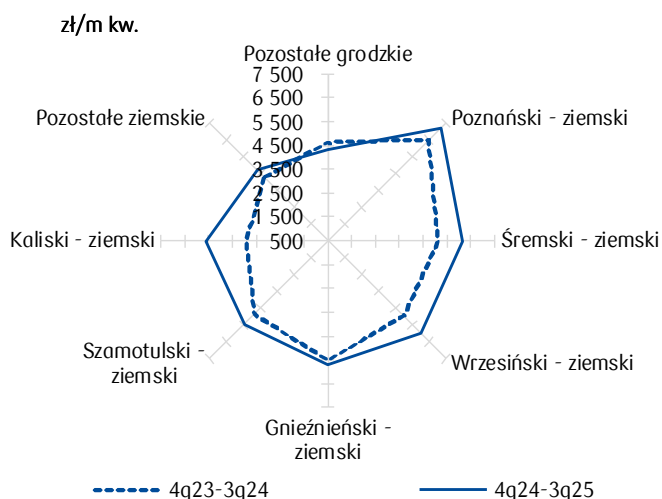
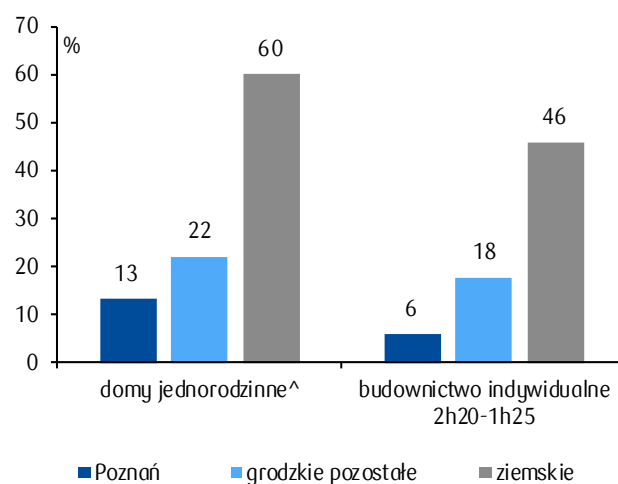
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Poznaniu (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 170; mieszkania rp - 81; domy rw - 14.

Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)

Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)

Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)

Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem


^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Poznań	4 984	6 253	6 746	7 458	8 163	8 551
Pozostałe grodzkie	3 098	3 312	4 295	4 733	4 457	4 322
Poznański - ziemski	4 283	4 794	5 627	5 993	6 884	7 198
Śremski - ziemski	3 619	3 712	4 473	5 160	4 909	6 159
Wrzesiński - ziemski	3 200	3 847	3 838	4 875	5 451	6 026
Gnieźnieński - ziemski	3 612	3 986	4 739	4 909	5 787	5 686
Szamotulski - ziemski	3 515	3 923	4 294	4 815	5 275	5 445
Kaliski - ziemski	2 982	3 566	3 267	4 047	3 990	5 595
Pozostałe ziemskie	3 087	3 391	4 017	4 117	4 389	4 679

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Poznań - 117; pozostałe powiaty grodzkie - 60; powiaty ziemskie - 1602.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie wielkopolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Kalisz	46 921	22	19	32,1	510	29	5,0	13	273
Konin	31 032	4	22	30,4	469	100	2,8	17	122
Leszno	26 984	18	29	33,9	453	90	5,5	25	367
Poznań	306 602	15	13	36,0	572	54	9,8	6	3 859
ZIEMSKIE									
chodzieski	16 259	25	52	30,2	362	42	4,3	46	63
czarnkowsko-trzcianecki	29 237	35	57	29,8	353	39	3,1	76	149
gnieźnieński	56 024	25	40	30,5	398	11	5,3	61	523
gostyński	24 116	22	61	30,7	331	11	4,0	47	140
grodziski	16 799	24	68	30,5	326	5	6,1	40	170
jarociński	24 620	19	59	30,3	354	5	6,6	27	217
kaliski	24 971	10	89	32,3	305	2	3,4	92	215
kępiński	19 730	21	68	33,8	354	43	7,6	42	349
kolski	30 647	12	65	31,4	380	43	3,1	77	141
koniński	40 621	11	92	31,9	316	23	4,7	80	426
kościański	27 521	24	57	31,4	358	17	4,8	51	248
krotoszyński	25 552	25	61	31,7	343	8	3,5	48	176
leszczyński	20 012	20	82	36,4	330	11	9,5	57	361
międzychodzki	13 525	20	50	32,4	381	10	4,2	71	52
nowotomyski	26 717	28	60	32,0	356	17	6,0	53	310
obornicki	21 434	20	47	29,9	365	13	6,2	42	140
ostrowski	58 254	20	58	33,4	369	19	5,2	46	495
ostrzeszowski	18 507	18	77	34,0	341	32	4,1	70	141
pilski	49 771	22	36	28,6	384	32	4,2	42	366
pleszewski	20 535	19	65	31,8	337	31	5,0	47	99
poznański	167 522	8	66	36,5	369	46	12,2	31	3 669
rawicki	21 120	29	54	31,8	362	14	4,1	54	157
ślupecki	20 337	18	70	31,6	357	41	4,5	63	153
szamotulski	33 976	22	58	32,4	371	8	7,0	48	358
średzki	22 559	19	51	31,6	376	23	8,9	36	397
śremski	22 851	16	41	29,8	375	18	6,9	35	223
turecki	28 238	8	66	30,4	351	42	2,3	79	186
wągrowiecki	25 316	22	52	30,3	367	12	6,2	48	247
wolsztyński	18 358	23	69	31,8	325	2	4,9	59	301
wrzesiński	30 516	15	50	31,4	390	8	6,8	38	347
złotowski	24 013	33	49	28,7	359	18	4,3	53	148

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Kalisz	91,5	36,6	56,8	15,1	-6,7	-12,6	7 665	89	4,0
Konin	65,6	26,3	54,8	14,3	-7,7	-14,4	7 677	89	6,8
Leszno	59,1	22,1	51,6	15,8	-6,2	-8,8	7 825	91	3,7
Poznań	534,9	221,3	62,4	14,1	-3,5	-4,3	9 495	110	1,3
ZIEMSKIE									
chodzieski	44,7	13,5	40,0	17,0	-7,6	-7,3	6 991	81	7,8
czarnkowsko-trzcianecki	82,5	24,7	38,5	17,4	-7,0	-7,1	7 412	86	6,1
gnieźnieński	140,2	44,5	43,1	17,2	-5,5	-4,6	7 372	85	5,3
gostyński	72,8	20,4	33,3	16,8	-4,2	-7,3	7 398	86	5,0
grodziski	51,5	13,6	30,1	17,5	-1,1	-0,4	7 190	83	5,1
jarociński	69,4	19,9	36,2	17,5	-2,9	-3,0	6 989	81	5,7
kaliski	81,8	21,1	27,5	17,1	-4,6	-3,2	6 886	80	3,9
kępiński	55,6	15,6	34,0	16,8	-1,7	-2,9	6 231	72	1,7
kolski	80,4	24,7	39,7	16,6	-6,3	-10,0	7 644	89	4,6
koniński	128,4	33,4	28,1	17,3	-2,6	-2,9	6 684	78	9,2
kościański	76,6	22,4	36,6	16,6	-4,7	-4,7	7 642	89	3,5
krotoszyński	74,2	20,9	34,0	17,1	-2,9	-6,1	6 138	71	3,3
leszczyński	60,9	15,6	28,8	18,1	1,6	9,1	7 613	88	3,2
międzychodzki	35,4	10,9	41,3	16,8	-6,7	-3,0	7 214	84	5,7
nowotomyski	75,0	21,3	36,2	17,6	-2,1	-2,2	7 492	87	2,9
obornicki	58,5	17,1	38,0	17,8	-3,7	-2,6	7 343	85	4,0
ostrowski	157,3	47,3	39,1	16,5	-5,4	-4,7	7 021	81	3,6
ostrzeszowski	54,2	14,9	32,9	16,9	-3,4	-4,5	7 165	83	4,2
pilski	129,1	42,6	45,1	16,5	-5,7	-6,9	7 731	90	5,5
pleszewski	60,6	16,7	32,3	16,9	-5,0	-6,2	7 279	84	4,0
poznański	457,0	129,1	37,3	17,5	-0,7	12,5	7 386	86	1,2
rawicki	58,1	17,4	38,5	17,5	-4,7	-4,5	7 064	82	4,4
słupecki	56,8	16,2	35,8	16,8	-5,0	-4,7	7 156	83	8,0
szamotulski	91,7	27,0	38,1	17,4	-3,5	-0,3	7 902	92	3,9
średzki	60,1	17,8	38,8	17,0	-1,7	1,7	7 636	89	6,4
śremski	60,8	18,6	40,9	17,0	-4,0	-1,7	7 046	82	3,1
turecki	80,2	23,9	37,7	17,2	-5,2	-5,9	6 624	77	4,8
wągrowiecki	68,8	20,4	38,2	17,7	-3,1	-1,6	7 050	82	6,2
wolsztyński	56,3	15,4	31,8	17,5	-2,1	-4,0	7 180	83	2,1
wrzesiński	78,1	24,3	41,2	17,1	-3,3	-0,3	7 374	85	3,9
złotowski	66,7	19,9	39,2	17,3	-6,6	-4,8	6 482	75	5,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

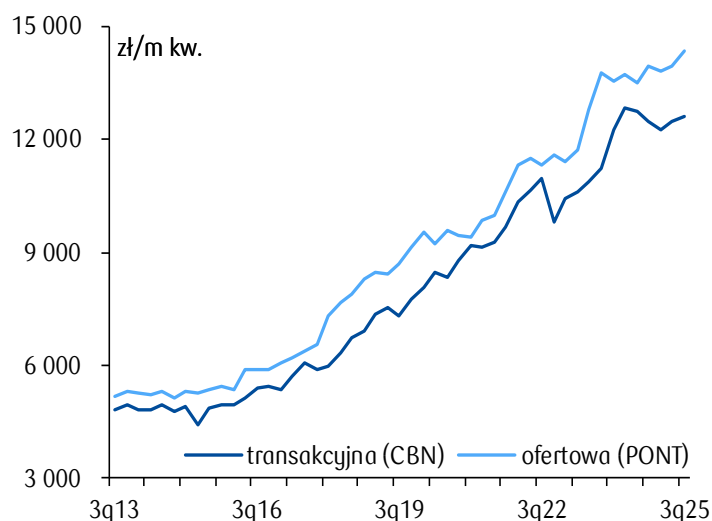
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

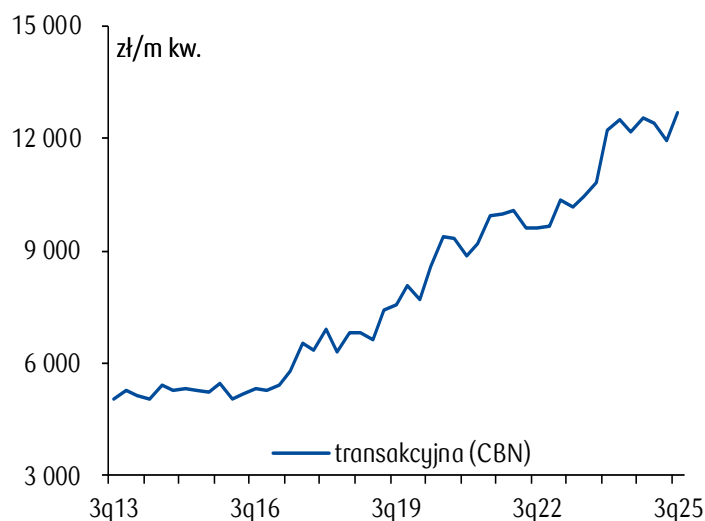
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 878	11 220	12 258	12 823	12 743	12 483	12 266	12 500	12 594	0,8	-1,2	
cena ofertowa (PONT)	12 799	13 776	13 571	13 732	13 500	13 951	13 821	13 930	14 344	3,0	6,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	10 453	10 840	12 206	12 483	12 181	12 543	12 396	11 940	12 675	6,2	4,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 629	9 540	10 424	10 518	9 210	9 527	8 212	7 082	9 032	x	x	

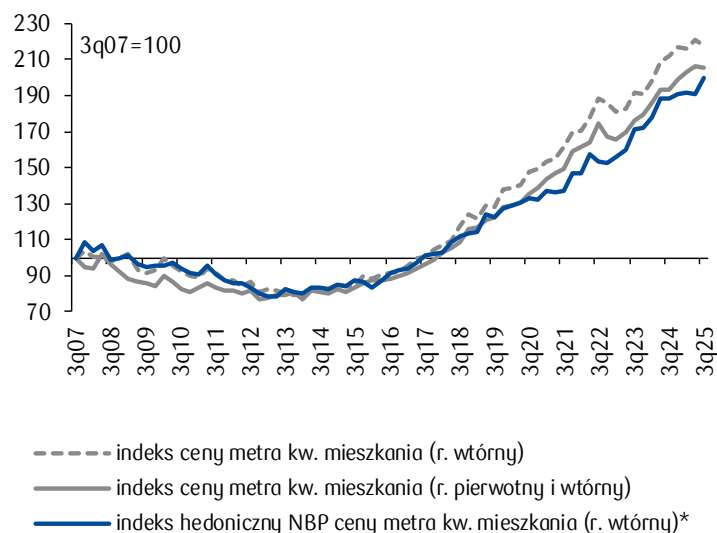
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



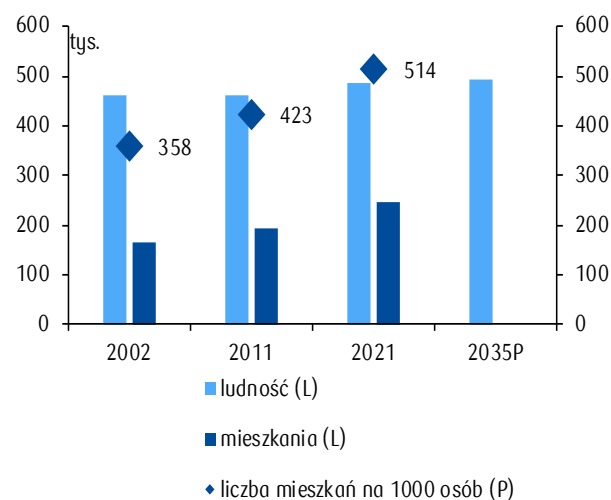
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Gdańsku (NBP)



*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 165; mieszkania rp - 127; domy rw - 18.

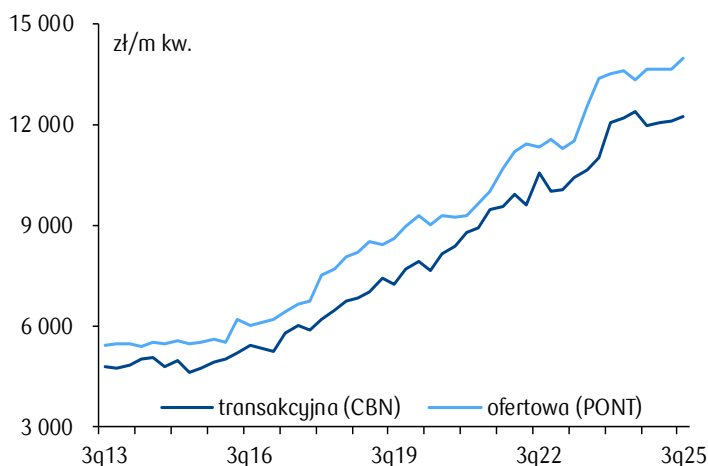
Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



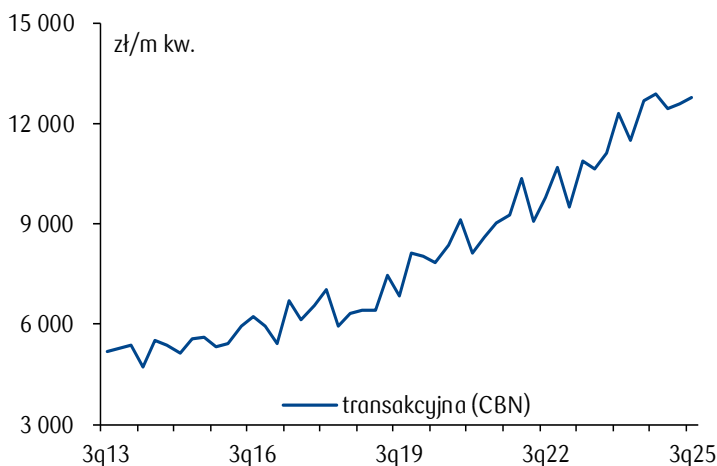
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 652	11 024	12 066	12 209	12 420	12 003	12 098	12 140	12 263	1,0	-1,3	
cena ofertowa (PONT)	12 580	13 417	13 553	13 633	13 373	13 652	13 667	13 655	14 012	2,6	4,8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	10 662	11 136	12 302	11 492	12 684	12 900	12 465	12 626	12 773	1,2	0,7	

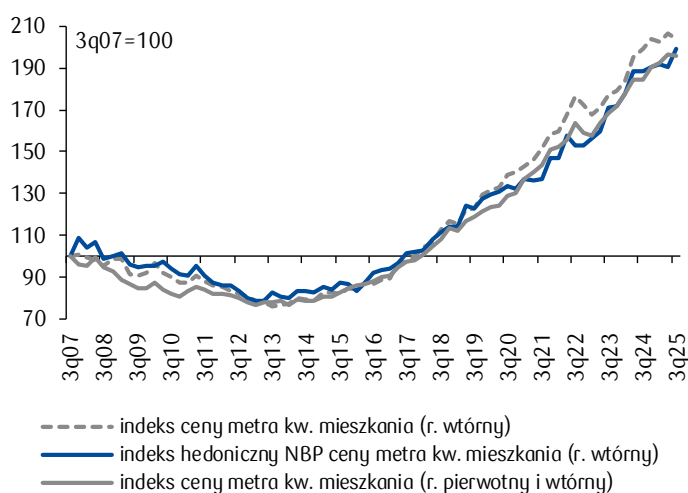
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



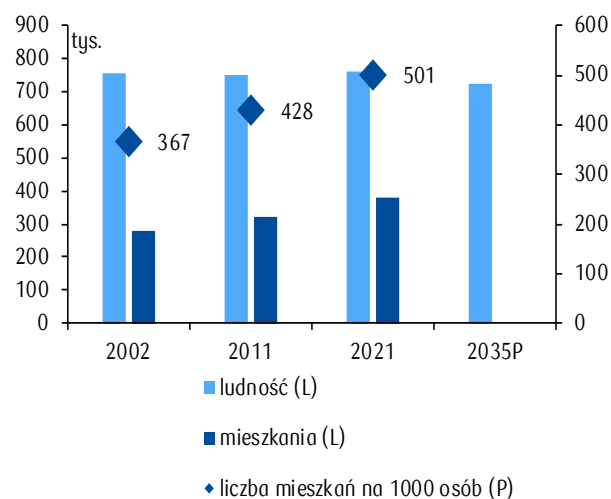
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



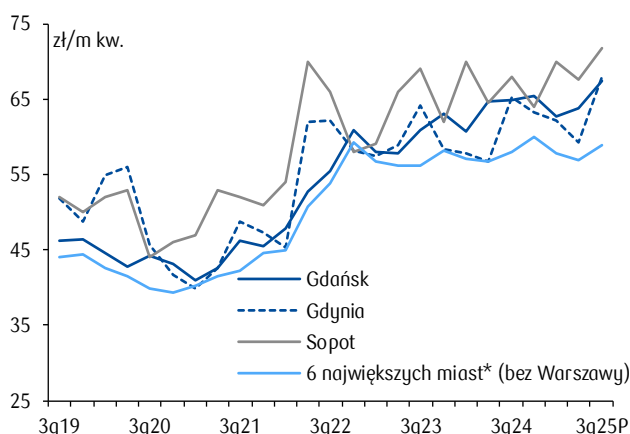
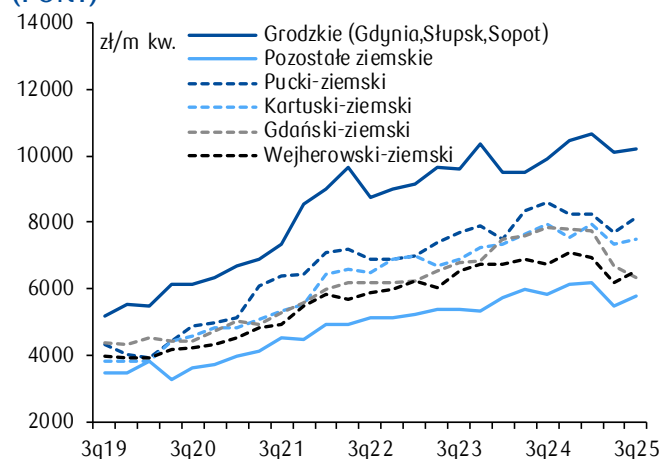
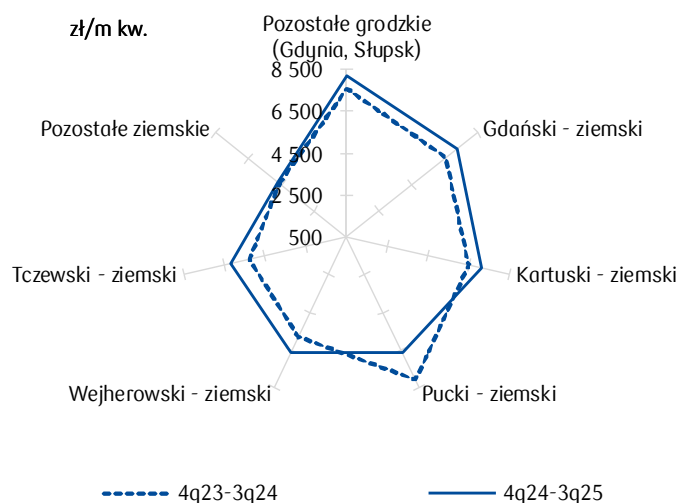
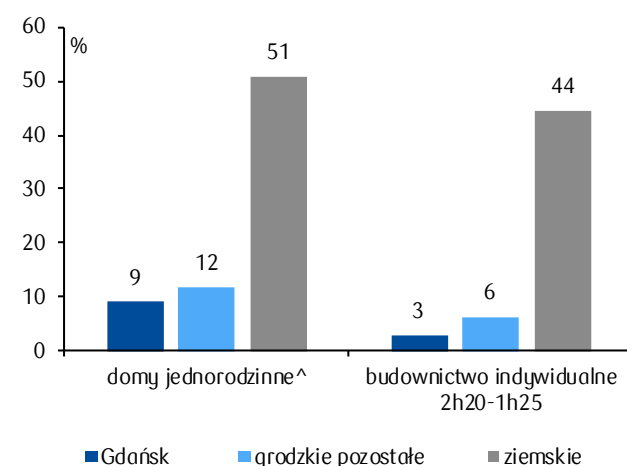
Wyk.7 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Trójmieście (NBP)



Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)



Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 243; mieszkania rp - 147.

Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)

Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)

Wyk.11 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)

Wyk.12 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem


^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Gdańsk	6 074	6 999	8 036	8 414	9 131	9 344
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	5 277	5 996	6 969	7 423	8 214	8 201
Gdański - ziemski	4 253	4 981	5 453	6 168	6 900	7 268
Kartuski - ziemski	4 059	5 071	5 362	6 028	7 025	7 097
Pucki - ziemski	4 679	6 007	7 377	7 623	7 853	6 621
Wejherowski - ziemski	4 063	4 614	5 413	5 524	5 986	6 621
Tczewski - ziemski	2 692	3 662	5 111	5 371	5 263	6 176
Pozostałe ziemskie	3 222	3 394	3 992	4 271	4 683	4 718

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Gdańsk - 113; pozostałe powiaty grodzkie - 65; powiaty ziemskie - 878.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Gdańsk	269 357	14	9	32,5	551	25	13,9	3	3 720
Gdynia	123 652	11	12	31,9	515	12	6,6	8	443
Słupsk	42 787	24	12	30,0	505	75	6,5	4	396
Sopot	19 862	35	8	39,4	632	41	3,1	4	1
ZIEMSKIE									
bytowski	25 556	27	53	28,1	335	19	3,7	71	208
chojnicki	33 435	19	57	30,1	350	5	5,8	55	450
człuchowski	19 346	28	43	28,5	367	8	3,5	60	100
gdański	50 295	8	50	33,4	377	62	12,4	28	775
kartuski	47 491	8	82	34,0	306	29	8,9	61	956
kościerski	23 920	14	63	30,4	332	40	5,4	68	195
kwidzyński	27 965	30	37	25,8	351	10	2,8	63	178
lęborski	25 184	28	37	31,2	397	16	6,2	40	419
malborski	23 618	27	31	27,2	391	25	3,9	43	218
nowodworski	14 338	25	54	35,2	429	35	8,0	46	80
pucki	37 892	11	63	40,2	410	18	15,2	39	909
słupski	37 098	30	50	31,6	387	19	6,2	45	247
starogardzki	44 091	20	56	29,3	353	14	5,3	53	343
sztumski	13 425	31	43	26,0	355	23	1,3	89	84
tczewski	41 831	21	30	26,3	379	25	4,7	32	238
wejherowski	84 036	10	48	29,6	364	31	8,3	35	1 668

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100
GRODZKIE								
Gdańsk	489,2	193,9	59,9	14,9	-2,4	2,6	10 107	117
Gdynia	239,3	95,9	58,5	15,0	-5,5	-4,6	8 999	104
Słupsk	84,4	35,0	58,6	14,6	-7,8	-8,6	7 807	91
Sopot	31,3	14,0	65,0	13,5	-7,0	-14,4	9 628	112
ZIEMSKIE								
bytowski	75,9	21,5	36,7	17,6	-3,8	-3,1	7 424	86
chojnicki	95,4	26,4	36,4	17,6	-2,8	-5,1	7 048	82
człuchowski	52,5	16,4	42,1	16,7	-5,6	-7,3	7 313	85
gdański	134,4	37,9	39,1	17,9	-0,3	13,4	7 827	91
kartuski	156,2	37,3	29,8	18,6	2,0	10,2	7 330	85
kościerski	72,1	18,9	34,9	18,3	-1,0	-1,2	7 150	83
kwidzyński	79,3	24,2	40,9	17,6	-5,6	-6,7	7 500	87
lęborski	63,3	20,4	44,6	17,1	-3,8	-3,6	7 500	87
malborski	60,1	20,1	47,3	16,5	-6,4	-4,9	7 105	82
nowodworski	33,2	9,9	39,4	16,5	-8,0	-7,0	7 531	87
pucki	92,6	24,7	35,6	17,8	-3,1	7,8	7 692	89
słupski	95,6	29,4	41,8	17,0	-6,0	-4,2	7 160	83
starogardzki	124,6	35,7	38,4	17,8	-3,2	-2,8	8 163	95
sztumski	37,6	11,4	40,4	16,8	-7,4	-13,2	7 425	86
tczewski	110,1	34,7	43,5	17,3	-5,3	-6,5	7 846	91
wejherowski	231,6	65,8	40,0	17,7	-1,0	6,0	7 295	85

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

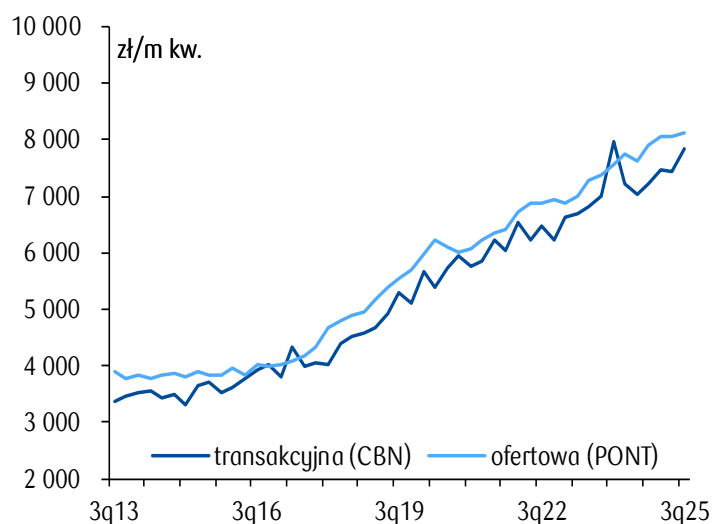
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

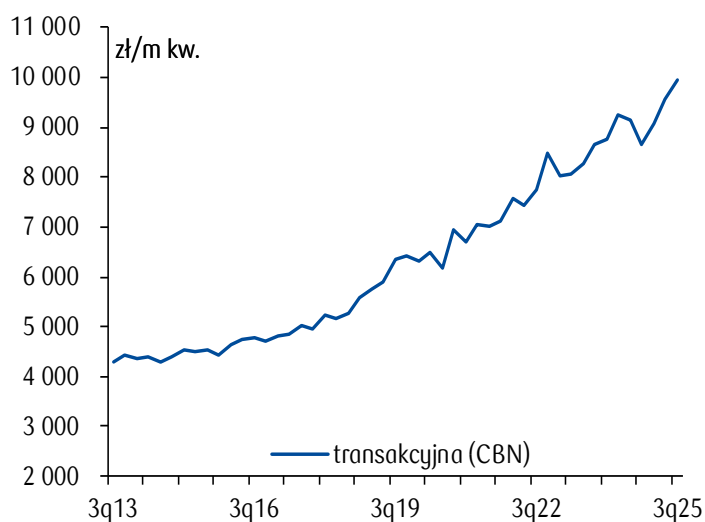
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 805	7 008	7 957	7 232	7 034	7 232	7 464	7 443	7 833	5,2	11,4	
cena ofertowa (PONT)	7 279	7 380	7 575	7 738	7 625	7 903	8 058	8 053	8 107	0,7	6,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 263	8 646	8 748	9 248	9 150	8 663	9 081	9 565	9 940	3,9	8,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 618	4 781	6 235	5 053	5 637	4 230	5 900	4 929	6 370	x	x	

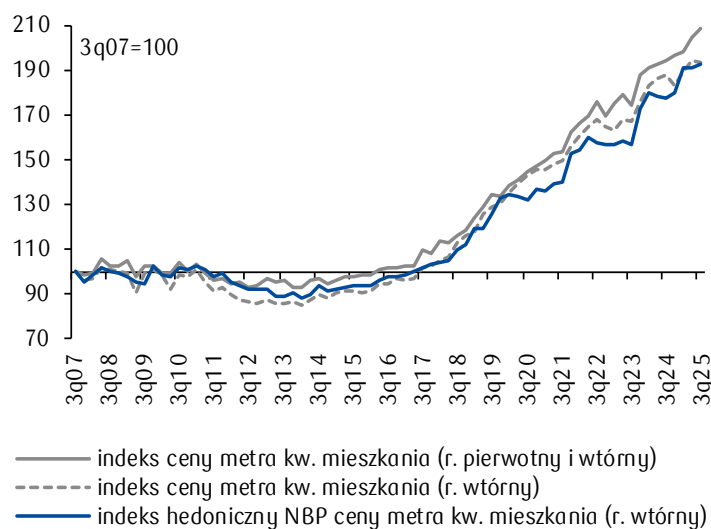
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



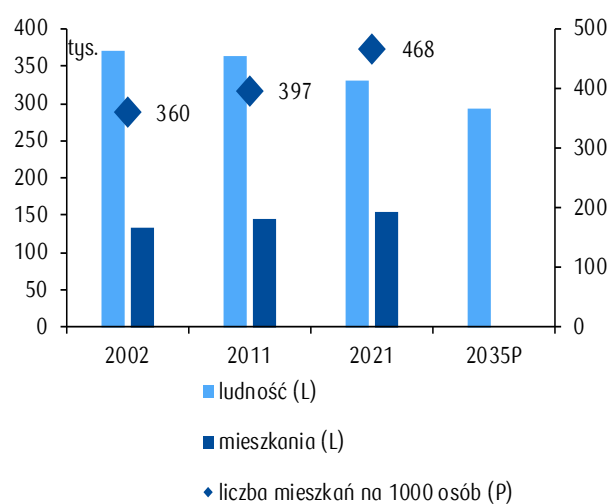
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



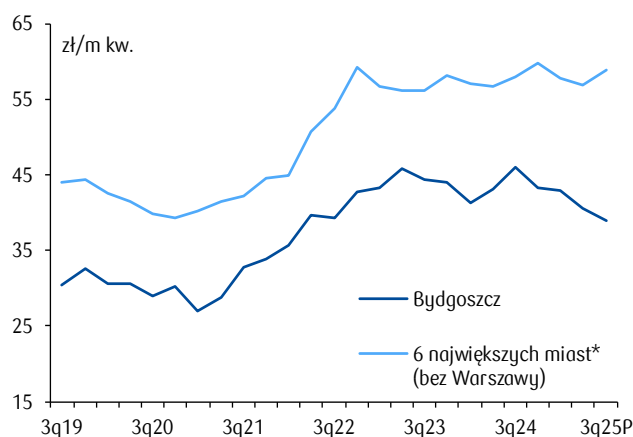
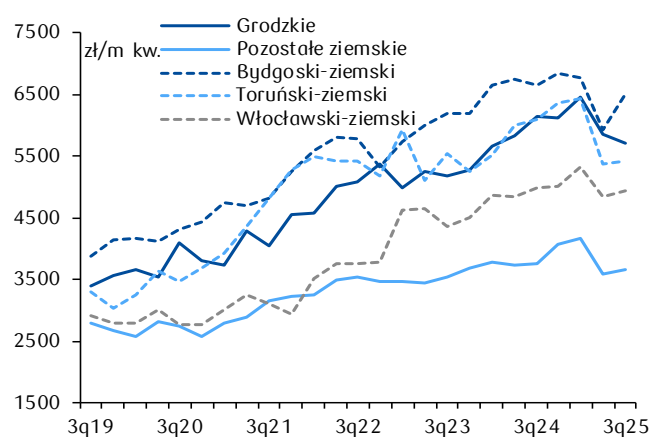
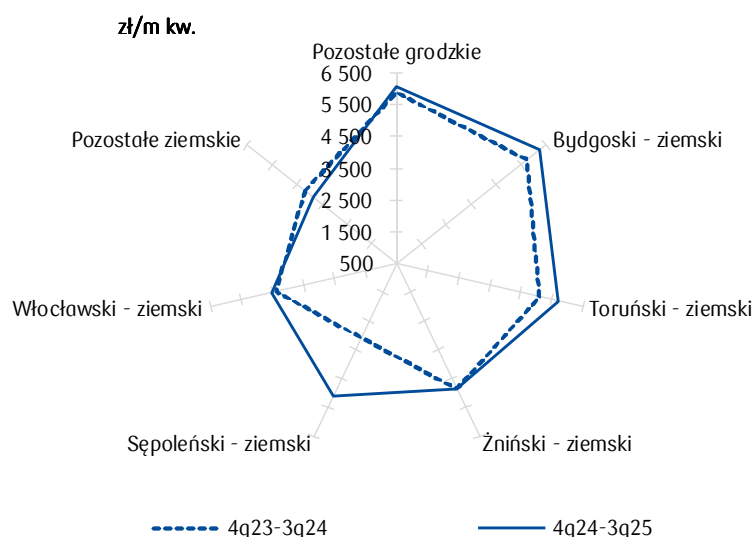
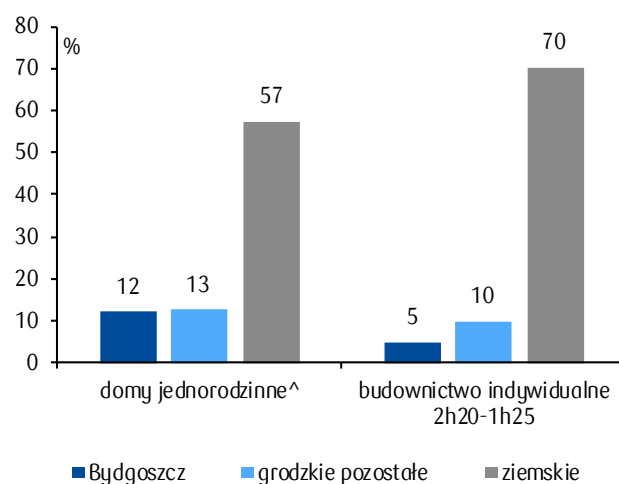
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 101; mieszkania rp - 34; domy rw - 9.

Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)

Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)

Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)

Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem


^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Bydgoszcz	4 572	5 154	5 303	5 367	5 760	6 370
Pozostałe grodzkie	3 793	4 200	5 123	5 576	6 072	6 088
Bydgoski - ziemski	4 342	4 754	5 199	5 550	5 884	6 269
Toruński - ziemski	3 593	4 062	4 323	4 800	5 033	5 690
Żniński - ziemski	3 238	3 403	4 420	4 416	4 939	4 832
Sępoleński - ziemski	2 525	3 130	3 031	4 526	3 195	5 123
Włocławski - ziemski	3 049	2 868	3 307	4 558	4 305	4 514
Pozostałe ziemskie	2 927	3 086	3 030	3 842	3 930	3 863

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Bydgoszcz - 53; pozostałe powiaty grodzkie - 83; powiaty ziemskie - 656.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie kujawsko-pomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Bydgoszcz	161 359	16	12	28,9	498	45	4,8	5	749
Grudziądz	41 633	23	12	28,1	475	66	3,9	20	144
Toruń	101 018	14	12	30,6	522	59	7,4	7	927
Włocławek	48 062	11	15	27,7	483	41	3,2	11	249
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	21 351	12	63	32,8	402	3	5,3	51	118
brodnicki	28 743	18	55	30,2	372	11	5,1	56	146
bydgoski	44 973	14	71	35,9	352	7	10,4	71	625
chełmiński	17 091	30	46	26,7	351	10	2,6	85	119
golubsko-dobrzyński	15 236	20	61	28,3	354	4	4,1	60	135
grudziądzki	13 301	24	65	29,8	340	18	5,0	82	181
inowrocławski	60 393	20	29	27,3	405	13	2,1	64	214
lipnowski	21 153	13	74	27,2	341	3	3,4	68	105
mogileński	15 502	29	56	29,0	359	3	3,0	72	78
nakielski	28 879	26	49	27,0	350	3	4,9	67	296
radziejowski	12 785	16	77	30,3	343	1	2,9	71	58
rypiński	15 018	11	58	28,7	368	12	4,7	53	137
sępoleński	12 858	27	56	26,4	333	13	3,3	71	59
świecki	34 163	27	53	28,6	362	6	4,0	65	112
toruński	37 937	16	71	31,7	330	10	7,3	79	486
tucholski	16 000	26	68	29,0	342	2	3,8	85	101
wąbrzeski	11 844	32	50	27,7	368	19	2,8	56	49
włocławski	28 143	16	79	30,4	345	6	3,4	94	212
żniński	24 094	24	51	28,5	359	15	3,9	74	115

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniami; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie kujawsko-pomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Bydgoszcz	322,5	129,8	57,3	14,8	-6,6	-7,3	8 448	98	2,7
Grudziądz	87,2	34,1	55,7	15,5	-8,7	-10,9	7 170	83	10,5
Toruń	193,2	77,2	58,2	14,8	-5,7	-5,4	8 324	97	3,6
Włocławek	98,7	40,1	57,1	14,6	-10,6	-13,2	7 632	88	9,0
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	52,8	16,4	42,7	16,3	-8,2	-7,0	7 090	82	11,0
brodnicki	77,1	23,0	38,7	17,2	-3,7	-5,7	6 879	80	7,3
bydgoski	128,5	34,9	35,0	17,8	-2,9	7,4	7 465	87	3,7
chełmiński	48,5	14,7	40,8	17,3	-4,8	-8,3	6 888	80	12,6
golubsko-dobrzyński	42,8	12,1	36,4	17,2	-4,5	-6,5	7 647	89	10,9
grudziądzki	39,0	10,9	35,8	18,2	-5,8	-0,4	7 299	85	11,1
inowrocławski	148,1	51,8	47,5	15,5	-9,0	-10,3	7 385	86	11,4
lipnowski	61,7	17,1	35,1	17,3	-5,6	-8,3	6 696	78	14,2
mogileński	43,0	13,0	39,2	16,4	-5,0	-8,4	7 217	84	9,8
nakielski	82,1	24,0	37,9	17,4	-5,8	-5,3	7 557	88	10,0
radziejowski	37,1	11,0	36,4	16,0	-8,8	-12,7	7 251	84	14,7
rypiński	40,6	12,4	40,3	17,5	-6,3	-9,4	6 705	78	9,5
sępoleński	38,5	11,1	36,9	17,9	-4,6	-5,0	6 734	78	10,8
świecki	94,0	28,1	40,6	17,4	-5,8	-5,0	7 559	88	6,4
toruński	115,2	30,2	32,5	18,5	-3,5	5,7	7 187	83	8,9
tucholski	46,7	13,1	35,9	17,3	-4,5	-3,3	6 867	80	10,7
wąbrzeski	32,0	9,9	42,4	17,3	-5,7	-8,2	7 260	84	11,0
włocławski	81,3	22,9	35,4	16,6	-8,3	-6,8	7 024	81	13,4
żniński	66,8	20,0	39,0	16,8	-6,8	-6,8	7 038	82	9,9

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

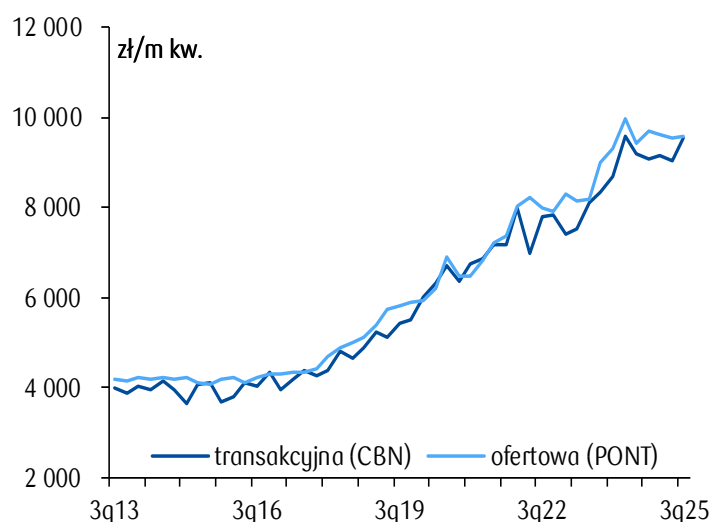
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

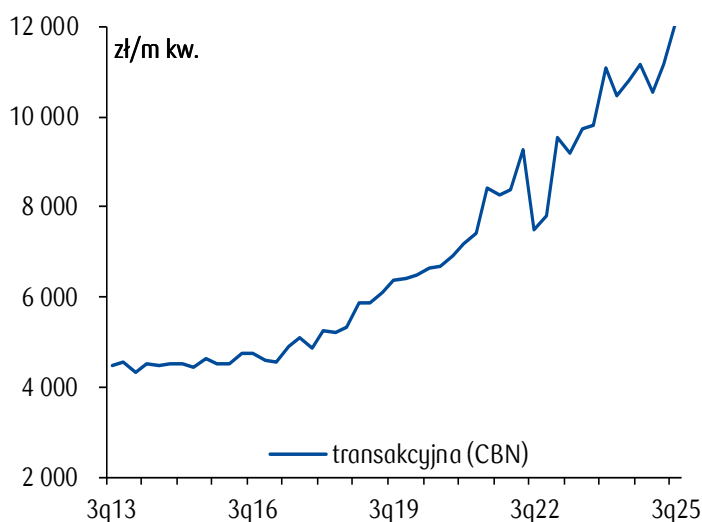
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 123	8 358	8 692	9 602	9 201	9 080	9 176	9 052	9 564	5,7	3,9	
cena ofertowa (PONT)	8 179	9 000	9 320	9 971	9 444	9 701	9 630	9 557	9 608	0,5	1,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 736	9 820	11 100	10 456	10 827	11 168	10 537	11 185	12 146	8,6	12,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 198	6 133	8 058	8 188	9 647	8 699	7 456	7 432	7 688	x	x	

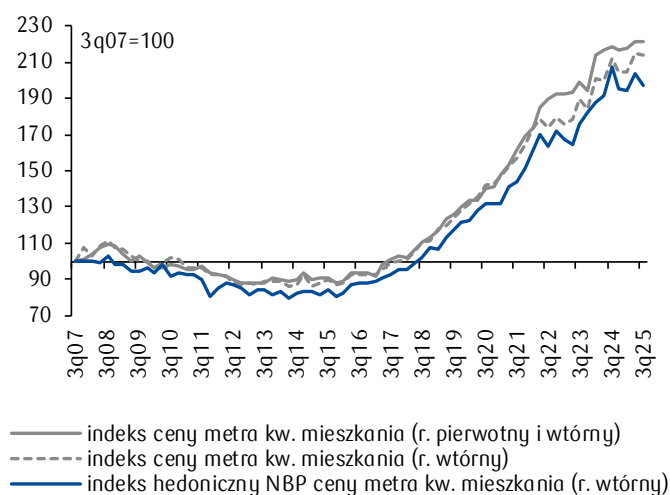
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



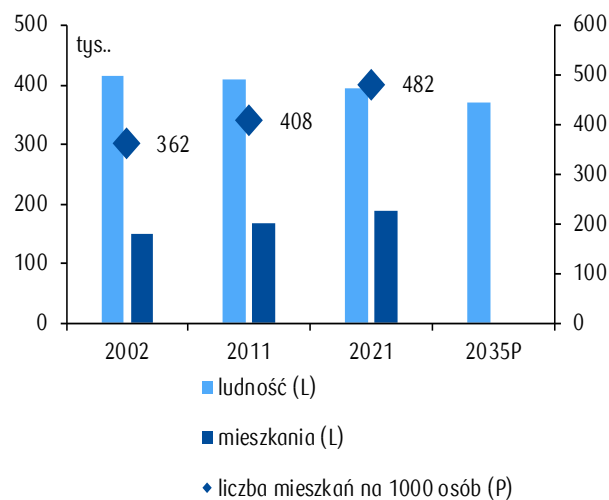
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Szczecinie (NBP)

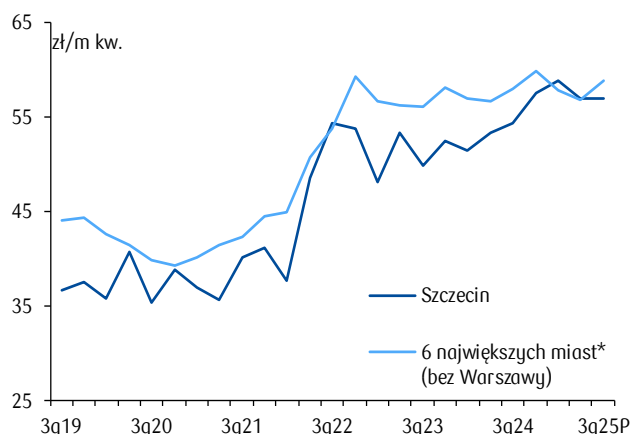


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

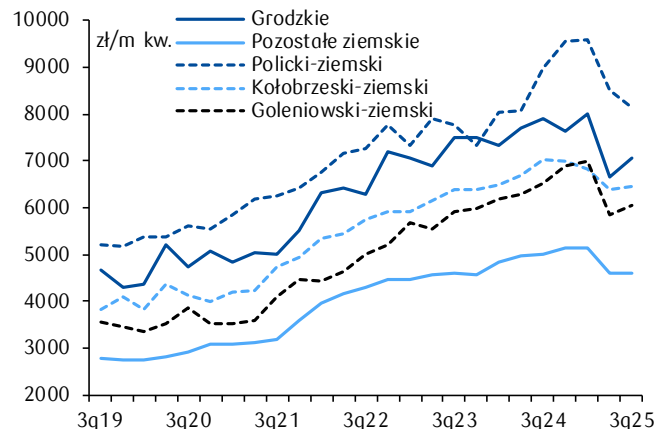


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 114; mieszkania rp - 25; domy rw - 19.

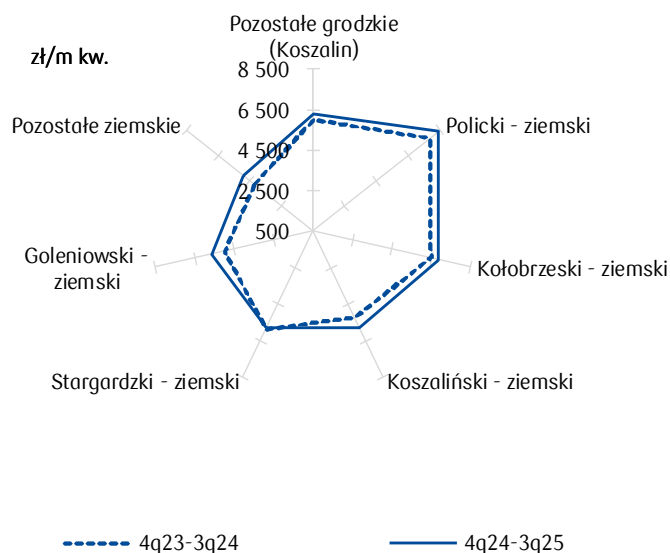
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



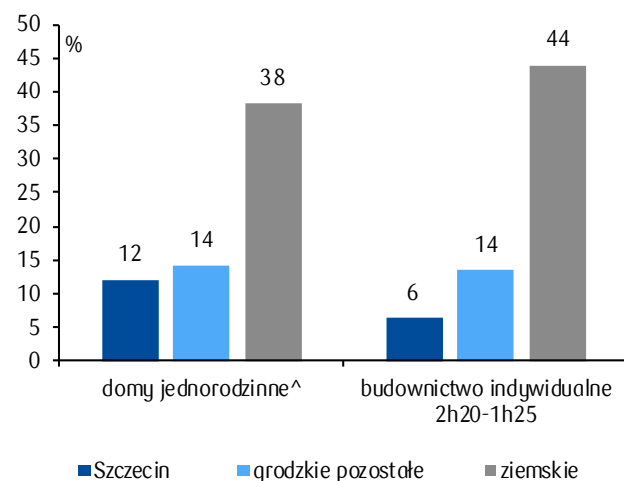
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Szczecin	5 543	6 308	6 624	7 533	8 456	8 627
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	4 299	4 824	6 036	6 177	6 028	6 290
Policki - ziemski	4 977	5 569	6 251	7 226	8 052	8 381
Kołobrzeski - ziemski	5 232	4 766	5 800	6 417	7 329	6 861
Koszaliński - ziemski	3 657	4 073	4 518	5 480	5 446	5 788
Stargardzki - ziemski	4 022	4 613	5 778	5 167	5 906	5 786
Goleniowski - ziemski	3 511	4 458	4 794	4 552	5 075	5 665
Pozostałe ziemskie	2 768	3 584	3 528	3 700	4 461	4 920

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Szczecin - 118; pozostałe powiaty grodzkie - 50; powiaty ziemskie - 510.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Koszalin	51 094	12	16	31,1	485	46	5,5	14	349
Szczecin	196 941	22	12	31,4	509	62	6,3	6	1 609
Świnoujście	23 208	11	11	35,5	602	49	6,2	11	197
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 695	38	33	28,5	403	21	2,6	60	66
choszcheński	17 422	35	42	28,4	395	4	2,4	72	110
drawski	20 984	34	39	28,5	396	21	2,6	61	148
goleniowski	31 208	27	45	30,8	385	6	5,1	80	261
gryficki	22 290	37	41	30,3	397	9	2,5	63	94
gryfiński	29 183	32	42	28,7	382	10	3,2	60	129
kamieński	25 216	27	39	41,6	576	9	12,6	22	208
kołobrzeski	42 929	16	24	40,3	562	38	14,4	19	691
koszaliński	26 217	29	56	36,1	407	21	8,2	61	291
łobeski	13 175	40	39	28,0	400	5	1,6	60	11
mysliborski	23 789	33	40	28,4	385	11	2,8	73	125
policki	33 408	14	41	34,7	385	44	10,2	41	645
pyrzycki	13 502	33	46	27,7	375	10	2,4	79	41
ślawieński	20 859	39	49	32,2	398	78	4,9	45	139
stargardzki	47 370	25	32	28,2	399	10	4,8	29	275
szczecinecki	30 174	32	28	28,6	419	58	3,2	46	91
świdwiński	16 989	39	34	28,0	397	18	1,1	88	70
wałeski	20 064	31	35	29,3	406	7	2,9	55	60

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniami; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie zachodniopomorskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100
GRODZKIE								
Koszalin	104,9	41,5	57,6	14,5	-6,5	-2,6	7 872	91
Szczecin	385,2	156,1	58,6	14,9	-6,5	-6,1	9 045	105
Świnoujście	38,4	15,9	58,5	13,9	-7,4	-9,3	7 898	92
ZIEMSKIE								
białogardzki	43,7	15,0	47,3	16,3	-6,8	-9,2	7 482	87
choszcheński	43,9	14,7	44,9	16,3	-8,1	-7,1	7 347	85
drawski	52,7	18,0	46,1	16,6	-6,4	-9,6	7 028	81
goleniowski	81,1	25,9	44,0	16,6	-5,3	-3,0	7 679	89
gryficki	55,8	18,1	44,8	16,2	-8,2	-6,0	7 348	85
gryfiński	76,2	24,6	43,9	16,3	-5,9	-6,1	7 694	89
kamieński	43,6	14,7	48,3	14,9	-7,7	-8,3	7 174	83
kołobrzeski	76,3	27,0	51,1	15,1	-6,6	-4,3	7 403	86
koszaliński	64,3	19,6	39,3	16,4	-6,0	-1,4	7 193	83
łobeski	32,8	11,3	46,9	16,2	-7,1	-12,6	7 375	86
mysliborski	61,4	20,2	44,6	16,2	-7,1	-7,5	7 410	86
policki	87,3	26,9	42,4	17,4	-2,3	10,7	7 945	92
pyrzycki	35,8	11,5	42,6	16,4	-7,8	-11,6	7 289	85
ślawieński	52,1	16,1	41,6	16,1	-7,1	-9,6	7 112	82
stargardzki	118,7	39,7	46,6	15,8	-5,7	-2,1	7 225	84
szczecinecki	71,7	25,3	50,2	16,2	-7,0	-9,5	7 521	87
świdwiński	42,5	14,6	47,3	16,5	-7,2	-11,2	7 057	82
wałeski	49,2	16,8	46,4	16,3	-5,2	-12,4	7 569	88

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

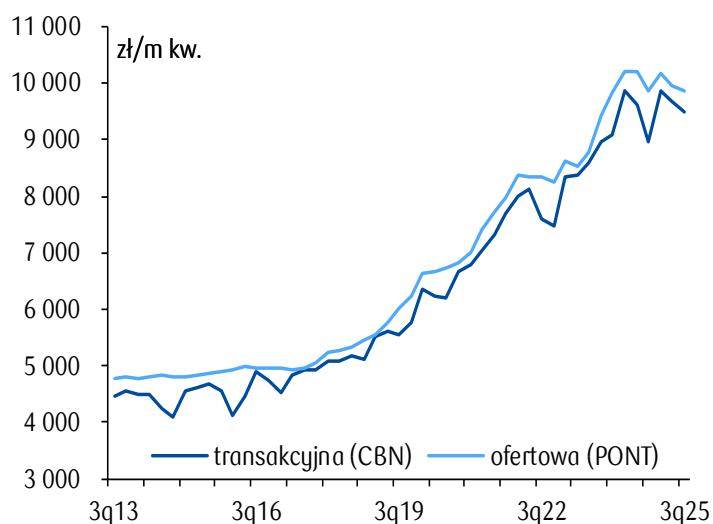
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

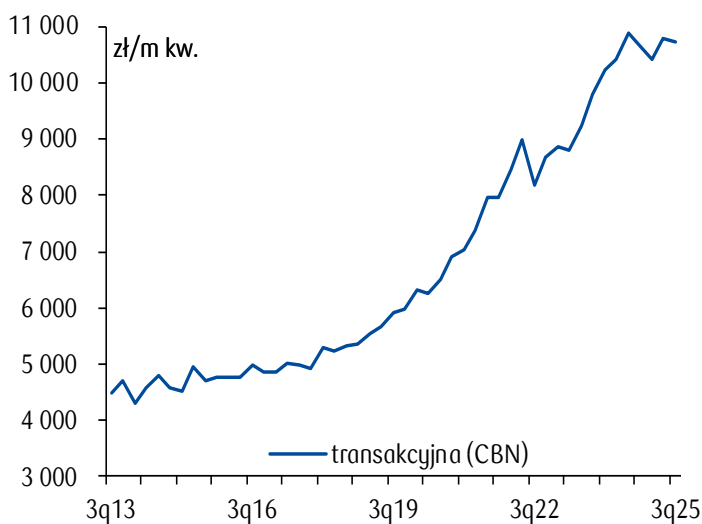
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 584	8 960	9 078	9 862	9 615	8 972	9 850	9 685	9 490	-2,0	-1,3	
cena ofertowa (PONT)	8 770	9 420	9 839	10 202	10 191	9 877	10 179	9 950	9 861	-0,9	-3,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 243	9 800	10 224	10 409	10 897	10 655	10 409	10 786	10 744	-0,4	-1,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 976	6 948	5 736	7 711	6 799	5 460	6 935	6 439	6 359	x	x	

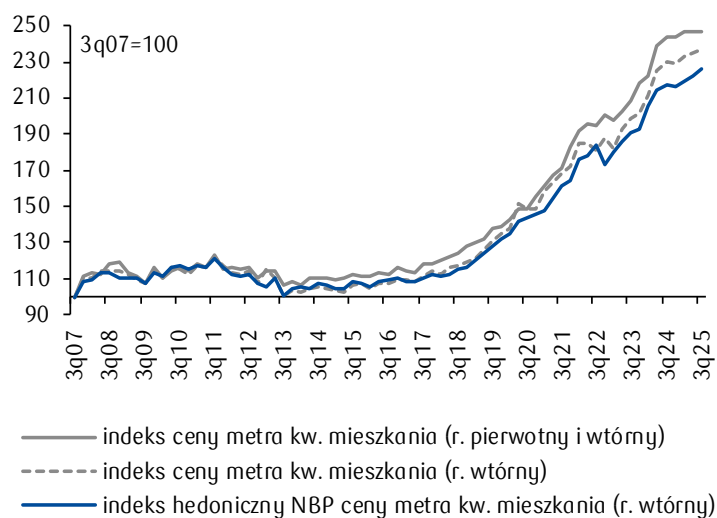
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



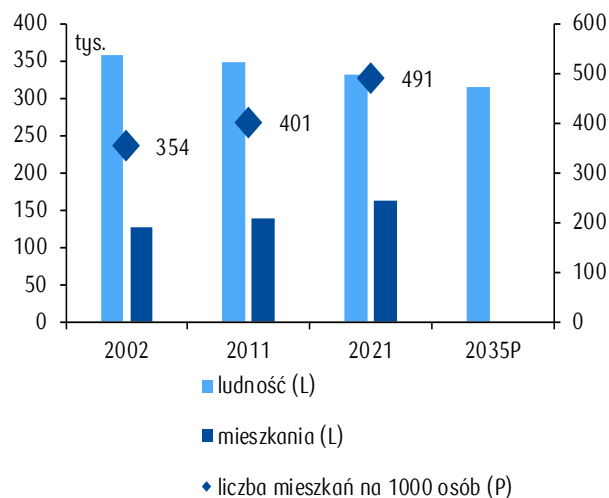
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Lublinie (NBP)

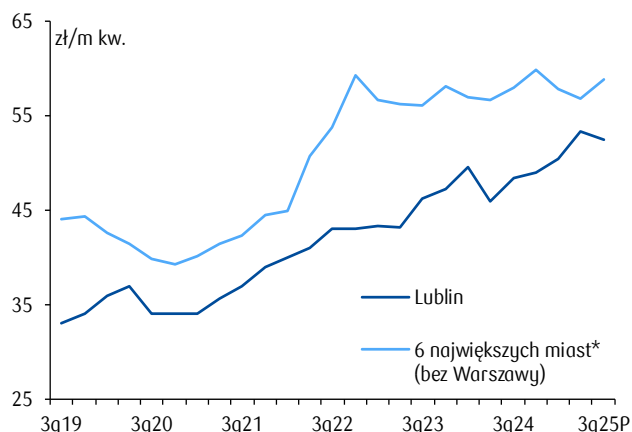


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

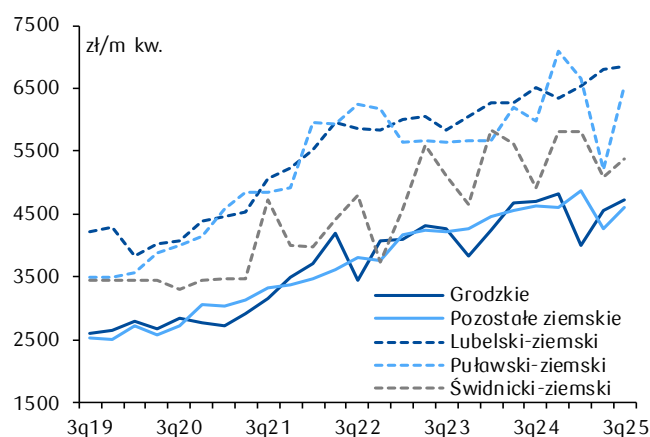


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 107; mieszkania rp - 69; domy rw - 11.

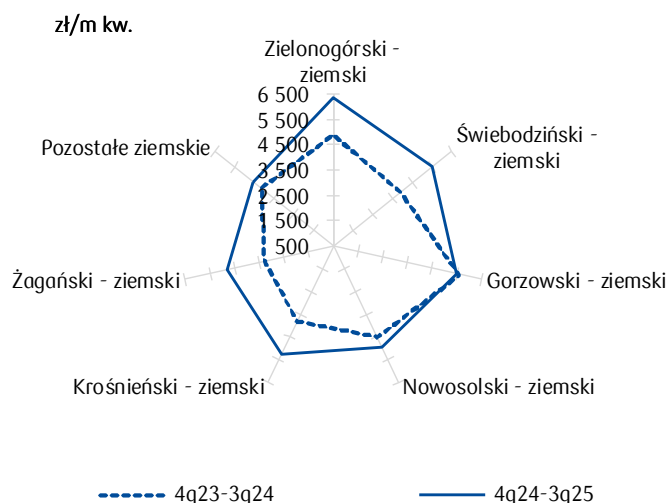
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



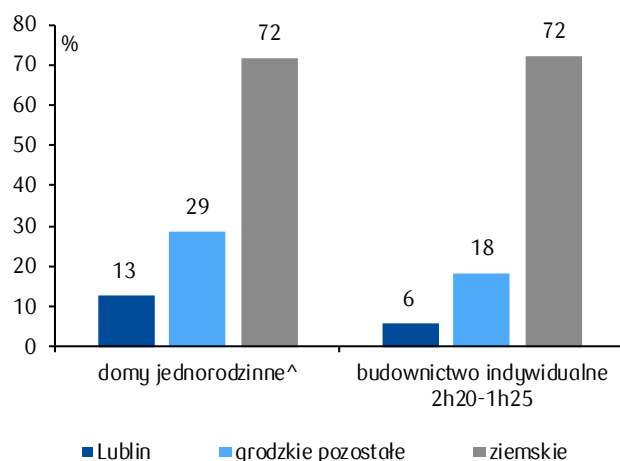
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Lublin	4 215	4 985	5 600	6 505	7 246	7 607
Pozostałe grodzkie	3 200	3 092	3 970	4 407	4 489	4 474
Świdnicki - ziemski	3 594	4 293	6 042	5 250	5 700	7 098
Lubelski - ziemski	4 136	4 796	5 121	5 569	6 325	6 458
Puławski - ziemski	2 701	4 243	4 201	4 980	4 799	5 603
Bialski - ziemski	1 814	3 266	3 144	4 037	4 695	5 043
Pozostałe ziemskie	2 530	2 923	3 464	3 567	4 199	4 003

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Lublin - 76; pozostałe powiaty grodzkie - 57; powiaty ziemskie - 589.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Biała Podlaska	25 258	6	34	32,5	469	68	7,6	11	206
Chełm	26 284	10	24	29,9	466	100	2,5	32	61
Lublin	173 181	8	13	31,7	528	58	9,4	6	1 760
Zamość	25 920	6	24	30,4	451	100	4,2	22	52
ZIEMSKIE									
bialski	40 644	11	81	34,7	390	25	4,4	60	227
biłgorajski	33 015	5	79	31,8	347	65	2,9	64	171
chełmski	28 180	11	87	31,5	385	73	2,7	100	117
hrubieszowski	22 570	8	67	31,9	404	60	0,8	94	16
janowski	13 678	6	85	30,9	324	40	1,9	69	41
krasnostawski	23 989	10	76	33,8	411	53	1,6	94	35
kraśnicki	32 210	7	65	30,8	365	74	2,1	78	288
lubartowski	31 841	7	78	33,1	382	54	3,7	79	187
lubelski	57 206	6	90	36,3	346	78	7,5	72	793
łęczyński	20 063	5	61	30,8	361	100	3,9	84	177
łukowski	35 911	7	76	31,4	358	42	4,2	67	236
opolski	20 914	8	72	31,1	380	87	2,2	93	75
parczewski	13 084	9	72	33,5	411	63	2,3	74	31
puławski	44 897	5	52	32,4	423	85	3,6	55	234
radzyński	20 150	8	78	32,7	370	65	2,9	61	62
rycki	20 074	9	70	32,1	394	95	2,5	85	122
świdnicki	28 607	5	46	30,7	415	63	4,8	46	153
tomaszowski	28 162	4	78	32,6	370	61	1,6	75	171
włodawski	14 439	11	63	32,9	413	2	2,4	90	41
zamojski	36 833	8	93	34,9	368	53	2,8	97	166

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Biała Podlaska	53,7	19,5	50,8	16,1	-2,3	-10,4	7 418	86	8,1
Chełm	56,0	22,1	54,3	15,0	-8,1	-13,6	7 398	86	8,8
Lublin	327,4	127,8	57,3	15,2	-4,1	-3,8	8 507	99	4,5
Zamość	57,2	21,4	50,9	15,2	-6,5	-12,3	7 829	91	8,5
ZIEMSKIE									
bialski	103,8	31,3	39,9	17,4	-5,3	-7,1	6 970	81	9,7
biłgorajski	94,8	26,6	33,5	16,6	-6,1	-9,8	6 642	77	6,6
chełmski	72,8	22,6	40,7	16,7	-6,6	-8,0	6 924	80	12,4
hrubieszowski	55,4	18,8	44,7	16,2	-10,3	-15,4	7 343	85	15,1
janowski	42,0	11,5	32,2	16,5	-6,4	-12,5	7 391	86	11,4
krasnostawski	57,9	19,0	44,2	15,3	-9,4	-12,4	7 320	85	13,4
kraśnicki	87,7	26,6	39,5	16,3	-7,5	-11,4	6 799	79	11,1
lubartowski	83,0	24,8	37,9	17,0	-5,9	-7,0	6 988	81	12,3
lubelski	165,7	44,0	32,7	17,9	-3,9	5,4	6 909	80	6,5
łęczyński	55,4	16,7	38,3	17,0	-2,5	-3,4	10 368	120	5,6
łukowski	99,8	28,5	36,8	17,8	-3,6	-7,2	6 769	78	4,2
opolski	54,7	16,8	39,9	16,5	-8,0	-10,3	7 041	82	10,0
parczewski	31,6	10,2	43,1	16,3	-7,9	-12,1	7 203	84	8,4
puławski	105,5	36,0	47,8	16,1	-8,8	-7,8	7 546	87	6,0
radzyński	54,2	16,4	39,6	17,5	-5,2	-8,9	7 200	83	7,8
rycki	50,6	16,4	43,9	16,7	-4,8	-12,8	7 108	82	7,1
świdnicki	68,7	23,3	46,8	16,0	-8,2	-4,1	7 953	92	7,8
tomaszowski	75,6	23,5	40,4	16,2	-8,3	-11,2	6 818	79	9,0
włodawski	34,7	11,7	47,0	16,0	-8,1	-11,6	7 193	83	16,5
zamojski	99,5	29,0	36,9	16,7	-7,3	-7,3	6 612	77	10,6

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

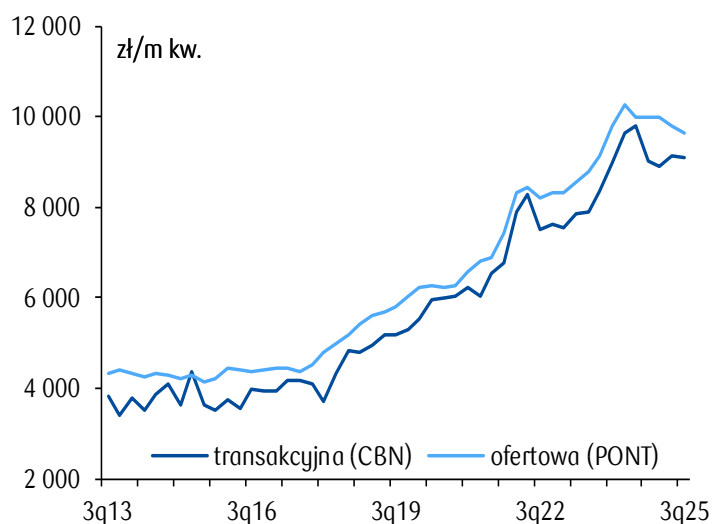
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

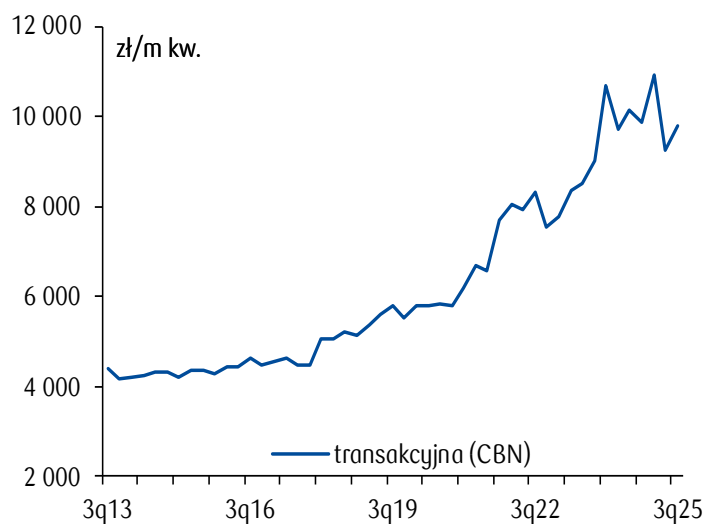
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 899	8 354	8 978	9 652	9 790	9 039	8 917	9 151	9 095	-0,6	-7,1	
cena ofertowa (PONT)	8 776	9 139	9 821	10 283	9 985	9 980	9 991	9 796	9 661	-1,4	-3,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 518	9 034	10 674	9 722	10 144	9 893	10 939	9 247	9 793	5,9	-3,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 151	4 490	6 923	5 346	5 826	7 721	6 326	5 385	6 250	x	x	

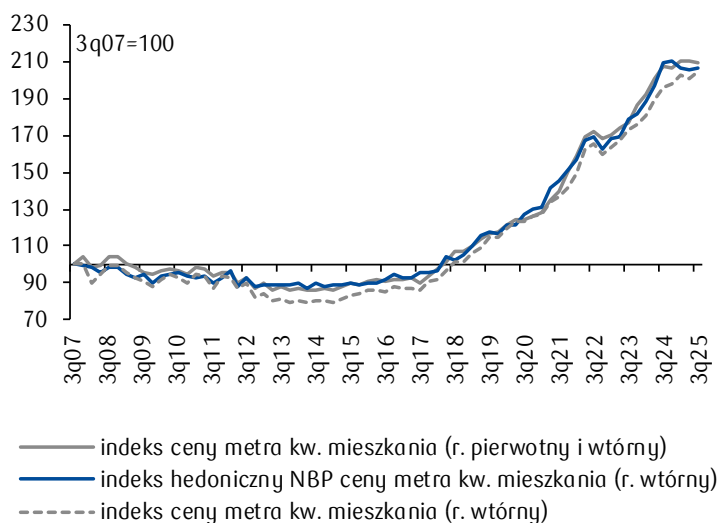
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



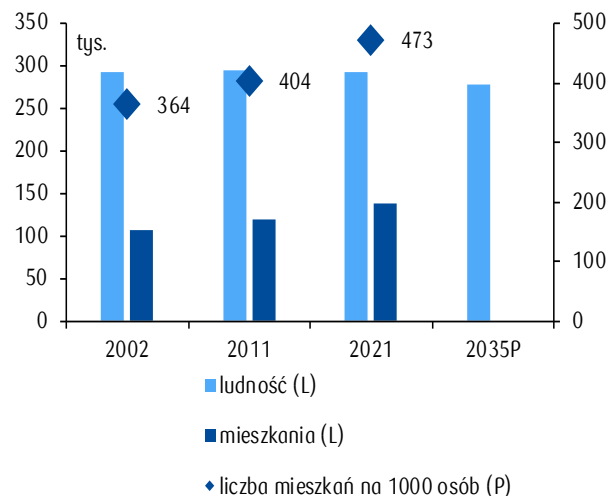
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Białymstoku (NBP)

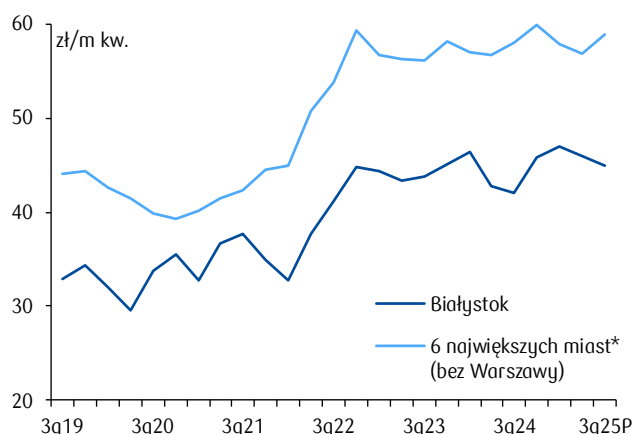


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

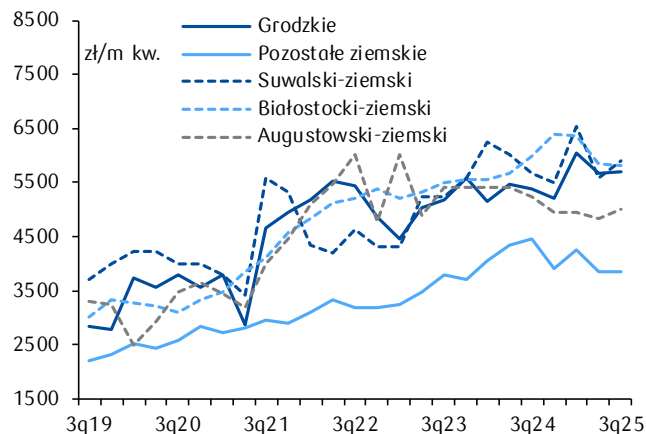


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 101; mieszkania rp - 28; domy rw - 12.

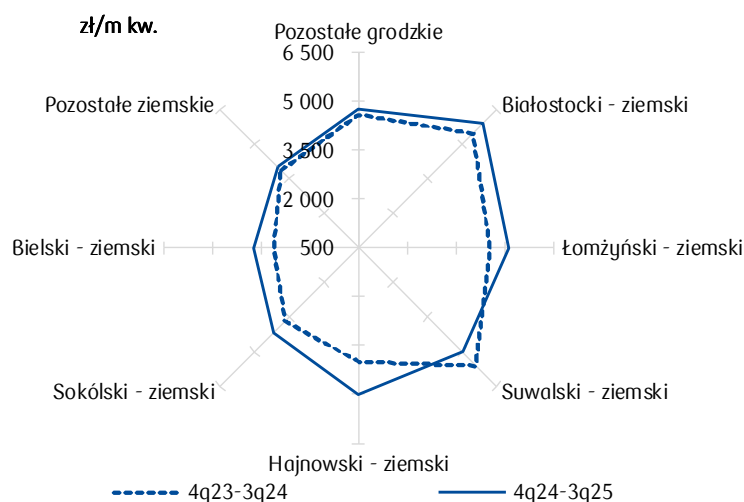
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



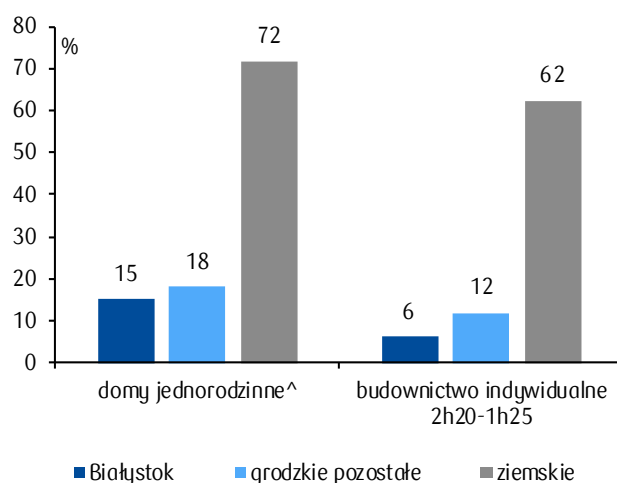
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Białystok	3 868	4 782	5 325	5 195	6 514	6 487
Pozostałe grodzkie	2 997	3 718	3 824	4 545	4 839	4 757
Białostocki - ziemski	3 564	4 188	4 645	5 161	5 515	5 918
Łomżyński - ziemski	3 362	3 242	3 998	4 264	5 282	5 140
Suwalski - ziemski	2 900	2 470	7 831	5 706	4 304	5 025
Hajnowski - ziemski	2 068	2 194	4 110	3 244	5 138	5 010
Sokółski - ziemski	2 592	2 399	3 150	4 051	3 900	4 191
Bielski - ziemski	2 744	2 723	3 383	3 258	3 713	3 713
Pozostałe ziemskie	2 070	2 783	3 226	3 751	3 941	4 016

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Białystok - 77; pozostałe powiaty grodzkie - 22; powiaty ziemskie - 403.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Białystok	145 759	3	15	30,9	502	60	8,9	6	1 326
Łomża	26 087	2	19	29,3	440	27	6,3	11	158
Suwałki	29 007	6	17	27,6	426	92	6,6	13	234
ZIEMSKIE									
augustowski	21 102	9	60	32,4	391	26	4,7	54	204
białostocki	63 070	11	74	37,8	396	12	10,0	55	1 343
bielski	24 180	8	68	39,7	484	23	3,1	76	63
grajewski	16 009	10	54	28,8	366	9	2,3	51	36
hajnowski	22 004	12	67	42,7	576	3	2,5	80	60
kolneński	11 142	10	71	28,4	314	5	2,8	58	106
łomżyński	15 802	6	95	34,4	319	5	4,0	85	158
moniecki	13 563	7	76	33,6	367	52	2,2	71	49
sejneński	7 236	10	76	36,6	393	28	3,1	79	39
siemiatycki	17 720	9	77	38,4	441	39	2,0	59	122
sokółski	24 780	15	74	33,9	409	5	1,6	95	53
suwalski	11 974	8	87	35,9	346	10	4,2	100	70
wysokomazowiecki	18 569	8	81	35,8	352	19	3,6	54	131
zambrowski	15 225	7	47	31,4	370	2	4,0	44	249

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podlaskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100
GRODZKIE								
Białystok	289,7	111,7	55,1	15,4	-1,6	-4,5	8 282	96
Łomża	59,1	21,0	49,0	15,1	-0,9	-7,5	7 890	91
Suwałki	68,1	23,8	48,3	16,3	-2,2	-1,3	7 400	86
ZIEMSKIE								
augustowski	53,7	16,6	41,0	16,2	-7,8	-7,8	7 617	88
białostocki	160,1	46,0	38,9	16,6	-3,4	8,1	7 164	83
bielski	49,6	17,6	48,9	15,4	-11,7	-12,0	8 398	97
grajewski	43,5	13,1	38,9	16,6	-5,1	-10,5	8 024	93
hajnowski	37,9	15,4	57,8	14,3	-12,4	-14,9	7 592	88
kolneński	35,2	9,3	32,3	17,0	-4,5	-7,3	7 208	84
łomżyński	49,4	12,7	29,9	17,4	-4,5	-2,3	8 018	93
moniecki	36,8	10,4	37,5	15,7	-7,2	-10,3	7 464	87
sejneński	18,3	5,7	40,4	15,5	-9,4	-11,3	6 692	78
siemiatycki	39,9	13,0	45,4	15,6	-7,5	-10,4	7 294	85
sokółski	60,2	19,4	43,3	15,7	-8,4	-10,7	7 299	85
suwalski	34,5	9,3	34,4	17,9	-4,7	-1,4	7 145	83
wysokomazowiecki	52,6	14,7	35,4	16,9	-3,3	-10,7	7 865	91
zambrowski	41,0	12,5	40,8	16,2	-3,8	-6,3	7 508	87

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

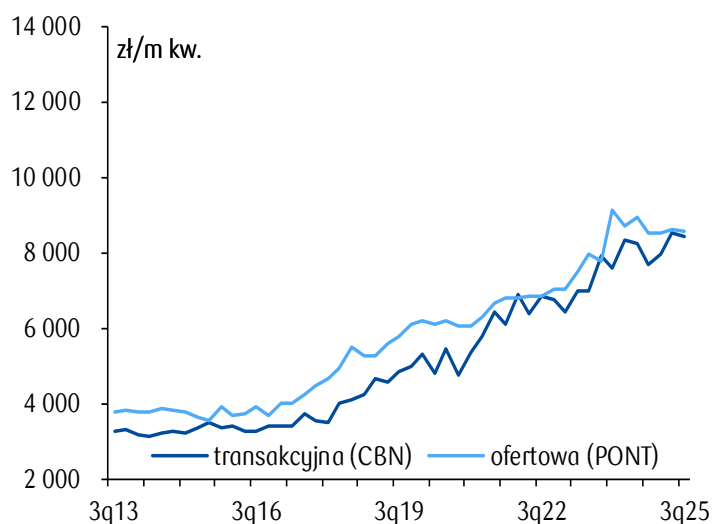
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

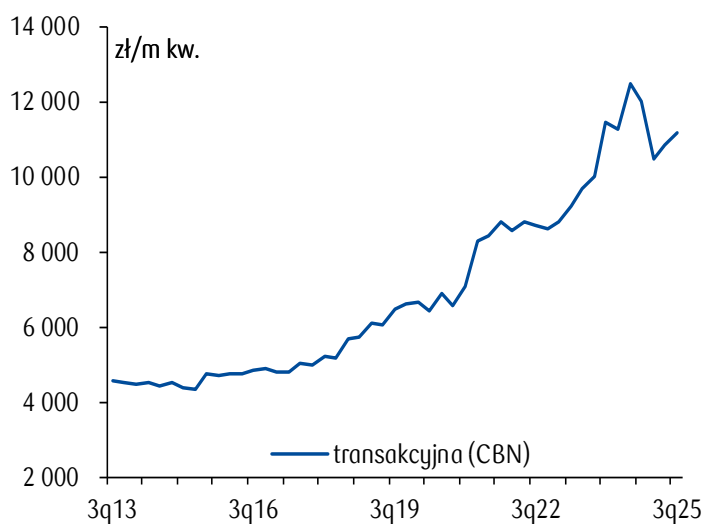
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 005	7 921	7 610	8 333	8 250	7 666	7 985	8 533	8 453	-0,9	2,5	
cena ofertowa (PONT)	7 978	7 792	9 133	8 721	8 959	8 542	8 537	8 627	8 551	-0,9	-4,6	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 694	10 004	11 456	11 283	12 509	12 029	10 492	10 868	11 200	3,1	-10,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 216	7 097	6 036	6 473	6 440	6 717	7 691	7 940	6 745	x	x	

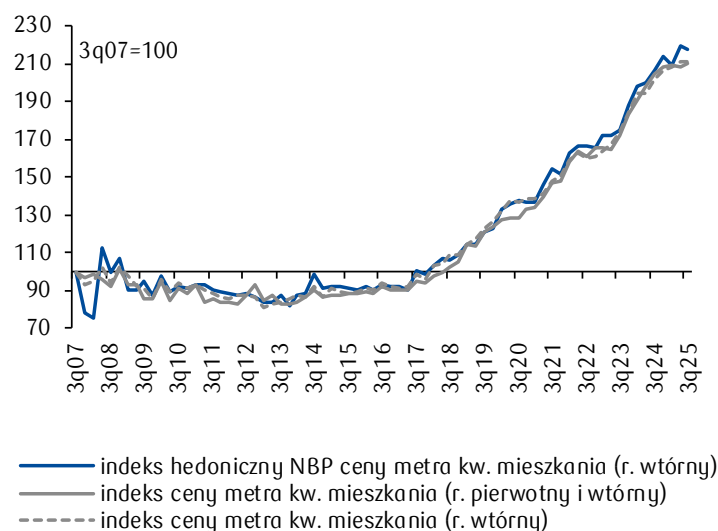
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



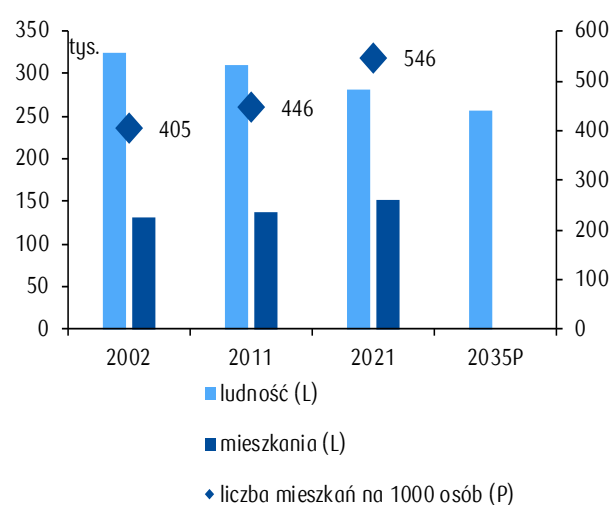
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Katowicach (NBP)

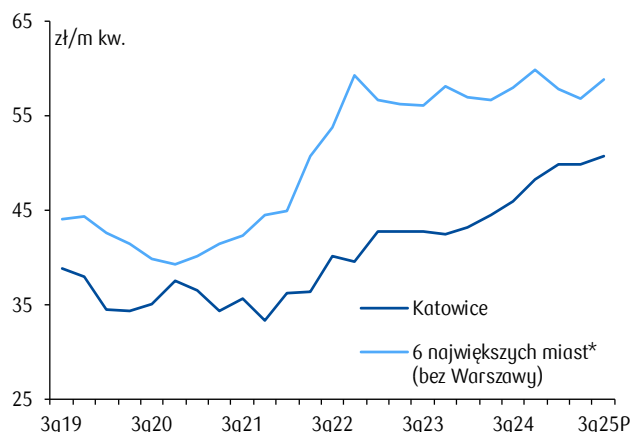


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

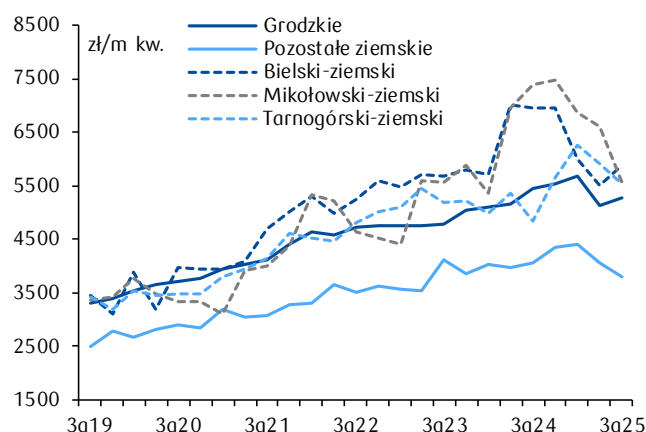


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 73; mieszkania rp - 41; domy rw - 8.

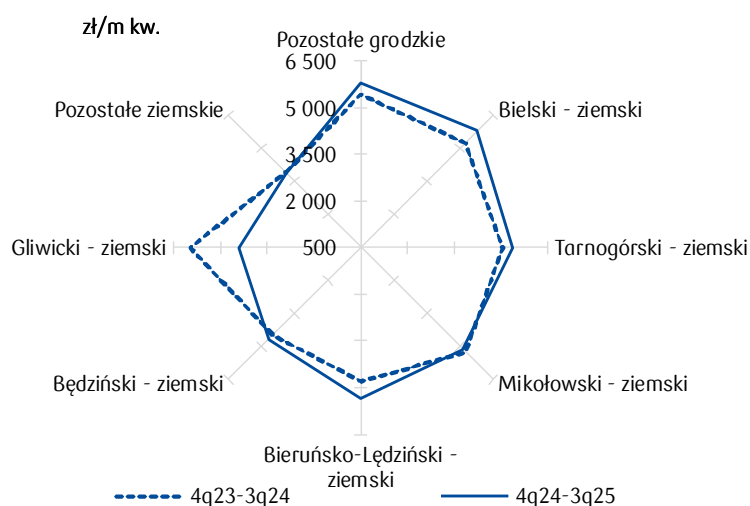
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



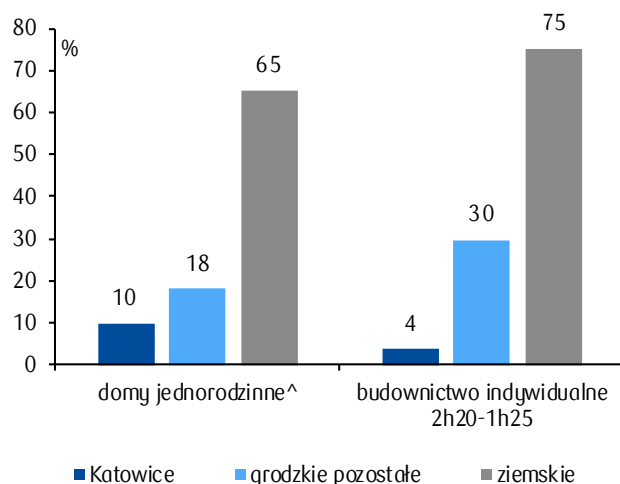
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Katowice	4 306	4 927	5 691	6 545	6 668	7 532
Pozostałe grodzkie	3 871	4 123	4 496	5 129	5 731	5 773
Bielski - ziemski	3 571	3 869	4 512	5 029	5 437	5 800
Tarnogórski - ziemski	3 498	3 767	4 570	4 829	5 070	5 365
Mikołowski - ziemski	3 528	4 189	4 507	4 927	5 422	5 147
Bieruńsko-Lędziński - ziemski	3 064	3 859	4 473	4 703	4 775	5 360
Będziński - ziemski	3 920	3 862	4 531	4 165	4 776	4 704
Gliwicki - ziemski	3 506	4 045	4 162	4 642	5 555	4 438
Pozostałe ziemskie	2 718	2 945	3 422	3 742	4 066	3 866

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Katowice - 72; pozostałe powiaty grodzkie - 651; powiaty ziemskie - 998.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie śląskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	77 388	16	30	33,1	471	41	4,8	25	591
Bytom	74 267	36	6	28,3	508	59	1,0	43	199
Chorzów	55 125	38	4	29,3	555	100	3,1	7	290
Częstochowa	103 711	13	22	32,9	509	29	4,6	26	560
Dąbrowa Górnicza	52 561	9	24	29,8	468	58	3,5	44	144
Gliwice	83 992	32	14	31,5	499	92	4,8	14	662
Jastrzębie-Zdrój	33 113	2	23	28,9	407	100	1,4	88	58
Jaworzno	37 263	11	37	30,2	433	69	3,6	55	279
Katowice	161 843	23	10	34,6	580	37	9,3	4	1 866
Mysłowice	31 006	20	27	30,9	438	38	3,8	44	89
Piekary Śląskie	23 065	21	22	28,0	449	98	1,9	39	77
Ruda Śląska	61 627	23	12	27,7	479	100	2,3	63	160
Rybnik	53 339	13	43	31,5	411	100	3,5	44	340
Siemianowice Śląskie	32 375	26	7	28,5	515	100	4,3	12	208
Sosnowiec	96 007	16	10	29,2	519	69	3,6	15	244
Świętochłowice	23 388	37	6	27,4	520	91	3,0	4	106
Tychy	54 208	2	16	29,3	448	41	3,9	30	274
Zabrze	72 303	39	10	27,2	474	32	2,4	24	397
Żory	24 220	3	31	29,9	391	100	7,9	39	321
ZIEMSKIE									
będziński	64 281	18	42	33,3	448	65	3,1	61	274
bielski	56 542	14	81	32,8	341	90	4,2	80	351
bieruńsko-lędziński	19 714	13	68	32,7	332	43	4,3	85	139
cieszyński	67 032	14	66	36,0	386	92	4,3	63	469
częstochowski	48 988	8	89	35,8	374	76	4,5	91	377
gliwicki	41 924	20	47	30,9	371	99	4,3	75	286
kłobucki	27 926	7	90	34,1	343	69	2,9	87	134
lubliniecki	26 182	18	71	33,0	352	41	3,5	69	172
mikołowski	38 053	14	58	34,2	381	82	6,1	68	466
myszkowski	26 847	7	74	35,6	400	97	2,8	79	198
pszczyński	35 661	10	69	33,0	322	81	4,4	73	314
raciborski	37 393	24	48	33,0	379	66	1,9	67	114
rybnicki	25 431	15	72	30,6	334	100	3,3	95	154
tarnogórski	53 812	20	54	33,7	388	77	6,0	61	757
wodzisławski	51 355	13	60	32,7	332	43	2,5	86	268
zawierciański	48 935	12	58	31,9	344	87	2,3	92	161
żywiecki	55 592	15	86	34,3	375	98	4,7	80	507

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	163,6	60,2	53,0	15,3	-6,0	-8,7	8 191	95	2,3
Bytom	145,3	62,5	60,6	15,2	-9,3	-9,9	8 238	96	9,7
Chorzów	98,9	44,5	63,6	15,8	-9,0	-11,7	7 520	87	4,3
Częstochowa	202,4	82,2	57,2	14,5	-9,2	-11,4	7 830	91	4,0
Dąbrowa Górnicza	111,7	44,3	55,1	14,8	-9,8	-9,3	8 773	102	4,5
Gliwice	167,6	69,4	59,1	14,8	-5,8	-9,8	9 400	109	2,9
Jastrzębie-Zdrój	80,8	30,2	50,7	16,2	-6,6	-11,7	12 961	150	4,3
Jaworzno	85,7	31,2	49,0	15,1	-8,2	-8,5	9 167	106	4,3
Katowice	277,9	121,1	63,7	14,2	-7,0	-1,1	10 052	117	1,5
Mysłowice	70,5	26,0	51,5	15,8	-5,2	-7,6	7 329	85	5,2
Piekary Śląskie	51,2	19,8	55,6	15,5	-7,2	-6,5	8 478	98	9,0
Ruda Śląska	128,1	52,4	56,9	15,9	-6,7	-11,6	7 728	90	3,9
Rybnik	129,3	43,0	44,7	16,2	-6,3	-8,2	7 912	92	3,6
Siemianowice Śląskie	62,6	27,1	62,4	14,8	-8,1	-9,2	7 767	90	5,5
Sosnowiec	184,0	80,2	61,3	14,0	-10,0	-11,4	8 004	93	6,3
Świętochłowice	44,8	19,4	61,3	15,2	-7,0	-9,1	7 350	85	6,0
Tychy	120,5	47,0	54,3	15,9	-6,3	-8,1	8 149	94	2,2
Zabrze	151,5	60,8	56,6	15,1	-7,7	-9,0	8 353	97	5,4
Żory	61,9	20,1	43,8	17,2	-3,1	2,4	7 487	87	4,3
ZIEMSKIE									
będziński	143,1	52,8	51,1	15,5	-9,9	-7,2	7 587	88	6,5
bielski	165,6	44,5	32,4	16,9	-4,2	-0,7	7 578	88	3,4
bieruńsko-lędzki	59,3	16,4	31,7	16,8	-4,0	-0,7	7 219	84	2,0
cieszyński	173,3	50,5	39,0	16,7	-6,5	-6,3	7 528	87	5,0
częstochowski	130,8	38,4	35,7	15,9	-7,2	-4,0	7 360	85	6,8
gliwicki	112,8	36,1	43,2	16,2	-5,7	-2,0	7 955	92	4,4
kłobucki	81,1	22,8	32,5	16,2	-6,9	-5,7	6 955	81	7,8
lubliniecki	74,2	21,1	35,5	15,9	-6,3	-6,3	7 592	88	5,5
mikołowski	100,0	30,6	40,2	16,7	-5,5	0,2	7 697	89	3,4
myszkowski	66,7	21,8	42,7	15,5	-7,7	-7,8	7 172	83	5,5
pszczyński	110,7	30,2	32,5	17,4	-1,8	-0,5	7 666	89	3,5
raciborski	98,3	32,2	44,1	15,2	-6,6	-6,7	7 847	91	4,4
rybnicki	76,2	20,9	31,6	16,8	-3,8	-5,4	7 592	88	6,1
tarnogórski	138,6	44,1	42,9	15,6	-6,8	-2,2	8 234	95	4,9
wodzisławski	148,9	45,4	38,1	16,3	-6,7	-0,7	7 188	83	5,9
zawierciański	109,7	38,2	47,6	15,2	-11,2	-5,4	7 785	90	6,7
żywiecki	147,8	39,9	33,3	16,6	-5,0	-5,0	7 510	87	6,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

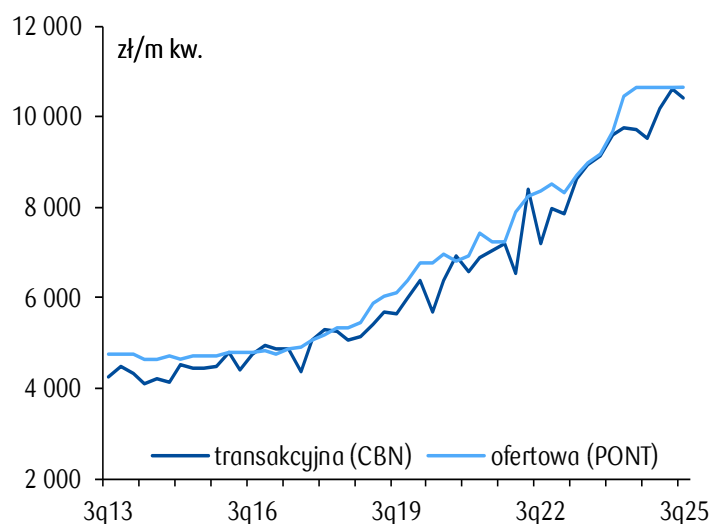
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

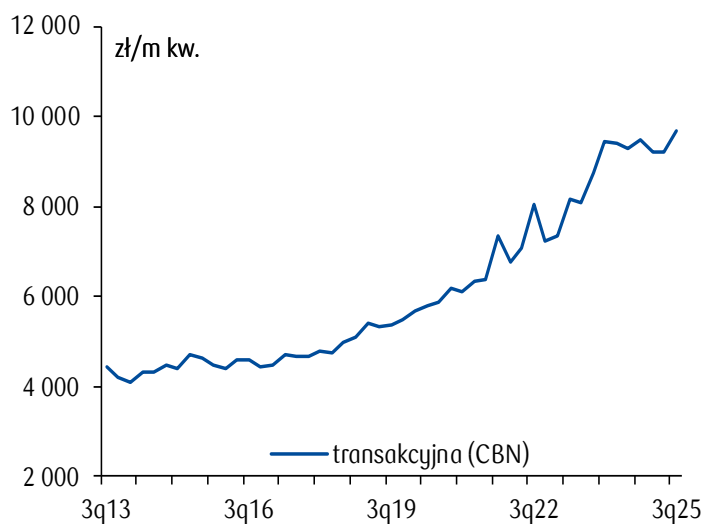
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 966	9 152	9 621	9 761	9 732	9 523	10 180	10 611	10 443	-1,6	7,3	
cena ofertowa (PONT)	8 981	9 200	9 697	10 463	10 661	10 662	10 663	10 664	10 665	0,0	0,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 106	8 735	9 433	9 409	9 283	9 500	9 218	9 226	9 700	5,1	4,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 440	4 863	6 249	5 086	6 555	7 115	6 369	6 410	5 600	x	x	

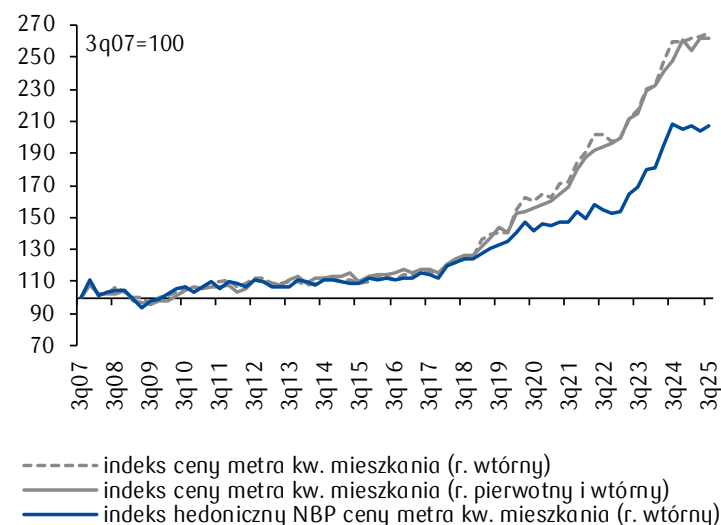
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



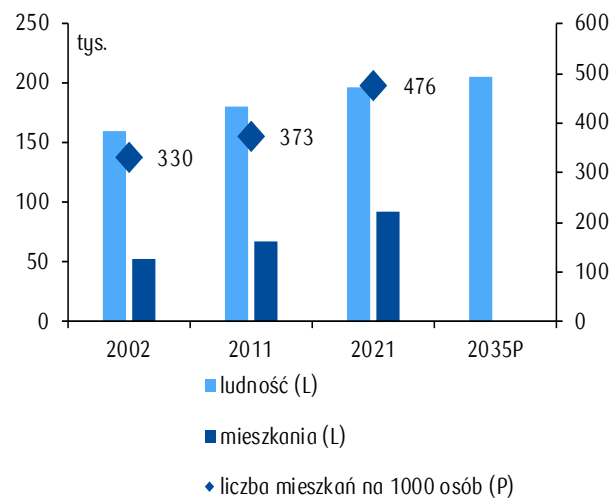
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Rzeszowie (NBP)

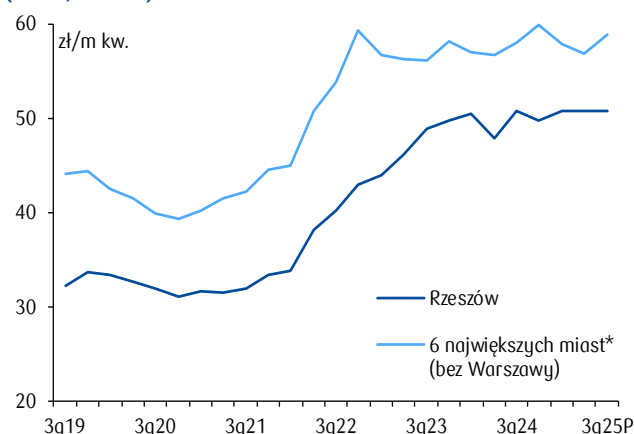


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

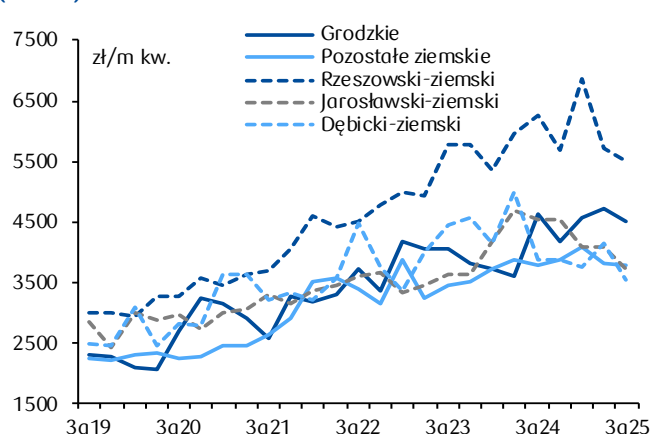


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 64; mieszkania rp - 43; domy rw - 9.

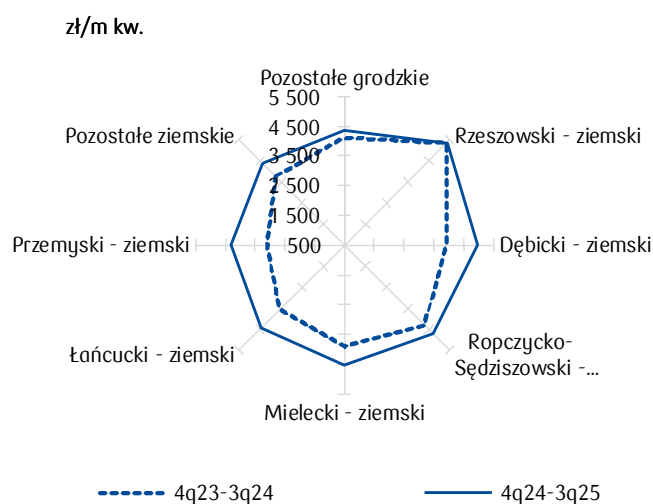
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



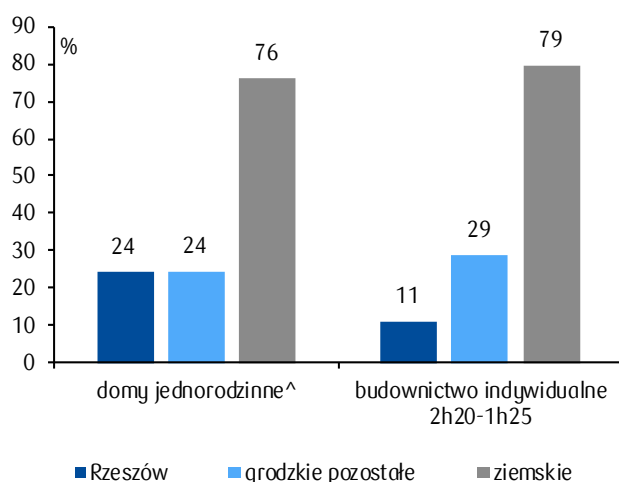
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Rzeszów	3 622	4 317	5 144	5 572	7 082	7 056
Pozostałe grodzkie	2 892	3 713	3 157	3 580	4 258	4 337
Rzeszowski - ziemski	2 979	3 718	3 449	4 746	5 342	5 381
Dębicki - ziemski	2 629	3 432	3 473	3 439	4 255	4 946
Ropczycko-Sędziszowski - ziemski	3 267	3 354	3 335	4 310	4 313	4 682
Mielecki - ziemski	2 446	3 257	4 543	3 630	4 161	4 545
Łańcucki - ziemski	2 717	3 293	3 964	3 569	3 807	4 444
Przemyski - ziemski	2 745	2 749	4 748	3 120	4 182	4 327
Pozostałe ziemskie	2 455	2 529	2 411	3 771	3 586	4 409

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Rzeszów - 124; pozostałe powiaty grodzkie - 25; powiaty ziemskie - 461.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podkarpackim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Krosno	19 030	9	36	31,7	437	63	4,9	24	187
Przemyśl	25 899	30	16	29,3	468	46	4,0	17	179
Rzeszów	101 170	4	24	34,8	510	17	15,3	11	2 304
Tarnobrzeg	18 438	2	24	28,8	427	37	2,7	58	57
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 555	10	51	27,9	370	2	3,2	61	15
brzozowski	19 443	12	92	27,9	310	2	2,6	87	136
dębicki	42 113	5	70	28,8	319	4	4,8	62	347
jarosławski	37 818	11	67	28,8	329	6	3,2	73	215
jasielski	34 532	7	76	27,4	320	29	1,5	100	56
kolbuszowski	18 516	5	91	28,4	304	1	3,1	87	110
krośnieński	33 549	14	93	29,9	311	46	2,7	91	191
leski	8 941	7	73	32,7	355	4	5,0	74	89
leżajski	20 932	8	76	28,1	316	27	2,4	99	176
lubaczowski	17 624	6	74	30,2	339	3	2,5	100	76
łańcucki	26 155	11	87	30,4	324	6	4,7	67	235
mielecki	45 693	7	61	29,2	345	3	4,3	73	424
niżański	20 981	8	86	31,3	332	2	2,7	100	104
przemyski	21 842	10	89	29,7	309	1	2,7	100	108
przeworski	24 874	14	83	29,8	330	3	2,9	87	164
ropczycko-sędziszowski	22 459	6	83	27,7	303	14	4,7	81	184
rzeszowski	55 624	8	92	31,7	315	6	6,7	74	1 001
sanocki	30 747	10	61	29,2	346	2	2,7	80	186
stalowowolski	38 507	6	44	29,6	385	6	2,9	84	128
strzyżowski	18 688	11	90	30,2	318	25	3,1	90	117
tarnobrzeczki	17 018	6	69	29,0	337	17	2,6	89	62

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2024	2024	2024	Polska=100	czerwiec 25
GRODZKIE									
Krosno	43,6	15,5	49,0	15,0	-7,4	-10,6	7 011	81	3,3
Przemyśl	55,3	21,2	53,8	14,5	-8,0	-13,5	7 329	85	10,2
Rzeszów	198,3	71,5	52,7	15,9	1,4	5,3	8 680	101	4,1
Tarnobrzeg	43,2	16,2	51,9	14,9	-8,0	-11,2	7 269	84	6,9
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,4	6,2	40,3	16,5	-5,5	-8,6	7 420	86	14,4
brzozowski	62,8	16,6	29,5	17,3	-2,6	-6,0	6 985	81	19,3
dębicki	132,0	35,5	31,8	16,9	-2,6	-4,8	7 123	83	4,3
jarosławski	115,1	32,3	35,0	16,4	-3,3	-6,6	7 205	84	10,8
jasielski	108,1	30,7	34,2	16,4	-4,1	-6,8	7 233	84	12,3
kolbuszowski	60,9	15,3	27,5	17,1	-1,5	-4,3	6 788	79	7,9
krośnieński	108,0	28,7	30,0	17,1	-3,6	-5,8	6 635	77	8,9
leski	25,2	7,2	36,1	15,5	-5,1	-6,8	7 462	87	17,3
leżajski	66,3	17,9	32,4	16,7	-2,8	-6,5	7 056	82	13,5
lubaczowski	52,0	14,9	34,9	16,4	-6,8	-10,8	7 134	83	9,1
łańcucki	80,7	21,3	31,5	17,1	-2,9	-1,2	7 076	82	8,8
mielecki	132,5	38,7	37,0	16,6	-2,6	-3,8	7 481	87	5,4
niżański	63,2	17,4	33,3	16,1	-4,2	-8,5	6 746	78	15,7
przemyski	70,7	18,7	31,0	17,4	-4,4	-6,2	6 884	80	15,2
przeworski	75,4	20,8	33,2	16,9	-3,2	-4,9	6 865	80	13,2
ropczycko-sędziszowski	74,1	18,9	28,6	17,2	-0,1	0,8	7 146	83	10,6
rzeszowski	176,8	45,0	28,9	17,6	-1,0	5,9	7 548	88	7,4
sanocki	89,0	26,4	37,5	16,7	-5,2	-8,3	7 090	82	8,6
stalowowolski	100,0	32,9	44,1	15,4	-4,9	-8,5	7 611	88	5,6
strzyżowski	58,8	15,7	30,6	16,5	-4,2	-7,2	6 718	78	16,4
tarnobrzeczki	50,6	14,9	34,9	15,9	-4,1	-7,6	7 371	85	7,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

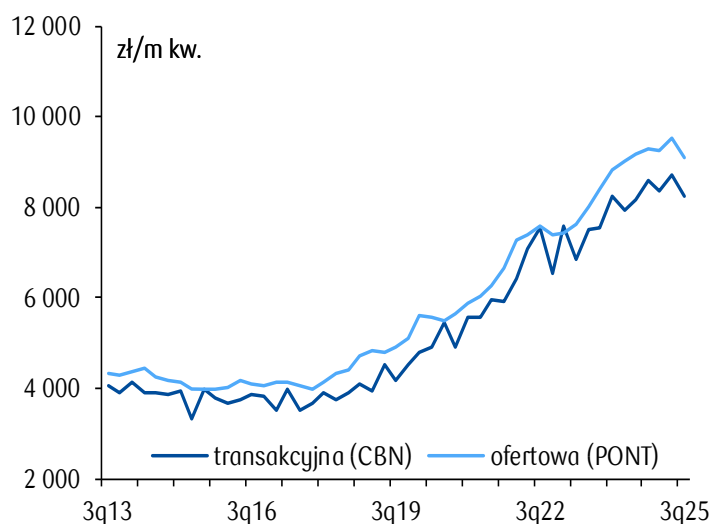
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 28.07.2025

ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie

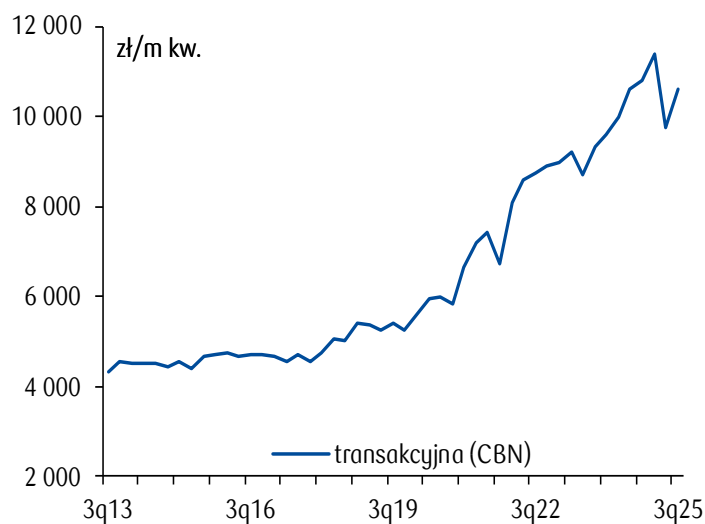
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 510	7 536	8 254	7 933	8 157	8 604	8 365	8 723	8 262	-5,3	1,3	
cena ofertowa (PONT)	7 998	8 410	8 841	9 041	9 167	9 305	9 241	9 554	9 123	-4,5	-0,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 728	9 336	9 606	10 006	10 628	10 800	11 381	9 748	10 612	8,9	-0,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 981	5 553	x	x	4 462	4 530	6 930	3 937	6 457	x	x	

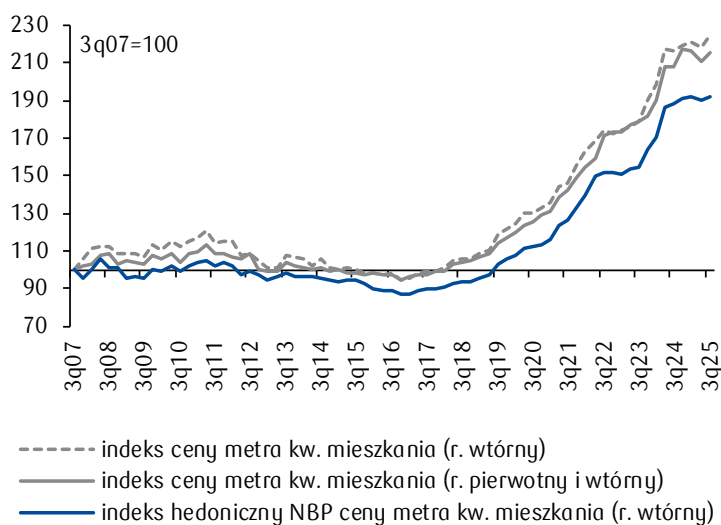
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



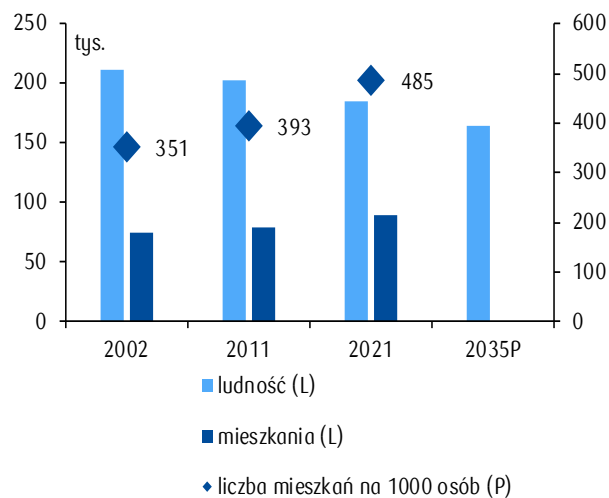
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Kielcach (NBP)

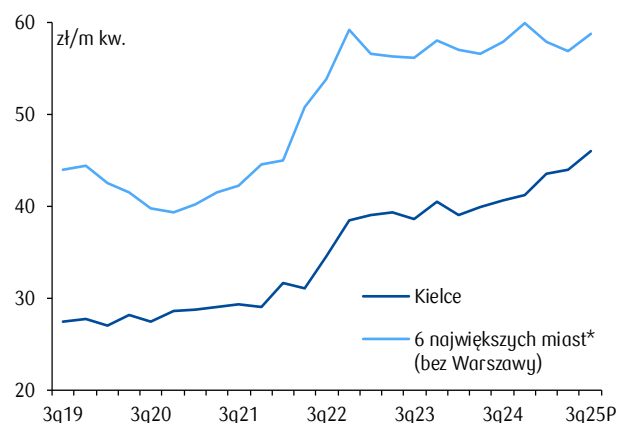


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

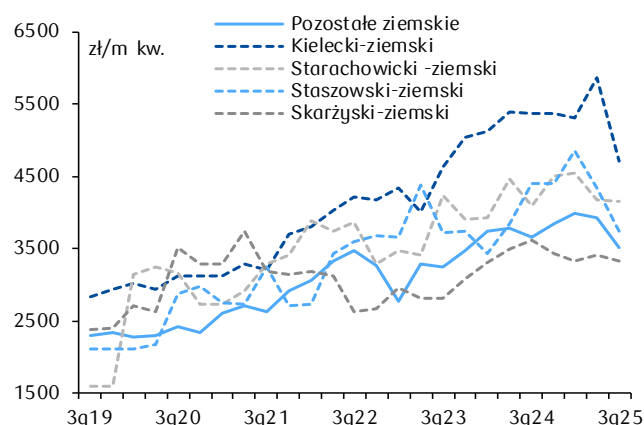


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 40; mieszkania rp - 14; domy rw - 4.

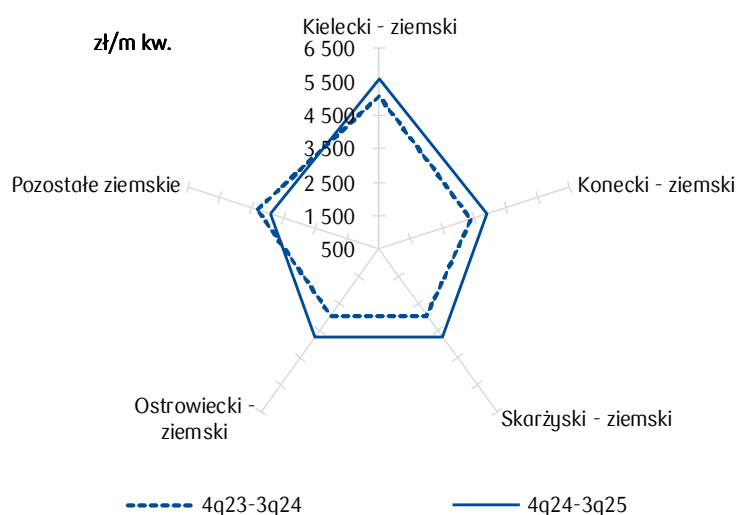
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



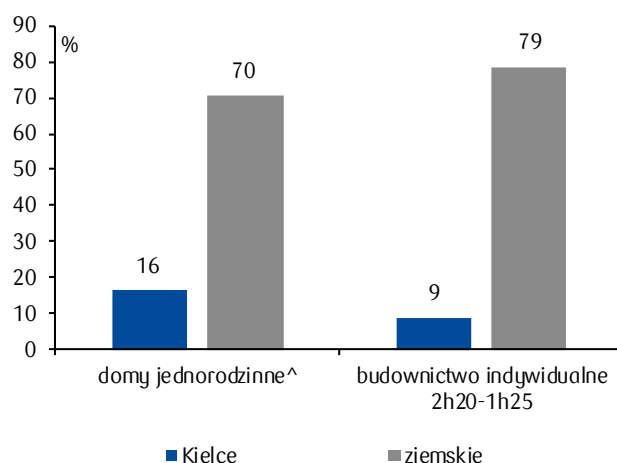
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Kielce	5 135	4 118	5 829	6 069	5 861	5 990
Kielecki - ziemski	3 229	3 741	5 197	5 237	5 203	5 603
Konecki - ziemski	2 389	2 365	2 656	2 842	3 660	3 902
Skarżyski - ziemski	2 680	3 528	4 784	3 309	2 662	3 745
Ostrowiecki - ziemski	2 549	2 552	3 103	2 857	3 680	3 738
Pozostałe ziemskie	2 577	2 551	3 148	3 224	4 327	3 898

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Kielce - 27; powiaty ziemskie - 194.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Kielce	93 518	5	16	30,9	518	19	6,2	9	785
ZIEMSKIE									
buski	26 457	5	79	34,8	394	10	4,9	53	226
jędrzejowski	30 878	8	75	32,3	384	61	3,0	87	256
kazimierski	11 135	7	85	33,5	355	6	2,3	66	54
kielecki	66 291	6	92	30,4	313	53	4,8	92	761
konecki	30 562	9	73	32,1	420	4	2,8	83	119
opatowski	18 666	7	79	31,1	390	27	1,7	90	46
ostrowiecki	41 589	8	48	29,8	421	23	1,8	79	100
pińczowski	14 914	8	71	33,8	411	24	2,2	81	23
sandomierski	26 619	4	70	31,9	375	28	2,6	63	78
skarżyski	30 632	15	44	30,6	456	29	2,5	56	172
starachowicki	33 700	10	55	29,2	408	36	3,0	58	110
staszowski	24 735	5	73	31,8	365	20	2,7	92	91
włoszczowski	17 136	9	82	34,7	403	42	3,6	88	71

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024 Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE								
Kielce	179,7	71,7	56,8	14,7	-5,5	-9,6	8 213	95
ZIEMSKIE								
buski	66,8	20,5	40,5	15,6	-9,3	-9,7	7 336	85
jędrzejowski	80,0	24,5	39,6	16,7	-5,5	-8,5	7 695	89
kazimierski	31,2	9,0	35,6	15,3	-6,1	-10,1	6 925	80
kielecki	211,4	53,0	28,9	17,1	-4,0	-0,6	7 009	81
konecki	72,3	24,0	43,8	15,6	-10,1	-12,6	7 253	84
opatowski	47,5	14,8	41,2	15,8	-9,5	-10,7	6 913	80
ostrowiecki	98,1	35,5	49,9	15,0	-9,8	-12,9	7 189	83
pińczowski	36,1	11,6	43,1	15,3	-6,7	-12,4	7 441	86
sandomierski	70,6	21,8	39,9	15,6	-8,2	-11,5	7 792	90
skarżyski	66,7	24,5	50,6	14,7	-9,9	-14,0	7 951	92
starachowicki	82,3	27,4	45,3	15,7	-7,0	-11,4	7 420	86
staszowski	67,5	20,3	38,4	16,1	-6,2	-9,2	7 710	89
włoszczowski	42,3	12,6	38,1	16,2	-6,4	-9,4	7 885	91

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

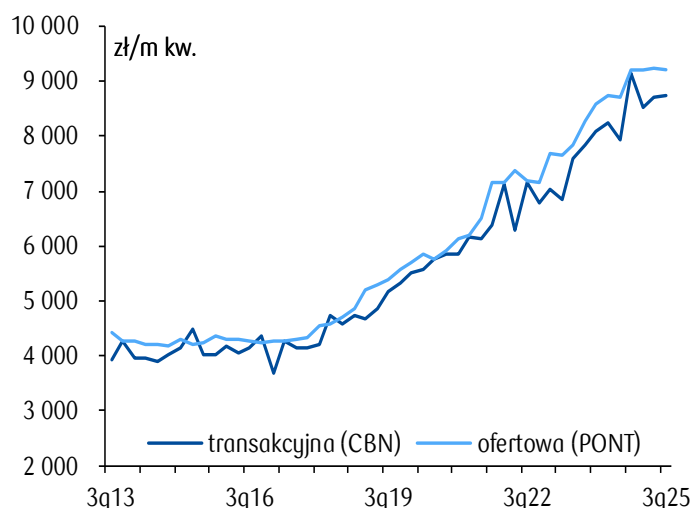
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

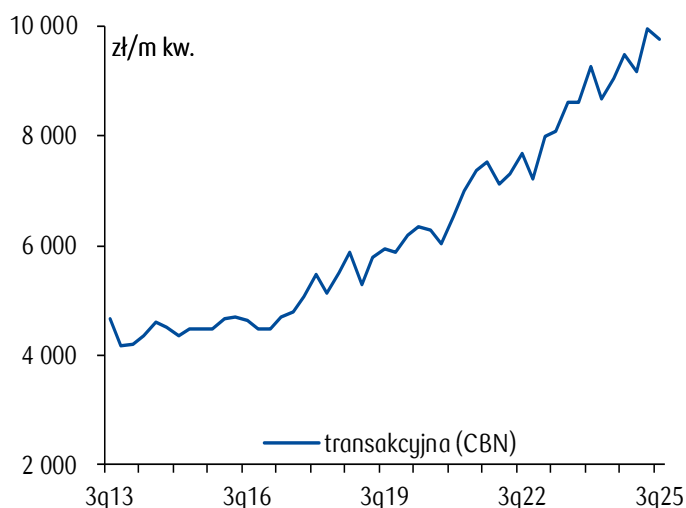
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 586	7 846	8 077	8 251	7 945	9 135	8 513	8 694	8 754	0,7	10,2	
cena ofertowa (PONT)	7 833	8 259	8 576	8 726	8 702	9 219	9 220	9 221	9 222	0,0	6,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 600	8 607	9 249	8 672	9 052	9 493	9 175	9 941	9 772	-1,7	8,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 617	5 586	5 395	7 998	4 545	6 226	6 095	6 698	8 345	x	x	

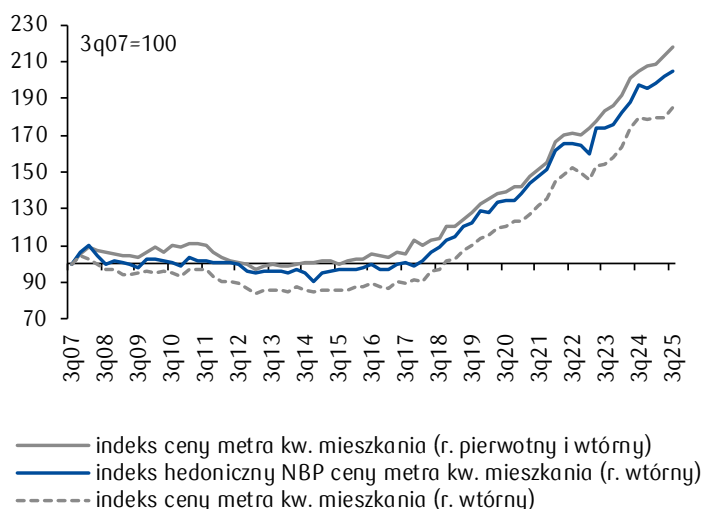
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



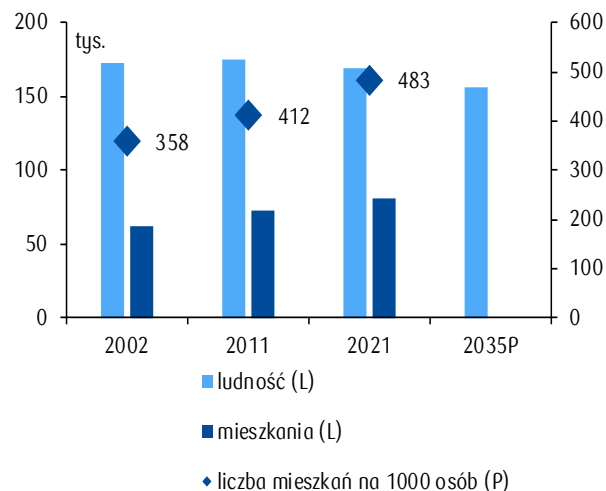
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Olsztynie (NBP)

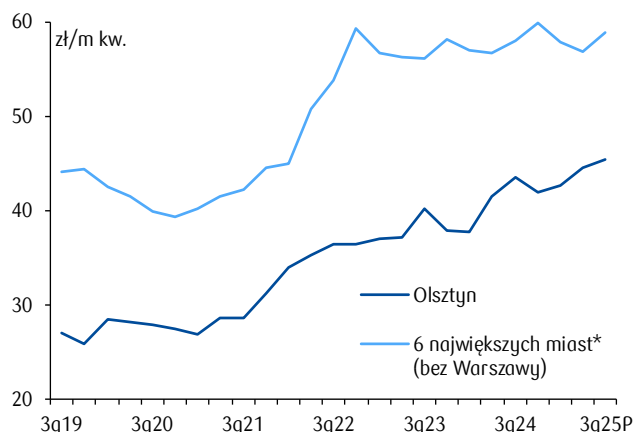


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

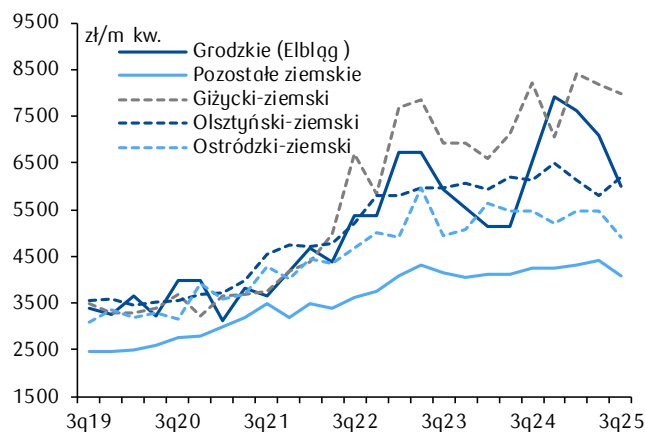


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 84; mieszkania rp - 25; domy rw - 6.

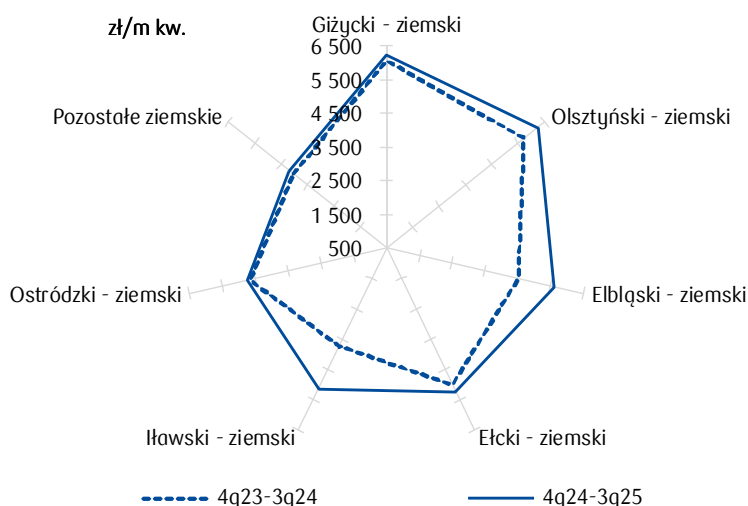
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



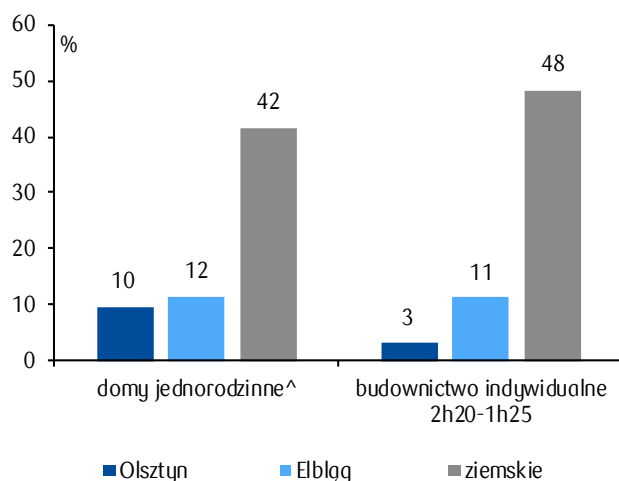
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Olsztyn	4 138	4 736	5 373	5 954	6 254	7 752
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 976	4 793	3 191	4 895	6 039	5 261
Giżycki - ziemski	4 462	4 532	4 906	5 665	6 051	6 250
Olsztyński - ziemski	3 532	4 050	4 588	5 295	5 734	6 242
Elbląski - ziemski	3 119	3 182	4 012	3 504	4 400	5 621
Ełcki - ziemski	2 490	3 729	4 383	4 323	5 259	5 233
Iławski - ziemski	2 546	3 351	3 575	4 072	3 989	5 155
Ostródzki - ziemski	2 711	3 326	4 408	4 339	4 744	4 744
Pozostałe ziemskie	2 453	2 865	3 159	3 659	4 250	4 188

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Olsztyn - 47; pozostałe powiaty grodzkie - 19; powiaty ziemskie - 471.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie warmińsko-mazurskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Elbląg	49 988	25	12	26,2	446	46	4,3	11	82
Olsztyn	84 763	8	10	29,8	509	60	5,8	3	479
ZIEMSKIE									
bartoszycki	21 056	35	33	26,7	405	2	1,5	59	75
braniewski	14 623	34	35	26,7	397	2	1,6	64	55
działdowski	22 971	18	55	28,6	377	43	4,2	45	168
elbląski	19 064	38	55	27,9	355	49	3,0	84	97
etcki	35 536	17	23	27,0	404	5	5,3	31	253
giżycki	23 105	29	32	30,5	435	4	4,6	34	116
gołdapski	9 474	30	40	27,6	385	3	2,0	57	27
iławski	33 718	21	43	28,1	377	47	5,4	38	287
kętrzyński	23 883	36	25	26,2	425	7	1,1	72	45
lidzbarski	15 339	39	36	27,8	406	29	1,8	65	40
mrągowski	19 049	29	39	30,5	405	7	3,9	54	95
nidzicki	11 161	21	46	26,9	370	18	3,2	60	139
nowomiejski	14 519	24	70	28,9	348	8	3,9	68	150
olecki	12 673	29	38	28,9	400	3	4,8	26	45
olsztyński	49 232	29	53	32,5	377	14	8,2	47	598
ostródzki	38 857	29	38	27,9	396	10	4,6	44	331
piski	19 858	25	39	28,2	385	7	2,9	69	135
szczygieński	24 936	30	57	29,5	377	4	5,2	62	253
węgorzewski	8 717	42	43	30,9	423	6	3,1	48	34

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniami; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie warmińsko-mazurskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Elbląg	111,6	43,1	53,8	15,4	-6,4	-7,7	7 929	92	7,7
Olsztyn	165,9	67,9	58,6	15,0	-4,4	-5,5	8 613	100	2,5
ZIEMSKIE									
bartoszycki	51,6	18,2	47,8	15,7	-8,6	-12,8	7 306	85	16,6
braniewski	36,5	12,5	47,2	15,9	-6,6	-12,6	7 161	83	14,8
działdowski	60,7	18,6	39,8	17,6	-6,1	-6,7	6 838	79	13,3
elbląski	53,5	16,1	39,8	17,1	-6,8	-7,0	6 912	80	13,0
etcki	87,8	28,7	45,6	16,8	-3,8	-4,0	7 105	82	10,8
giżycki	52,9	18,5	48,6	16,1	-6,4	-10,6	7 291	85	9,5
gołdapski	24,5	8,1	44,4	17,7	-5,3	-10,0	6 795	79	8,0
iławski	89,3	27,1	41,7	17,3	-4,2	-3,7	6 772	79	4,9
kętrzyński	55,9	20,5	50,2	16,2	-7,5	-13,7	7 111	82	15,9
lidzbarski	37,5	12,9	48,1	16,1	-8,2	-9,7	7 120	83	11,6
mrągowski	46,8	15,5	45,8	16,1	-8,1	-8,4	7 029	81	8,4
nidzicki	30,1	9,5	43,2	16,9	-6,1	-8,3	6 662	77	7,9
nowomiejski	41,6	11,6	35,3	18,2	-3,1	-5,7	6 282	73	11,4
olecki	31,5	10,3	45,6	16,9	-7,6	-8,7	7 100	82	12,8
olsztyński	130,8	38,6	40,4	17,2	-3,5	5,0	7 476	87	6,5
ostródzki	97,8	31,7	44,8	16,8	-6,8	-8,4	7 035	82	9,6
piski	51,3	16,5	43,6	16,6	-5,3	-8,1	7 584	88	12,3
szczygieński	65,9	19,7	42,1	16,6	-6,2	-6,0	7 329	85	10,3
węgorzewski	20,5	7,1	46,5	15,9	-9,0	-9,3	7 366	85	10,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

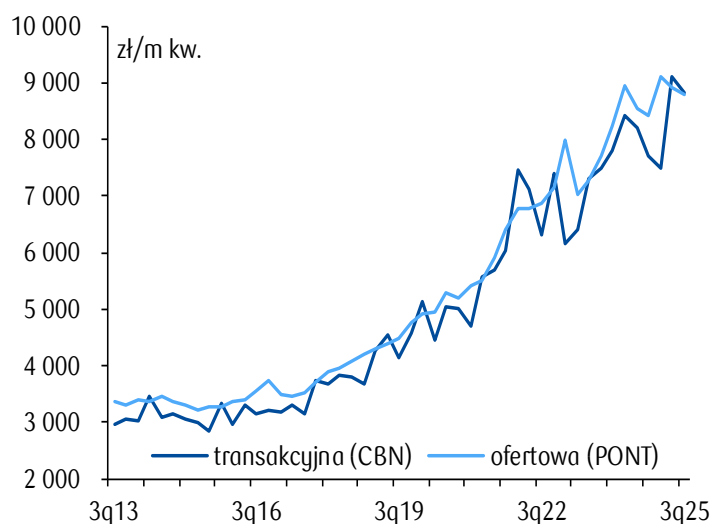
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS. stan na 29.10.2025

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

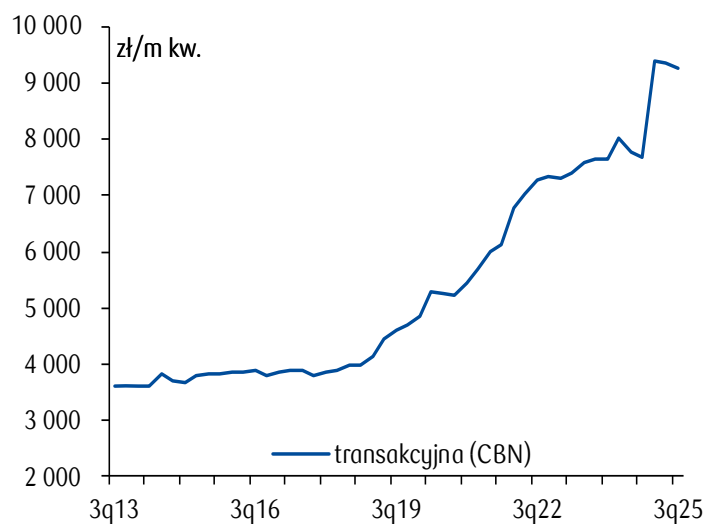
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 322	7 483	7 792	8 438	8 203	7 713	7 487	9 126	8 846	-3,1	7,8	
cena ofertowa (PONT)	7 288	7 708	8 235	8 958	8 558	8 442	9 103	8 921	8 792	-1,4	2,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 590	7 650	7 650	8 013	7 755	7 663	9 388	9 340	9 262	-0,8	19,4	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 520	6 014	5 791	6 841	8 241	6 563	7 414	6 253	6 534	x	x	

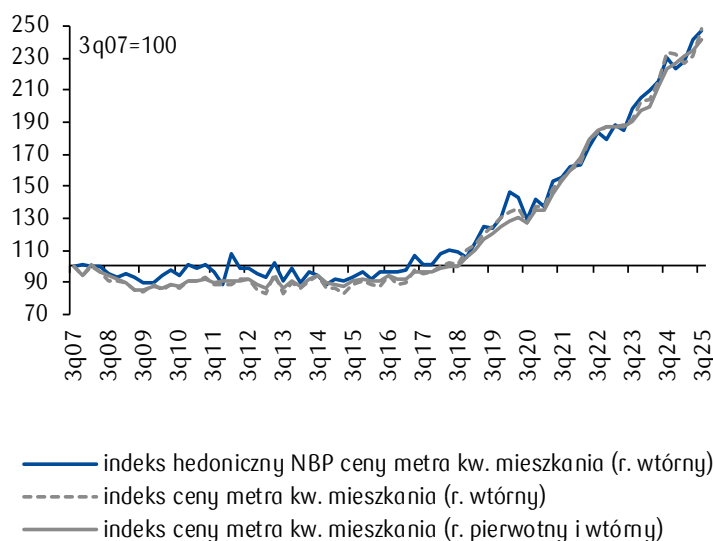
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



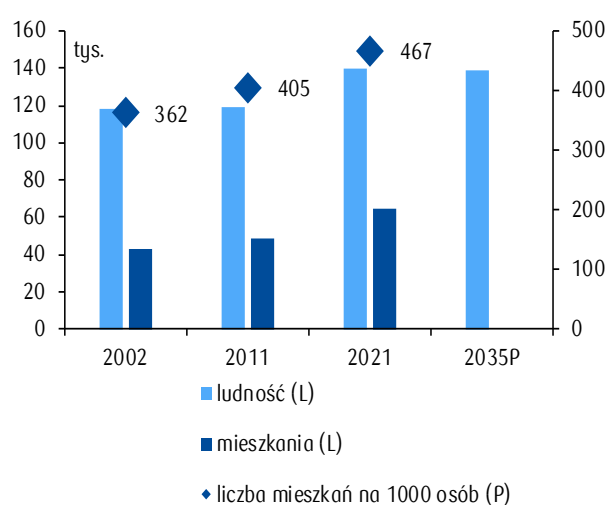
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze (NBP)

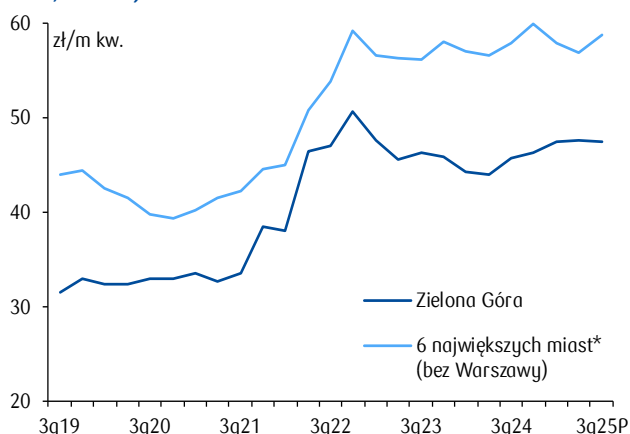


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

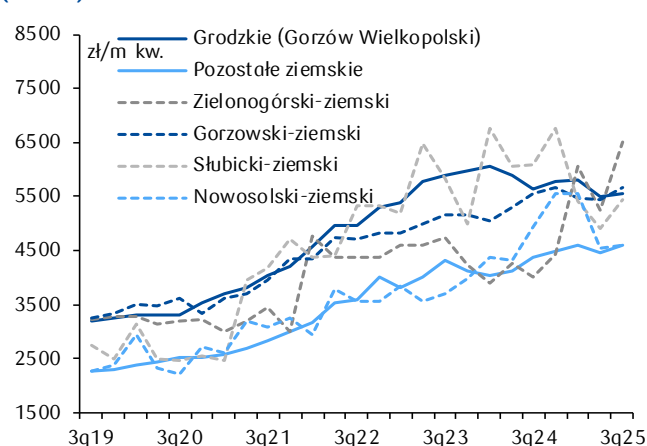


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 50; mieszkania rp - 3; domy rw - 8.

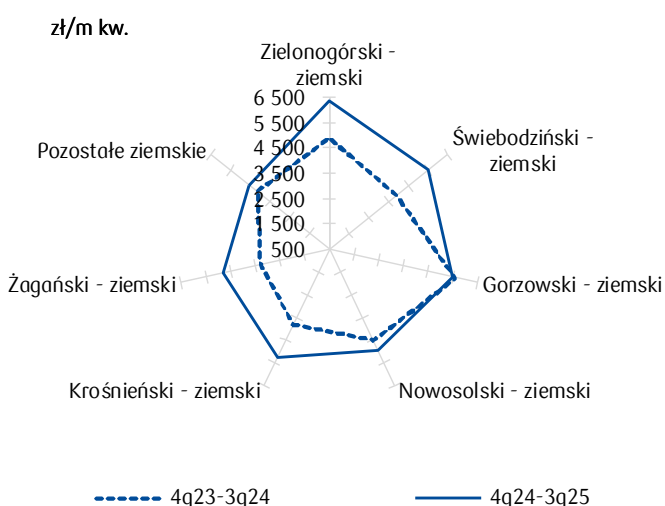
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



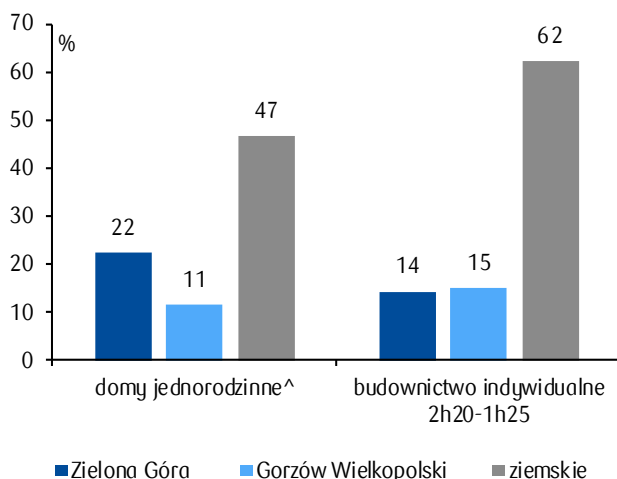
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniem wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Zielona Góra	3 907	4 665	5 333	5 934	6 708	7 050
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	3 707	3 089	3 398	5 041	4 949	5 031
Zielonogórski - ziemski	3 671	4 110	4 361	4 900	5 568	6 342
Świebodziński - ziemski	3 537	4 049	4 192	3 712	4 580	5 507
Gorzowski - ziemski	3 354	3 540	4 275	5 318	5 548	5 477
Nowosolski - ziemski	3 319	3 630	3 854	3 917	4 640	4 962
Krośniceński - ziemski	2 234	2 826	3 505	3 820	4 120	5 278
Żagański - ziemski	2 700	3 049	2 218	2 706	3 369	4 833
Pozostałe ziemskie	2 635	3 346	3 148	4 227	4 075	4 545

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Zielona Góra - 66; pozostałe powiaty grodzkie - 26; powiaty ziemskie - 321.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie lubuskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	57 825	16	11	30,4	504	57	5,7	15	682
Zielona Góra	68 493	12	22	33,7	493	21	8,6	14	873
ZIEMSKIE									
gorzowski	26 406	31	63	32,1	357	12	6,9	77	553
krośnieński	20 600	47	51	30,6	395	3	2,9	75	147
międzyrzecki	21 888	36	41	30,7	402	8	3,2	68	93
nowosolski	33 855	39	39	30,0	414	7	5,5	46	349
ślubicki	19 123	29	42	31,1	419	8	7,1	37	265
strzelecko-drezdenecki	17 932	42	48	29,0	388	4	3,2	56	50
sulęciński	13 399	41	52	32,7	404	3	4,0	62	36
świebodziński	21 568	39	42	30,4	402	6	4,2	46	192
wschowski	13 607	41	55	31,3	368	61	3,1	78	51
zielonogórski	27 892	35	58	32,0	373	9	6,1	70	446
żagański	30 405	45	37	29,8	417	9	2,1	86	92
żarski	36 364	47	42	30,0	402	9	2,7	66	108

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniem; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100
GRODZKIE								
Gorzów Wielkopolski	114,1	46,9	56,9	15,5	-6,9	-4,8	7 643	89
Zielona Góra	138,8	53,6	55,8	15,8	-4,6	-0,5	8 680	101
ZIEMSKIE								
gorzowski	74,1	21,7	38,7	17,7	-6,7	2,5	8 221	95
krośnieński	51,9	17,3	44,5	15,8	-4,8	-10,1	7 589	88
międzyrzecki	54,1	18,1	44,8	16,4	-8,6	-7,3	7 707	89
nowosolski	81,5	27,6	47,1	16,8	-6,7	-5,7	7 656	89
ślubicki	45,5	15,2	46,1	16,7	-5,8	-3,8	7 486	87
strzelecko-drezdenecki	45,9	15,1	44,4	16,8	-6,6	-9,7	7 455	86
sulęciński	33,1	10,7	43,0	16,6	-7,4	-9,1	6 878	80
świebodziński	53,4	17,2	44,2	16,2	-3,9	-6,5	7 823	91
wschowski	36,9	11,3	40,7	17,4	-3,7	-6,7	7 145	83
zielonogórski	74,6	22,5	40,0	16,4	-5,7	-4,3	7 892	92
żagański	72,5	25,3	48,2	16,0	-6,6	-9,1	7 159	83
żarski	89,8	30,8	46,4	16,2	-7,7	-9,3	8 031	93

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

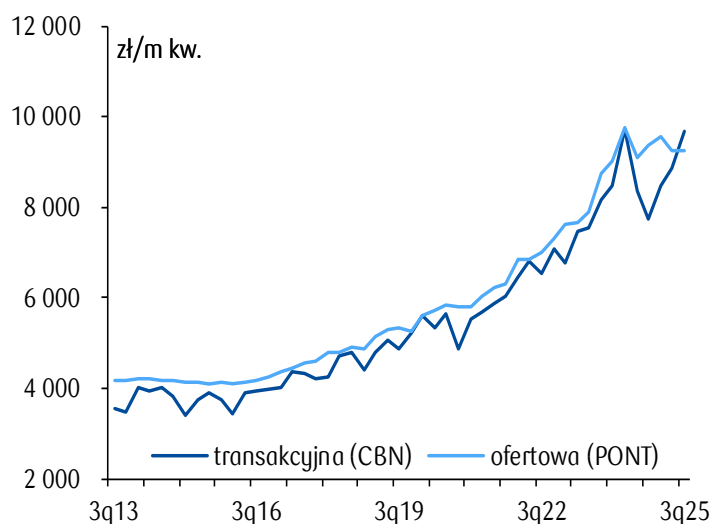
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

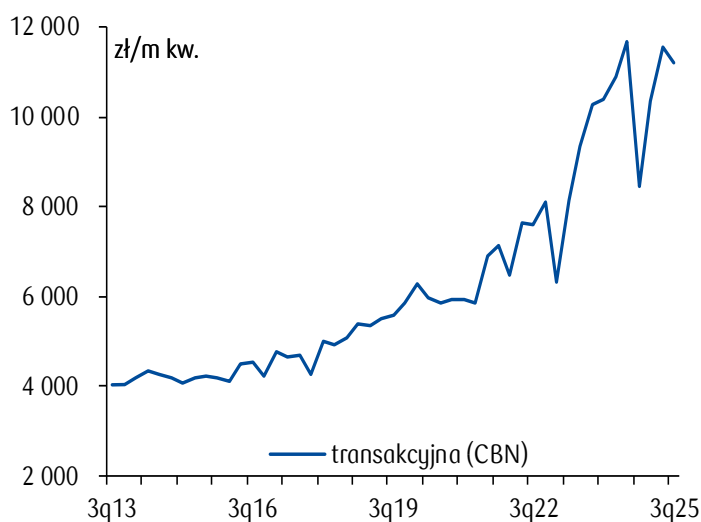
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 23	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	3q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 533	8 161	8 478	9 717	8 363	7 727	8 486	8 887	9 678	8,9	15,7	
cena ofertowa (PONT)	7 896	8 762	9 016	9 769	9 106	9 386	9 574	9 262	9 267	0,1	1,8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 350	10 290	10 412	10 913	11 690	8 446	10 348	11 584	11 228	-3,1	-4,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 201	6 723	4 734	4 789	8 906	8 595	5 370	6 653	7 257	x	x	

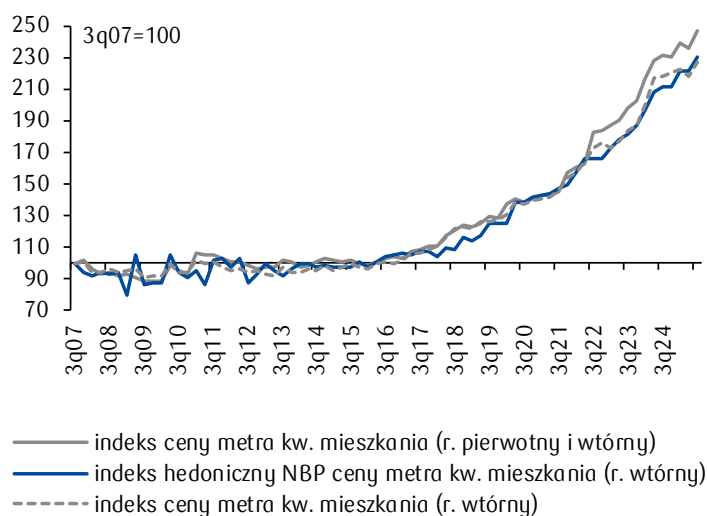
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



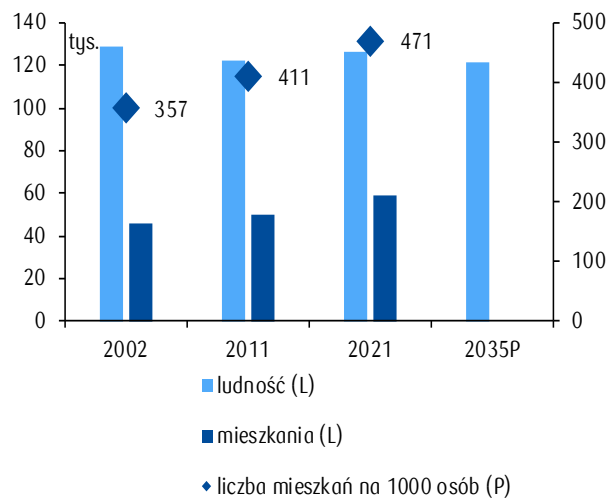
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Opolu (NBP)

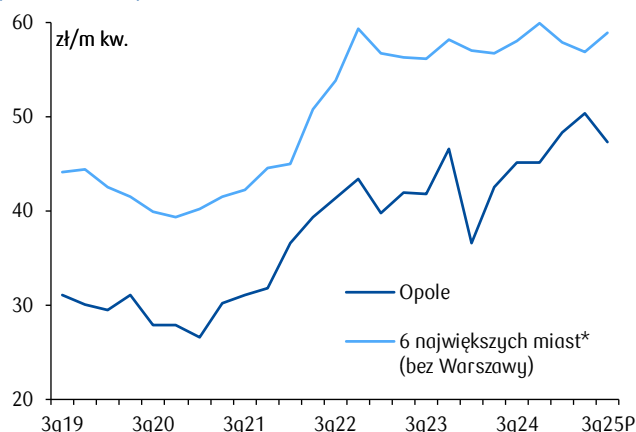


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

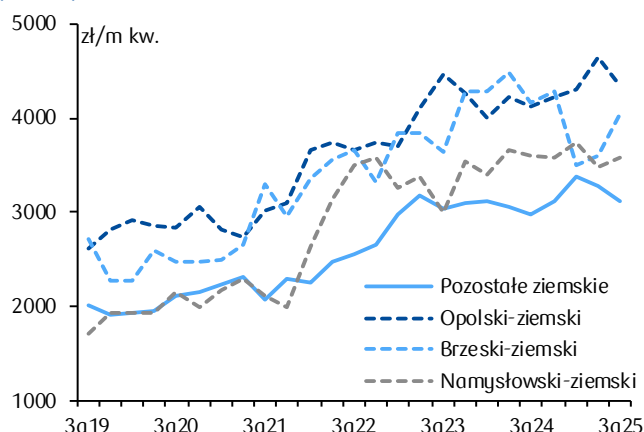


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 3q25: mieszkania rw - 17; mieszkania rp - 9; domy rw - 4.

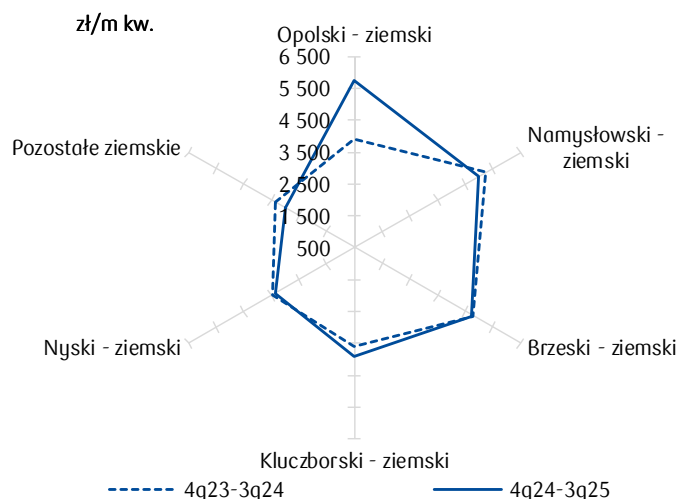
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



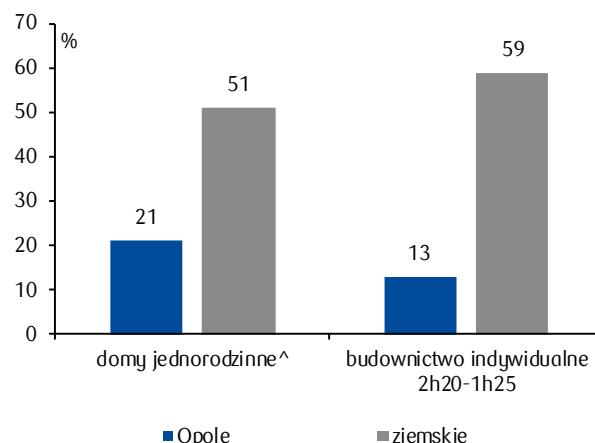
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)



Wyk.8 Udział mieszkań w domach jednorodzinnych w zasobach ogółem oraz udział budownictwa indywidualnego w budownictwie ogółem



^budynki z 1. i 2. mieszkaniami wg NSP 2021

Tab.2 Ceny transakcyjne domów (CBN; zł/m kw.) wg powiatów

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	4q24 - 3q25*
Opole	4 181	4 555	4 900	6 432	6 355	6 786
Opolski - ziemski	2 683	3 187	4 246	4 243	4 948	5 743
Namysłowski - ziemski	3 316	3 508	4 944	4 173	5 193	5 013
Brzeski - ziemski	3 296	2 962	3 507	4 685	4 983	4 761
Kluczborski - ziemski	3 654	2 816	4 229	4 473	3 594	3 908
Nyski - ziemski	1 991	2 242	2 013	2 710	3 680	3 366
Pozostałe ziemskie	2 355	2 277	2 645	3 277	3 630	3 011

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 4q24-3q25: Opole - 31; pozostałe powiaty grodzkie - x; powiaty ziemskie - 242.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie opolskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniami**	% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2024	NSP 2021	NSP 2021	2024	2024	2024	2h20-1h25	2h20-1h25	1-3q25
GRODZKIE									
Opole	61 902	19	21	33,7	493	52	6,4	13	240
ZIEMSKIE									
brzeski	34 655	40	36	30,3	405	70	3,6	41	217
głubczycki	17 049	44	49	32,3	405	15	1,2	69	60
kędzierzyński-kozielski	36 386	28	40	33,4	426	64	1,4	76	155
kluczborski	23 607	35	44	31,1	390	15	1,9	58	78
krapkowicki	21 866	28	55	33,3	369	52	2,9	48	93
namysłowski	16 930	33	51	32,4	406	77	5,1	31	151
nyski	50 467	36	42	31,7	398	39	3,2	61	274
oleski	21 526	25	67	32,7	354	6	2,2	63	91
opolski	41 830	33	76	35,4	346	50	3,6	71	334
prudnicki	20 289	49	48	34,9	399	28	1,3	83	24
strzelecki	24 607	28	59	31,3	348	75	1,9	75	74

Uwaga: *budynki z 1. i 2. mieszkaniami; **liczba mieszkań na 1000 osób; ^liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 23.10.2025

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie opolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sek. przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	wrzesień 25
GRODZKIE									
Opole	125,1	49,6	57,7	14,2	-5,1	-4,6	8 564	99	3,3
ZIEMSKIE									
brzeski	85,3	29,5	47,8	16,4	-6,5	-6,2	7 571	88	8,9
głubczycki	41,8	14,2	46,5	15,0	-10,5	-12,1	8 041	93	11,3
kędzierzyńsko-kozielski	85,0	31,2	50,6	14,9	-7,2	-8,4	8 164	95	7,1
kluczborski	60,2	20,2	45,5	14,9	-6,2	-11,4	7 422	86	6,3
krapkowicki	59,1	18,7	41,2	14,9	-6,2	-6,0	8 296	96	5,2
namysłowski	41,7	13,6	44,9	16,0	-4,4	-6,7	7 699	89	9,7
nyski	126,3	42,3	46,1	15,0	-8,3	-8,6	7 463	87	7,9
oleski	60,6	17,9	38,5	15,3	-6,3	-7,9	7 135	83	5,0
opolski	120,8	35,1	36,2	15,2	-3,5	-0,7	7 366	85	6,0
prudnicki	50,6	17,2	46,5	15,3	-8,0	-11,0	7 328	85	9,6
strzelecki	70,5	21,0	38,6	15,1	-6,4	-6,9	7 943	92	4,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 29.10.2025

7. Aneks metodologiczny

PRZEDMIOT, CEL I METODA RAPORTU

Przedmiotem kwartalnego raportu jest analiza zmian cen w ostatnim kwartale i roku oraz przewidywania trendów w krótkiej (do roku) i średniej (2 lata) perspektywie na największych rynkach nieruchomości mieszkaniowych; raport jest aktualizowany co kwartał. Analiza jakościowa podejmuje kwestie ryzyka spadku cen na rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 1h25 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 290 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,5% ludności miejskiej i występowało 53,3% nowego budownictwa w miastach. Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

Kryterium grupowania miast dla potrzeb uogólnienia informacji o kierunku zmian cen jest liczba mieszkańców – wyodrębniono trzy grupy miast: - Warszawę (liczba mieszkańców powyżej 1,8 mln osób), 6 aglomeracji o liczbie mieszkańców od 385 do 910 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich o liczbie mieszkańców od 125 do 330 tys.

Raport jest opracowany metodą ekspercką. Analiza jakościowa podstawowych czynników popytu (dochody gospodarstw domowych, kredyty mieszkaniowe, stopa bezrobocia, demografia, wiek zasobów) i podaży (mieszkania rozpoczęte, oddane do użytku, pozwolenia, koniunktura na rynku mieszkaniowym, ceny i koszty budowy mieszkań, impulsy i bariery regulacyjne) na rynku nieruchomości pozwala na objaśnienie obecnego poziomu cen i przewidywania odnośnie tendencji ich kształtowania się w krótkiej i średniej perspektywie z akcentem na ryzyka spadku cen w kontekście m.in. możliwych napięć na rynku.

ŹRÓDŁA INFORMACJI O CENACH

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa, od deweloperów, ze spółdzielni mieszkaniowych i od inwestorów, z ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnio dla jednego okresu notowań ok. 77 tys. mieszkań oraz ok. 24 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (71% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 86% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2005 (na koniec 3q25 zawierała 633,7 tys. rekordów, w tym 74,4% dotyczyło lokali mieszkalnych, 20,2% domów jednorodzinnych i 5,4% działek budowlanych). W 2q25 nastąpiła korekta kryterium doboru danych, co powiększyło dotychczasową bazę o kilka procent, a także poskutkowało większą aktualnością analizowanych danych.
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 3q06, aktualizowana kwartalnie z rewizją danych historycznych, publikowana na portalu NBP. Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 6,3 mln rekordów (25% dotyczy transakcji, 75% ofert), kwartalnie przybywa ok. 145 tys. rekordów.

WERYFIKACJA DANYCH

Ograniczenia informacyjne raportu wiążą się z jakością analizowanych danych z baz, jak również ze sposobem ich zasilania. Korzystanie z kilku baz sprzyja weryfikacji informacji, będących podstawą wnioskowania.

W przypadku bazy PONT Info są to dane dotyczące cen ofertowych, pozyskiwane z różnych źródeł, często ta sama oferta powtarza się w kolejnych aktualizacjach, a pozostawianie w bazie w kolejnych okresach notowań tych samych nieruchomości (zwykle dłużej pozostają droższe) powoduje zawyżanie średniej ceny ofertowej, zniekształcając wyniki analizy. Istotna dla jakości wnioskowania jest też nieporównywalność niektórych danych w czasie z uwagi na rosnącą liczebność notowań bazy PONT Info rozbudowywanej od 2004. Dane z tej bazy są użyteczne przede wszystkim dla ilustracji trendu zmian w czasie (na ogół jest zbliżony do kierunku zmian cen transakcyjnych).

W przypadku CBN PKO BP problemem jest często mała liczba obserwacji dla danego okresu, szczególnie w przypadku mniejszych ośrodków, co utrudnia porównanie zmian, jak i może powodować ich skokowy charakter. Gdy występował brak danych, zostały one doszacowane w oparciu o zaobserwowany trend w poprzednich okresach, korzystano też z innych dostępnych baz cen. Z uwagi na często małą liczebność transakcji dotyczących domów jednorodzinnych nie jest zasadna analiza dynamiki zmian cen tych nieruchomości q/q; zastosowano analizę zmian na podstawie danych za cały rok (ostatnie 12 miesięcy w przypadku raportu po 1, 2 i 3 kwartale roku), dodatkowo przy zastrzeżeniu problemów z porównywalnością tych obiektów.

Dla wzbogacenia analizy jakościowej przytaczany jest Indeks hedoniczny NBP ceny m kw. na rynku wtórnym w największych miastach, indeks pozwala eliminować strukturalne przyczyny zmiany cen porównywanych mieszkań (zmiana struktury porównywanej próby).

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym:

- GUS (statystyki budownictwa, dane regionalne dotyczące demografii, wynagrodzeń i budownictwa z wojewódzkich Urzędów Statystycznych).
- Raport AMRON-SARFIN – kwartalny raport z wnioskami z analizy bazy danych o cenach i wartości nieruchomości AMRON i ZBP.
- BIK – miesięczne informacje nt liczby i wolumenu złożonych wniosków kredytowych i udzielonych kredytów.
- SEKOCENBUD – biuletyn firmy monitorującej stawki robocizny i ceny materiałów dla budownictwa na potrzeby kosztorysów.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa
email: PKOResearch@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak	piotr.bujak@pkobp.pl	+48 693 333 127
-------------	--	-----------------

Biuro Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak	wojciech.matysiak@pkobp.pl	+48 666 824 393
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	+48 666 820 540
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	+48 723 671 717
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	+48 22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	+48 725 222 761

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? [Zapisz się do Newslettera](#)

Nasze analizy znajdziesz również na X oraz na stronie internetowej **Centrum Analiz PKO Banku Polskiego**:

 [@PKO_Research](#)



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził: Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.