

Rynek Mieszkaniowy

1q26

Analizy Nieruchomości

19 marca 2026



Bank Polski

Centrum
Analiz



Wiatr w oczy

PODSUMOWANIE

- **Ceny transakcyjne mieszkań w 4q25 w ujęciu rocznym nie zmieniły się istotnie**, obserwowane lokalnie spadki i wzrosty były niewielkie. Wysokiej ofercie mieszkań towarzyszył rosnący popyt mieszkaniowy pobudzony obniżkami stóp procentowych NBP w 2025 i większą zdolnością kredytową gospodarstw domowych. **Popyt konsumpcyjny (mieszkanie na własne potrzeby) powrócił do umiarkowanego poziomu z okresu sprzed ostatniego boomu. Popyt inwestycyjny pozostaje słaby - obniżona rentowność najmu i duża niepewność regulacyjna wstrzymują inwestorów.**
- **W perspektywie roku oczekujemy stabilizacji rynku mieszkaniowego, z niewielkim wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań.** Sprzyjać temu będą zwiększony dzięki niższym stopom procentowym popyt oraz stopniowo malejąca oferta mieszkań deweloperskich (spadek rozpoczętych projektów i liczby mieszkań deweloperskich wprowadzanych na rynek). Dodatkowo, rosnące ceny działek budowlanych (ich podaż przy ogólnych planach gminy wg nowych zasad może być mniejsza), wdrażanie nowych warunków technicznych i tzw. Ustawy Schronowej przełożą się na wzrost kosztów budowy nowych mieszkań. **Ryzykiem dla rynku mieszkaniowego byłoby znaczne przedłużenie się wojny na Bliskim Wschodzie, która oznacza dla gospodarki szok stagflacyjny, podnosi inflację konsumencką i pogarsza perspektywy stóp procentowych.**
- **W 4q25 ceny transakcyjne mieszkań w ujęciu rocznym nie zmieniły się znacząco nominalnie.** Kierunek zmian był różny w analizowanych grupach miast. Na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach nastąpił niewielki spadek r/r (o ok. 1,2-1,4%). W grupie mniejszych stolic wojewódzkich ceny wzrosły o 2,1% r/r. Na rynku wtórnym w największych aglomeracjach ceny praktycznie nie zmieniły się z wyjątkiem Warszawy, gdzie spadek wiąże się z wysoką bazą w 2024, a także często słabą porównywalnością lokali sprzedawanych na rynku wtórnym. W grupie 9 mniejszych stolic województw wystąpiły lekkie tendencje wzrostowe (+3,7% r/r).
- **Ożywienie na rynku kredytowym.** W 2h25 liczba transakcji dot. zakupu nieruchomości mieszkaniowych (dane CBN) wzrosła o 31% r/r (vs 19% r/r w 1h25), co oznacza dobre nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym. Zwraca uwagę wzrost liczby transakcji na rynku pierwotnym po 1,5-rocznym okresie tendencji spadkowych w większości miast.
- **Rynek wynajmu w 4q25 był zrównoważony**, popyt był umiarkowany, a podaż stabilna. Stopniowo wzrasta oferta mieszkań w ramach PRS, stając się w długim okresie konkurencją dla rozproszonego rynku wynajmu. Atutem dla najemcy jest przewidywalność czynszów, stabilność umów oraz profesjonalna usługa najmu zapewniana przez operatorów instytucjonalnych. Savills w perspektywie 2027 szacuje rynek na ok. 36 tys. mieszkań, zlokalizowanych głównie w największych aglomeracjach.
- **Dobre wyniki sprzedaży kredytów.** Według danych Związku Banków Polskich w 4q25 udzielono 64,2 tys. kredytów (+37% r/r; -0,9% q/q) o łącznej kwocie 29,2 mld zł (+47% r/r; +0,2% q/q). W całym roku sprzedaż nowych kredytów wzrosła do 103,4 mld zł (+20% r/r), banki udzieliły 232,7 tys. kredytów (+15% r/r). BIK zwraca uwagę na rosnący udział refinansowania w wartości sprzedaży kredytów mieszkaniowych (20% vs 13% w 2024). W 2025 utrzymał się trend wzrostu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez obcokrajowców - ich wolumen wzrósł do 9,46 mld zł (+45% r/r).

Departament Analiz Ekonomicznych

PKOResearch@pkobp.plwww.centrumanaliz.pkobp.pl @PKO_Research

Biuro Analiz Nieruchomości

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

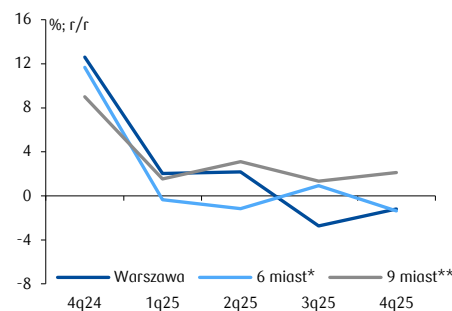
Piotr Krzysztofik

Katarzyna Piętka-Kosińska

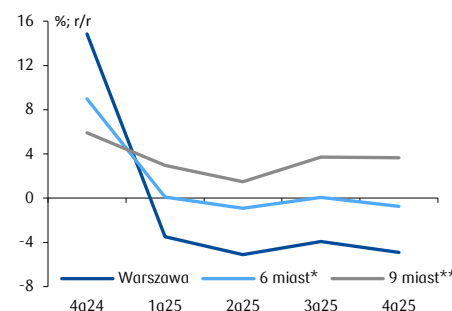
Wojciech Matysiak

Zmiana ceny metra kw. mieszkania (CBN PKO BP)

- na rynku pierwotnym

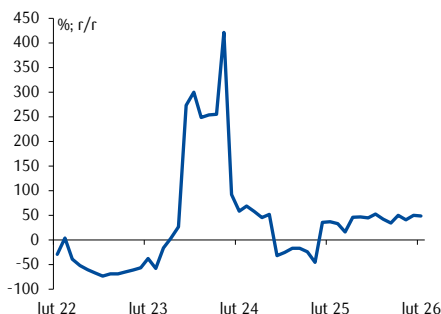


- na rynku wtórnym



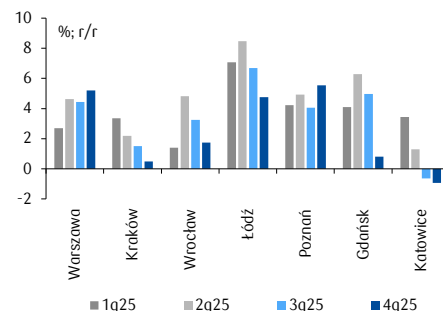
*/** lista miast por. str. 5

Zmiany wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych (BIK)

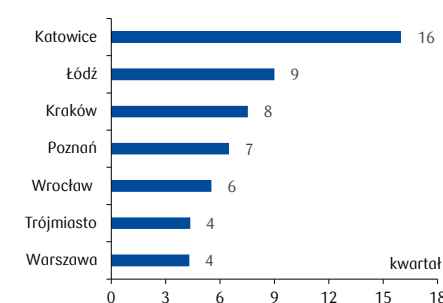


- Według BIK w lutym 2026 miesięczna wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła o 49% r/r, o kredyt wnioskowało 44,4 tys. potencjalnych kredytobiorców (35% r/r). Utrzymuje się większe zainteresowanie kredytem mieszkaniowym, obserwowane od kilku miesięcy. W lutym średnia wartość wnioskowanego kredytu wyniosła 497,1 tys. zł (10,7% r/r; 1% m/m).
- Według monitoringu JLL sprzedaż na 7 największych rynkach w 4q25 wzrosła do 11,6 tys. Przy wzroście liczby mieszkań wystawionych na rynek w 4q25 do 14,1 tys. nastąpił rekordowy wzrost oferty do 69,9 tys. Na wzrost oferty wpłynęła duża liczba lokali wystawionych w Łodzi (2,8 tys. przy sprzedaży 1,1 tys. w 4q25), dla statystyki istotne jest też zwiększenie grupy analizowanych aglomeracji do 7 (oferta w 4q25 obejmuje także Katowice).
- 13 lutego 2026 weszła w życie: - nowelizacja tzw. Ustawy Deweloperskiej, która wprowadza jednolite zasady obliczania powierzchni użytkowej mieszkań - podstawą obmiaru ma być PN-ISO 9836. Intencją zmian było ograniczenie dowolności w sposobie liczenia powierzchni mieszkań; - nowelizacja prawa geodezyjnego i kartograficznego, która zniósła odpłatność za udostępnianie danych z Rejestru Cen Nieruchomości. Bezpłatny dostęp do danych transakcyjnych realnie zwiększa transparentność rynku.
- W perspektywie roku w scenariuszu bazowym oczekujemy stabilizacji rynku z niewielkim (w granicach 2-4%) wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań. Sprzyjać temu będzie większy popyt, pobudzony 7 obniżkami stóp procentowych od maja 2025 do marca 2026 (ewentualna kolejna obniżka w 2026 zależna od rozwoju sytuacji na Bliskim Wschodzie) i wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych. Po stronie podaży istotne, kumulujące się w kolejnych kwartałach, przesłanki wzrostu cen to: (1) mniejsza podaż mieszkań deweloperskich na skutek mniejszej liczby mieszkań wprowadzanych na rynek i ograniczanej od 4q24 liczby nowych projektów (o ok. 20% mniej mieszkań rozpoczętych w 2025); (2) wzrost cen działek pod zabudowę mieszkaniową na skutek możliwości ich ograniczonej podaży po przyjęciu przez gminy planów ogólnych wg nowych zasad; (3) koszty nowelizacji warunków technicznych i tzw. Ustawy Schronowej; (4) wysokie ceny usług budowlanych, a także powrót wzrostu cen materiałów budowlanych, dla którego silnym impulsem może być wojna na Bliskim Wschodzie. O ile perspektywy konsumpcyjnego popytu mieszkaniowego są umiarkowanie dobre, to na popyt inwestycyjny nadal negatywnie wpływa duża niepewność regulacyjna związana z wynajmem, jak i dyskutowanymi inicjatywami opodatkowania kolejnych mieszkań czy wprowadzenia podatku katastralnego. Konflikt na Bliskim Wschodzie oznacza ryzyko zahamowania obserwowanego umiarkowanego ożywienia na rynku mieszkaniowym na skutek pogorszenia otoczenia makroekonomicznego. Wzrost cen nośników energii i transportu przy przedłużającej się wojnie spowodowałyby wzrost inflacji i osłabienie wzrostu gospodarczego, a także ograniczyłyby przestrzeń do obniżek stóp procentowych NBP.
- W perspektywie dekady można oczekiwać w scenariuszu bazowym umiarkowanego rozwoju rynku mieszkaniowego. Prognozowany przez GUS spadek liczby ludności, o ile nie zostanie zrekomensowany napływem imigrantów, osłabi potrzeby ilościowe, ale coraz silniejsze będą potrzeby jakościowe. Popyt mieszkaniowy będą generowały większe aspiracje młodego pokolenia, suburbanizacja, konieczność wymiany zdekapitalizowanego zasobu i potrzeby imigrantów. Scenariusz stagnacji lub kurczenia się rynku mieszkaniowego zmaterializowałby się w sytuacji przeregulowania sektora mieszkaniowego czy załamania trendów wzrostowych w polskiej gospodarce.

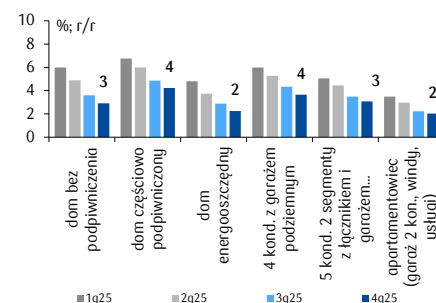
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



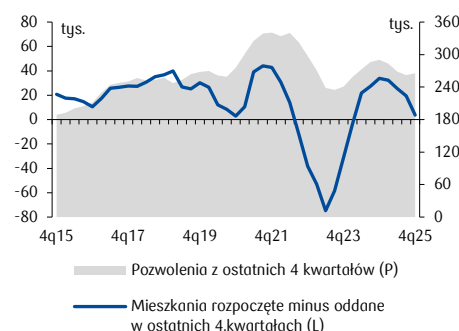
Czas sprzedaży mieszkania w 4q25 w największych miastach (JLL)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (SEKOCENBUD)



Mieszkania w fazie budowy i pozwolenia na budowę (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 4q25	17
3. Trendy demograficzne.....	20
4. Otoczenie regulacyjne	25
5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	30
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe.....	33
MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie	33
MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie	37
DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie.....	41
ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie	45
WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie.....	49
POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie.....	53
ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie.....	57
KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie.....	60
LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie	64
PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie	68
ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie	71
PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie.....	75
ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie	79
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie	82
LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie	86
OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie.....	89
7. Aneks metodologiczny	92

1. Trendy cenowe na rynku mieszkań i domów

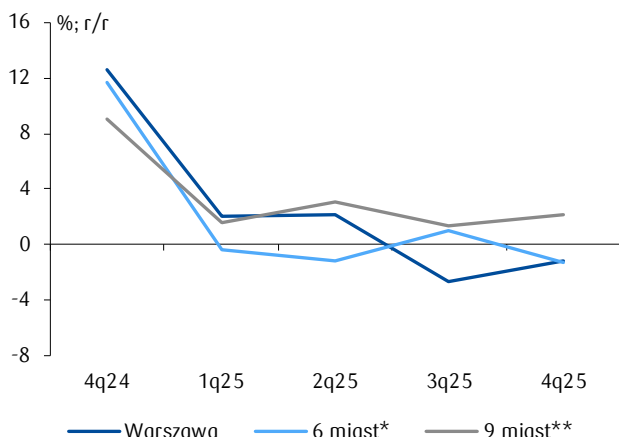
Ceny transakcyjne mieszkań w 4q25 w ujęciu rocznym nie zmieniły się istotnie nominalnie, obserwowane lokalnie spadki, jak i wzrosty były niewielkie (od -1,4% do ok. 3% r/r). Wysokiej ofercie mieszkań towarzyszył rosnący popyt mieszkaniowy (głównie mieszkanie na własne potrzeby), popyt inwestycyjny w dalszym ciągu był słaby. Na rynek znacząco oddziaływał zapas niesprzedanych mieszkań deweloperskich.

W 2h25 liczba transakcji dotyczących zakupu nieruchomości mieszkaniowych (dane CBN), podobnie jak w poprzednim półroczu, znacząco wzrosła, co oznacza utrzymujące się dobre nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym. Łącznie w 16 największych miastach ich liczba wzrosła o 31% r/r (19% r/r w 1h25). Zwraca uwagę wzrost (32% r/r) liczby transakcji na rynku pierwotnym (40% transakcji ogółem) po 1,5 rocznym okresie tendencji spadkowych w większości miast. Na rynku wtórnym wzrost nieco spowolnił (30% r/r vs 39,1% r/r w 1h25), ożywienie było widoczne we wszystkich analizowanych miastach, z wyjątkiem Opola, które jest małym rynkiem.

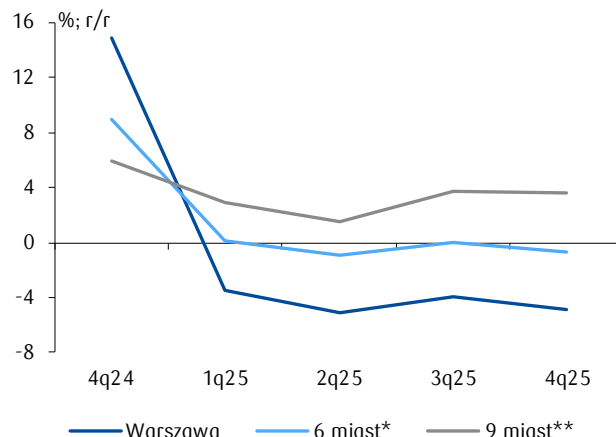
Ceny transakcyjne mieszkań w 4q25 nie zmieniły się istotnie w ujęciu rocznym

Dobre nastroje konsumentów na rynku mieszkaniowym, widoczne w dynamice zawartych transakcji; w 2h25 wyraźna poprawa 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

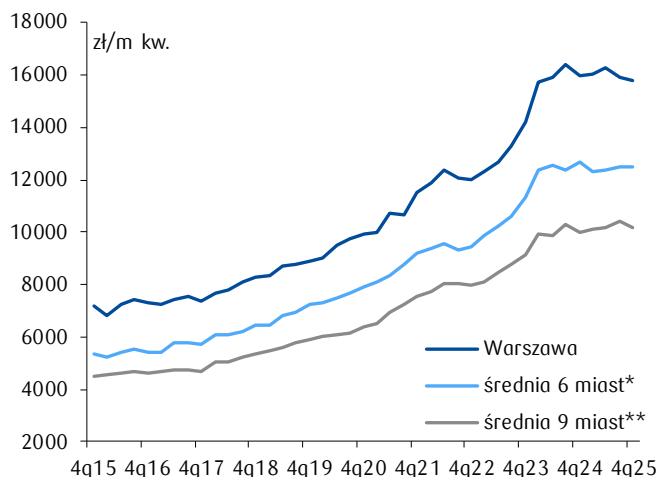
Tab. 1 Dynamika liczby transakcji (r/r) - rynek pierwotny

Rynek pierwotny	1h24	2h24	1h25	2h25
Warszawa	-10	-61	-10	38
Kraków	-51	-67	-3	42
Wrocław	-41	-73	-7	21
Łódź	-16	-61	12	33
Poznań	-23	-66	-2	46
Gdańsk	-24	-63	-14	3
Szczecin	-18	-77	82	88
Bydgoszcz	-1	-63	0	17
Lublin	-21	-69	42	62
Białystok	-48	-77	18	-7
Katowice	-27	-76	-3	69
Rzeszów	-2	-73	-25	24
Kielce	31	-77	-18	15
Olsztyn	-19	-60	62	44
Zielona Góra	-22	-72	-19	-33
Opole	-35	-47	127	6

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

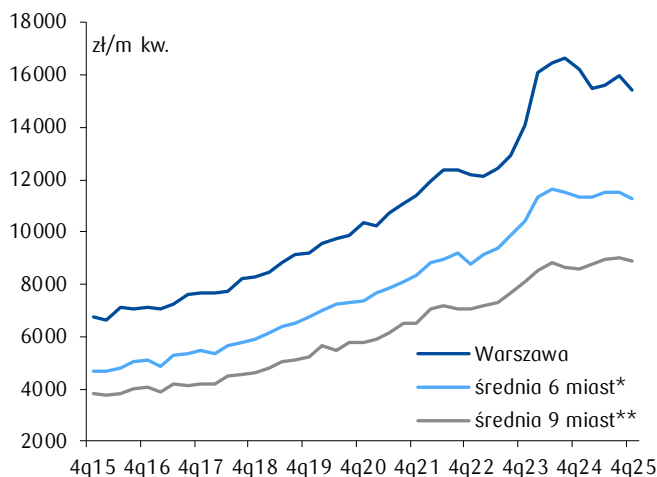
Rynek wtórny	1h24	2h24	1h25	2h25
Warszawa	17	-47	18	20
Kraków	2	-61	28	24
Wrocław	-15	-66	36	39
Łódź	2	-57	52	32
Poznań	-5	-61	57	32
Gdańsk	-3	-51	43	35
Szczecin	2	-62	42	46
Bydgoszcz	-5	-51	65	26
Lublin	12	-53	51	32
Białystok	-7	-56	72	48
Katowice	-7	-58	82	26
Rzeszów	-5	-57	74	65
Kielce	30	-59	79	37
Olsztyn	-9	-54	79	29
Zielona Góra	20	-52	10	48
Opole	-12	-55	42	-2

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

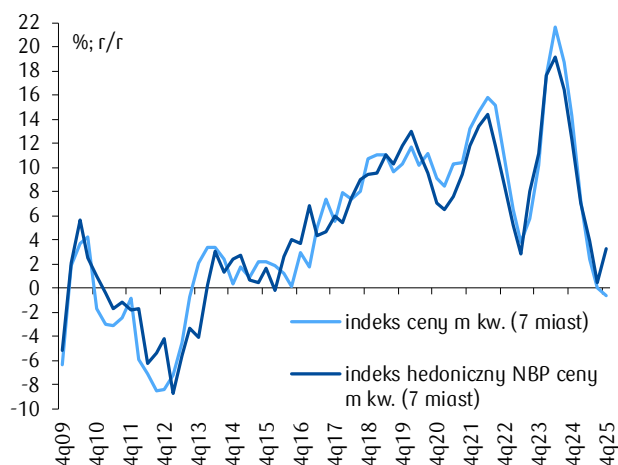


*/** lista miast por. str. 5

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

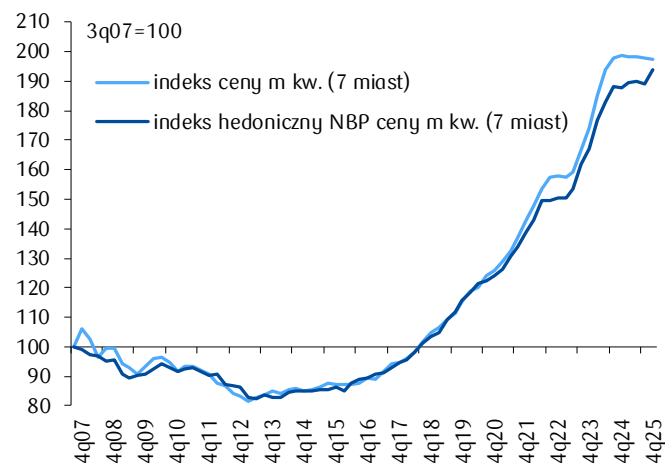


Wyk. 5 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

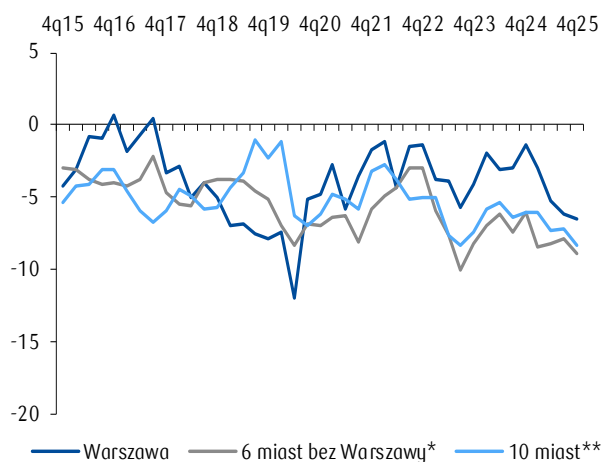


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

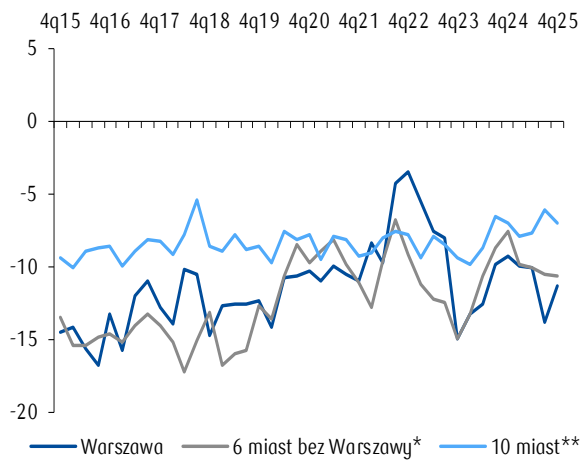
Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)



Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 4q15-4q25



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 4q15-4q25



* 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

Różne nasilenie zmian liczby transakcji na rynku pierwotnym w poszczególnych miastach może wynikać z lokalnych różnic w awansowaniu projektów mieszkaniowych, a także być efektem niewielkich rozmiarów części z tych rynków.

W 4q25 ceny transakcyjne mieszkań nie zmieniły się znacząco wobec 4q24. Na rynku pierwotnym w największych aglomeracjach nastąpił niewielki spadek r/r (o ok. 1,2% -1,4%). W przypadku grupy mniejszych stolic wojewódzkich ceny wzrosły o 2,1% r/r (Wykres 1). Na rynku wtórnym w największych aglomeracjach ceny praktycznie nie zmieniły się (-0,7% r/r; Wykres 2) z wyjątkiem Warszawy, gdzie spadek (-4,9% r/r) wiąże się z wysoką bazą w 2024, a także często słabą porównywalnością lokali sprzedawanych na rynku wtórnym. W grupie 9 mniejszych stolic województw wystąpiły lekkie tendencje wzrostu (+3,7% r/r).

W porównaniu z poprzednim kwartałem ceny transakcyjne mieszkań w największych aglomeracjach na rynku pierwotnym nie zmieniły się znacząco, niewielki spadek (-2,2% r/r) wystąpił w grupie 9 mniejszych stolic wojewódzkich. Na rynku wtórnym niewielkie spadki wystąpiły w największych aglomeracjach, w mniejszych stolicach województw sytuacja była zbliżona do 3q25.

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 4q25 sygnalizował lekką tendencję wzrostową (Wykres 6); w porównaniu z poprzednim kwartałem nastąpiła zmiana trendu – w kierunku wzrostu (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 4q25 w Warszawie i analizowanych grupach miast rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania w porównaniu z 3q25 lekko wzrosła – utrzymuje się przestrzeń do negocjacji ceny, obniżki są też „zaszyte” w promocyjnej cenie miejsc postojowych czy komórek lokatorskich (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 7-11%), wynika to z naturalnie większego zróżnicowania oferty, które stwarza też możliwości znalezienia oferty z opcją negocjacji; w 4q25 rozpiętość ta w analizowanych grupach miast (z wyjątkiem Warszawy) wzrosła wobec 3q25, co oznacza większy obszar do ustalenia ceny zakupu. W Warszawie rozpiętość zmalała, zbliżając się do poziomu w największych aglomeracjach (Wykres 8); jednocześnie była najwyższa w grupie analizowanych miast.

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

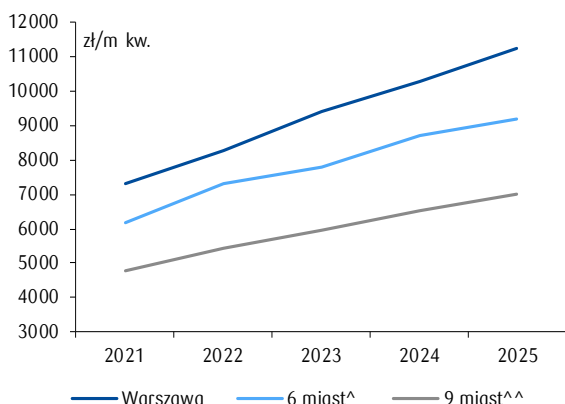
W 4q25 bez znaczących zmian r/r cen transakcyjnych mieszkań, większy spadek notowany jedynie w Warszawie (efekt rekordowo wysokich cen w 2024)

Indeks hedoniczny NBP w 4q25 sygnalizował lekki wzrost

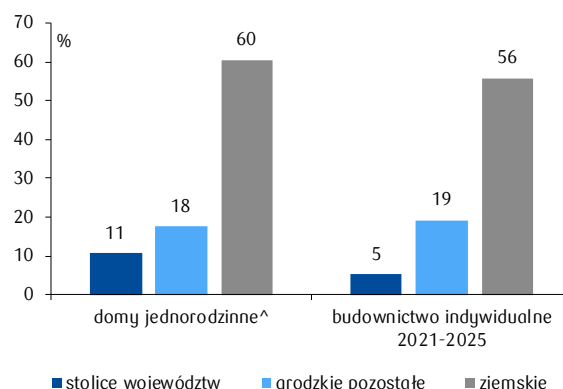
W 4q25 przestrzeń do negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym lekko wzrosła w porównaniu z 3q25

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. mieszkaniem 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 56% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 19% 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 (77%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 77% i 30%), śląskiego (74% i 28%) oraz małopolskiego (70% i 25%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej porównywalności, w 2005¹ rosły wyraźniej wolniej. Wyhamowanie wzrostu jest najsilniejsze w przypadku 6 największych aglomeracji (5,4% r/r vs 11,8% r/r w 2024). W mniejszych stolicach województw wzrost był nieco słabszy (7,3% r/r vs 9,8% r/r w 2024), natomiast w Warszawie utrzymywał się na zbliżonym poziomie (9,5% r/r i 9,2% r/r w 2024).

Liczba transakcji dotyczących zakupu domu silnie wzrosła w mniejszych stolicach województw (o 42% r/r), nieco mniej w największych aglomeracjach i Warszawie (odpowiednio o 12% r/r i o 7% r/r).

Średnia cena m kw. domu to 11,3 tys. zł w Warszawie, 9,2 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 4q25 decydowała duża oferta mieszkań w warunkach rosnącego popytu mieszkaniowego, pobudzonego obniżkami stóp procentowych NBP i większą zdolnością kredytową gospodarstw domowych. Popyt konsumpcyjny (mieszkanie na własne potrzeby) powrócił do umiarkowanego poziomu z okresu sprzed ostatniego boomu, natomiast popyt inwestycyjny pozostał słaby. Niska rentowność najmu, duża niepewność regulacyjna związana z wynajmem, jak i dyskutowanymi licznymi inicjatywami dotyczącymi opodatkowania kolejnych mieszkań czy wprowadzenia katastru wstrzymują inwestorów.

W 4q25 stopy procentowe NBP zostały obniżone trzykrotnie. Od maja'25, kiedy nastąpiła pierwsza od października'23 obniżka stóp procentowych,

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 56% ogółu mieszkań wybudowanych w ostatnich 5 latach to budownictwo indywidualne

Wolniejszy wzrost cen domów w 2025, wyhamowanie najsilniejsze w największych aglomeracjach

W 4q25 duża oferta mieszkań na rynku i odbudowujący się popyt mieszkaniowy na własne potrzeby

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).

do marca'26 stopa referencyjna NBP została obniżona z 5,75% do 3,75%. Dalsze łagodzenie polityki pieniężnej pozostaje pod znakiem zapytania w związku z niepewną sytuacją na rynkach towarowych.

Niższe stopy procentowe NBP skutkowały dalszym obniżaniem średniego oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych, które w 4q25 wynosiło 6,37% (- 1 pp r/r; -0,3 pp wobec 3q25).

Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w lutym'26 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 49% r/r (Wykres 13), o kredyt wnioskowało 44,4 tys. osób (34,5% r/r). Utrzymuje się, obserwowany od kilku miesięcy, wzrost zainteresowania kredytem mieszkaniowym. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w lutym'26 wyniosła 497,1 tys. zł (10,7% r/r; 1% wobec stycznia'26). Wysoka kwota kredytu wskazuje na rosnącą zdolność kredytową, a także oznacza kredytowanie droższych mieszkań.

W 4q25 sprzedaż nowych kredytów wg danych Związku Banków Polskich² utrzymała się na wysokim poziomie z 3q25 i wyniosła 29,2 mld zł (47,1% r/r; 0,2% q/q), udzielono 64,2 tys. kredytów (37,2% r/r; -0,9% q/q). Pod względem wartości są to najwyższe poziomy kwartalne w historii tej statystyki od 2007. W całym roku sprzedaż nowych kredytów wzrosła do 103,4 mld zł (+20% r/r), banki udzieliły 232,7 tys. kredytów (+15% r/r).

Ożywienie popytu kredytowego w 2025 nastąpiło dzięki obniżkom stóp procentowych NBP, złagodzeniu polityki kredytowej banków i realnemu wzrostowi wynagrodzeń, który spowodował wzrost zdolności kredytowej gospodarstw domowych.

Na koniec 4q25 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,15 mln (-0,6% q/q), a wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosła o 1,1% q/q. Dane te wskazują na utrzymujące się w 2025 zjawisko wcześniejszych spłat kredytów (skutkujące spadkiem liczby czynnych umów) i nadpłat (większa wartość całkowitego zadłużenia, spowodowana także wzrostem wartości kredytowanych nieruchomości).

Średnia wartość kredytu udzielonego w 4q25 wzrosła do 455,1 tys. zł (+1% q/q; +6,6% r/r). Przeciętny kredyt denominowany w walutach obcych to 420,2 tys. zł (-1,9% q/q; +13,2% r/r), a udzielony w złotych 455,3 tys. zł (+0,8% q/q; 6,5% r/r). W strukturze wg wysokości kredytu w 4q25 najwyższy był udział kredytów powyżej 500 tys. zł (32,6%) oraz z przedziału 300-400 tys. zł (19,2%).

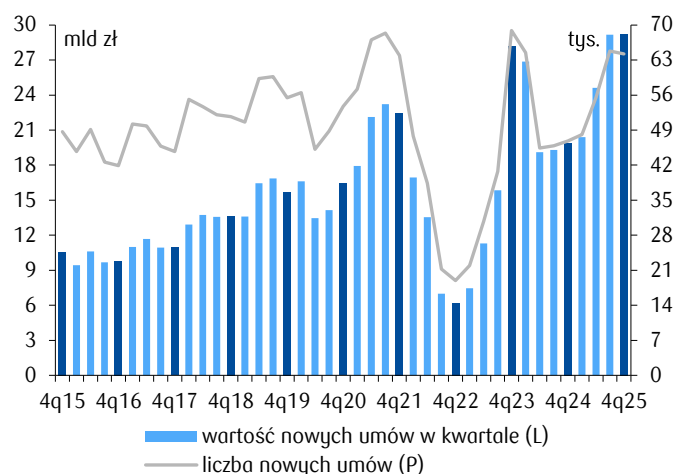
Utrzymuje się wzrost wartości zapytań o kredyty mieszkaniowe

Kontynuacja dobrych wyników sprzedaży kredytów w 4q25

W 4q25 średnia wartość udzielonego kredytu ogółem wzrosła do 455 tys. zł (1% q/q; 6,6% r/r)

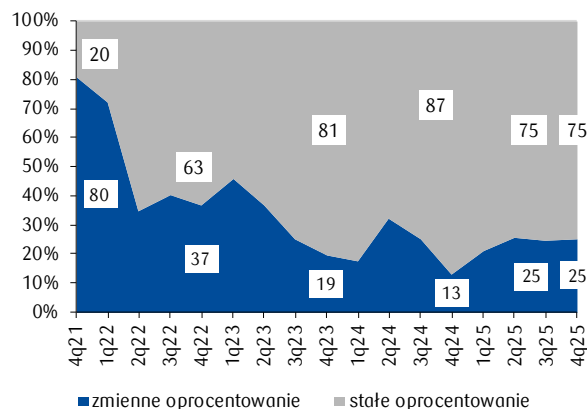
Dalszy wzrost udziału największych kredytów w nowo udzielonych ogółem

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON; PKO Bank Polski

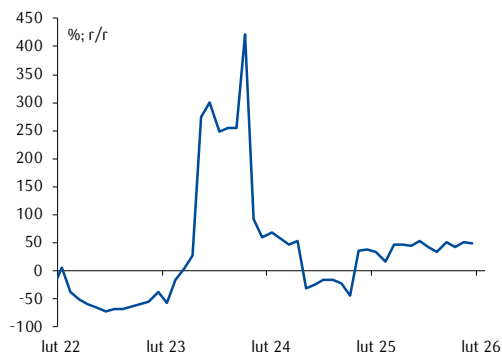
Wyk. 12 Struktura wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych wg rodzaju oprocentowania



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

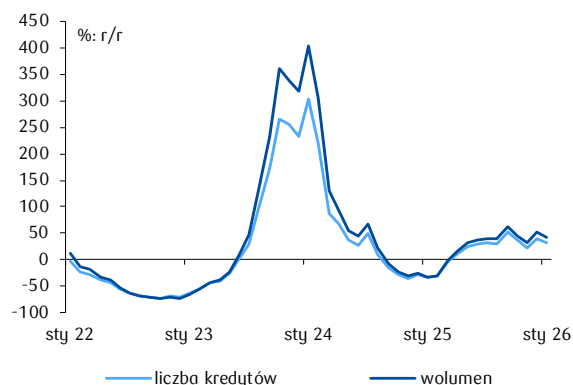
² Bazy AMRON- SARFIN

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



Źródło: BIK, Informacja prasowa z marca'22-marca'26; PKO Bank Polski

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: BIK, Informacja prasowa z lutego'22- lutego'26; PKO Bank Polski

Wzrost r/r nastąpił w przypadku wyższych grup kwotowych – od 400 tys. zł, najwyższy był w przedziale 500 tys.–1 mln zł (+4,7 pp r/r). Spadek r/r dotyczył niższych grup kwotowych, najsilniejszy był w przypadku grupy 100 tys.–200 tys. zł (-2,5 pp r/r). Zmiany struktury nowo udzielonych kredytów według ich wysokości wskazują na wysokie ceny kredytowanych mieszkań.

Kredyty z okresem zapadalności powyżej 25 lat stanowiły 59,9% udzielonych ogółem w 4q25 (+0,3 pp r/r). W 4q25 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 27,2% nowo udzielonych kredytów (vs 27,2% w 4q24).

Dobre wyniki sprzedaży w 2025 roku pokazują też dane BIK, wg których **wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosła do rekordowego poziomu 105,9 mld zł (20,9% r/r)**, wzrosła także ich liczba (13,8% r/r). W strukturze wartości sprzedaży kredytów mieszkaniowych zwraca uwagę wzrost udziału refinansowania do 20% (13% w 2024). Wartość pierwszych kredytów stanowiła 54% wartości sprzedaży (61% w 2024). W 2025 utrzymała się **tendencja wzrostu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez obcokrajowców** – ich wolumen wzrósł do 9,46 mld zł (+45% r/r), stanowiły one 8,2% sprzedanych kredytów mieszkaniowych ogółem (7,4% w 2024).

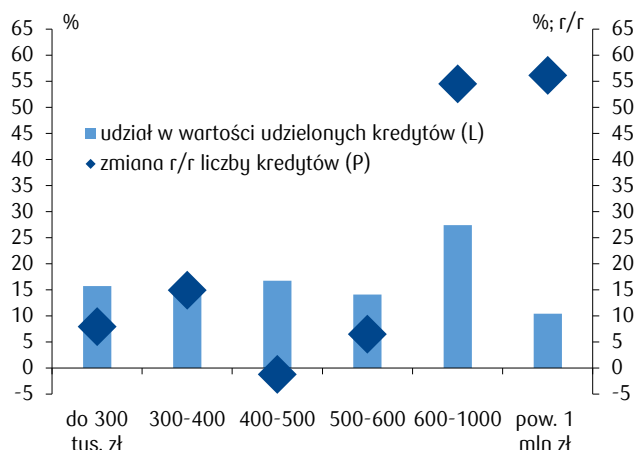
Wzrostowi sprzedaży sprzyjały obniżki stóp procentowych NBP, rosnące realnie wynagrodzenia, a także korzystna dla kupujących sytuacja na rynku – duża oferta mieszkań na rynku z możliwością negocjacji ich ceny.

Rok 2025 charakteryzuje **dalszy wzrost średniej wartości udzielonego kredytu**, wynosiła ona 460 tys. zł w grudniu'25. Liczba udzielonych kredytów

Rekordowa roczna sprzedaż kredytów mieszkaniowych

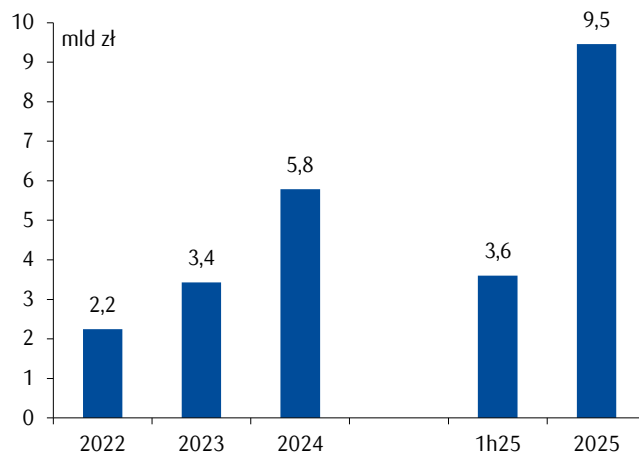
Wzrost sprzedaży kredytów mieszkaniowych cudzoziemcom (+45% r/r)

Wyk. 15 Dynamika liczby kredytów i struktura ich wartości w 2025 wg kwoty udzielonego kredytu



Źródło: BIK, Podsumowanie 2025 roku na rynku kredytów i pożyczek, 11.02.2026

Wyk. 16 Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych cudzoziemcom w latach 2022-2025



Źródło: BIK, Podsumowanie 2025 roku na rynku kredytów i pożyczek, 11.02.2026

najsilniej wzrosła w dwóch najwyższych grupach kwotowych – o 56,1% w grupie kredytów powyżej 1 mln zł oraz o 54,5% w grupie od 600 tys. zł do 1 mln zł. Te dwie grupy kwotowe stanowiły łącznie 37,8% kredytów mieszkaniowych udzielonych ogółem (Wykres 15).

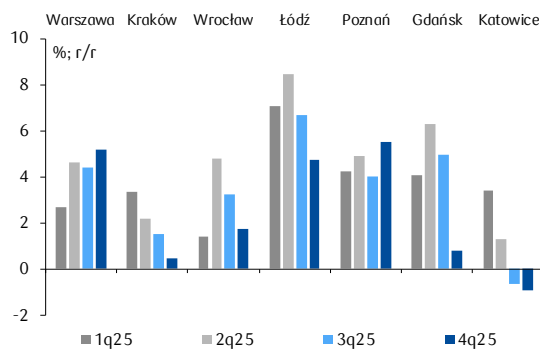
W styczniu'26 akcja kredytowa była nadal ożywiona, wolumen sprzedanych kredytów był wyniósł 9,9 mld zł (41,4% r/r). Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego wynosiła 455 tys. zł (+7,1% r/r).

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

Rynek wynajmu w 4q25 był zrównoważony – popyt był umiarkowany, podaż stabilna, a rosnące kosztów eksploatacji mieszkań pośrednio ograniczały możliwości znaczącego podnoszenia czynszów przez właścicieli. Główni najemcy w 4q25 to pracownicy zmieniający miejsce zatrudnienia, młode osoby podejmujące pierwszą pracę oraz cudzoziemcy. W aglomeracjach stopniowo wzrasta oferta najmu mieszkań w ramach PRS, stając się w długim okresie znaczącą konkurencją dla rozproszonego rynku wynajmu. Atutem dla najemcy jest przewidywalność czynszów, stabilność umów oraz profesjonalizacja usług najmu zapewniana przez operatorów instytucjonalnych. Wadą są z reguły wyższe czynsze.

Na rynek wynajmu mogą też wpływać w niewielkim zakresie zakupy mieszkań przez cudzoziemców. Choć potrzeby mieszkaniowe migrantów z Ukrainy³ są zaspokajane głównie przez wynajem (67% w przypadku migrantów przedwojennych; 76% w przypadku uchodźców wojennych), to w grupie migrantów przedwojennych wzrasta udział mieszkających we własnym mieszkaniu (17% w 2025 vs 10% w 2022).

Wyk. 17 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 4q25 w analizowanych miastach stawki zmieniały się różnokierunkowo (Wykres 17). Wyraźniej wzrosły w Warszawie, Poznaniu i Łodzi, w pozostałych aglomeracjach nie zmieniły się istotnie. W Katowicach kolejny kwartał odnotowano niewielki spadek stawek czynszowych r/r. W porównaniu z poprzednim kwartałem zmiany były niewielkie (w granicach -0,9%–+1,2%), jedynie w Gdańsku wystąpił większy spadek (-2,9%). Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującym przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządczących). 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.

Zrównoważony rynek wynajmu w 4q25

Kolejny kwartał niewielkiego spadku r/r stawek czynszowych w Katowicach

³ Sytuacja życiowa i ekonomiczna imigrantów z Ukrainy w Polsce w 2025, Raport z badania ankietowego, NBP, Warszawa, 2025

Długookresowo rynek wynajmu ma charakter rozwojowy, niemniej znaczącym ograniczeniem jest utrzymujące się permanentne ryzyko regulacyjne. Obecnie elementem takiego ryzyka jest dyskusja wokół podatku katastralnego i opodatkowania kolejnych mieszkań. Wprowadzenie tych regulacji 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 dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Na polskim rynku najmu na koniec października'25 wg monitoringu Savills⁴, inwestorzy instytucjonalni mieli w ofercie 25,1 tys. mieszkań na wynajem. Ich działalność koncentruje się w największych polskich miastach. Najwięcej takich mieszkań jest w Warszawie (38% ogółu wynajmowanych instytucjonalnie mieszkań), w Krakowie (18,8%), Wrocławiu (16,2%) i Poznaniu (10,6%). W budowie jest znacząca liczba mieszkań w Trójmieście (2,7 tys. mieszkań) i Wrocławiu (1,6 tys. mieszkań). Niewielkie projekty PRS powstają też w mniejszych miastach (Kielce, Lublin, Elbląg), pilotuje je PFR Nieruchomości. Obiekty PRS szybko przekraczają 70% komercjalizacji, obłożenie w działających projektach sięga 95-98%. Wynajem kawalerki w budynkach zarządzanych instytucjonalnie w największych aglomeracjach kosztuje od 2500 do 3000 zł miesięcznie, natomiast mieszkania jednopokojowe mieszczą się w granicach od 2000 do ponad 4000 zł.

Najwięksi inwestorzy to Resi4Rent (zarządzany przez Griffin Capital Partners), Vantage Rent (należy do niemieckiego TAG Immobilien) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem i Fundusz Mieszkań dla Rozwoju (zarządzane przez PFR Nieruchomości). Ich aktywny portfel stanowi 55,9% ogółu mieszkań w najmie instytucjonalnym. Znaczącymi operatorami (po ok. 2 tys. mieszkań w portfelu) są jeszcze LifeSpot, AFI Home oraz Heimstaden. 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. 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.

W 2025 w budowie było kilka kolejnych inwestycji z mieszkaniem na wynajem, największe to: - Projekt Śląska (PRS) w Gdańsku (wartość inwestycji: 155 mln zł; inwestor: Murapol; Griffin Real Estate); - Olivia Pulse w Gdańsku (odpowiednio 90 mln zł; Olivia Home); - Cystersów (Vantage Rent) w Krakowie (odpowiednio 66 mln zł; Vantage Development); - Al.Pokoju 64 (LifeSpot) w Krakowie (odpowiednio 63 mln zł; Eiffage Immobilier Polska).

Savills w perspektywie 2027 szacuje rynek na ok. 36 tys. mieszkań, na które składają się projekty działające (25,1 tys.), na etapie budowy (ok. 7,2 tys.) oraz z przewidywanym terminem realizacji (ok. 4 tys.). Z badania ankietowego inwestorów instytucjonalnych, przeprowadzonego przez Savills, wynika, że ok. 55% respondentów oczekuje wzrostu rynku w perspektywie najbliższych 5 lat do ok. 50 tys. i więcej mieszkań, kolejne 27% szacuje go na 40 tys. mieszkań.

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

Najem instytucjonalny rozwija się głównie w największych aglomeracjach

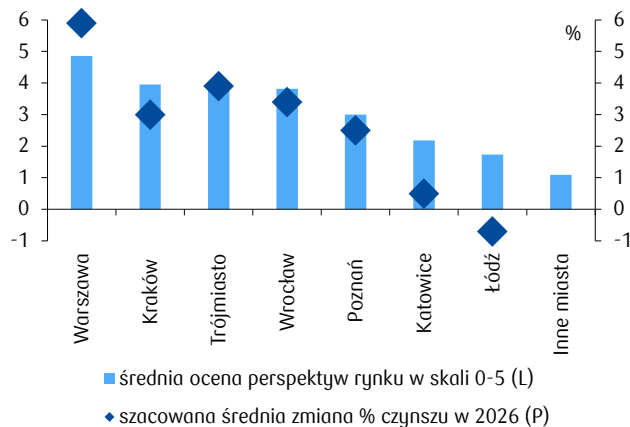
Rekordowa transakcja na rynku PRS

Kolejne inwestycje z mieszkaniem na wynajem

Okolo 50 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie kilku lat

⁴ PRS Market in Poland, Commercial, legal and tax insight, Savills & CRIDO Report, edition 4, 2025

Wyk. 18 Perspektywy rynku wynajmu instytucjonalnego w ocenie inwestorów (ankieta Savills)



Perspektywy Warszawy, Trójmiasta i Krakowa najlepiej oceniane przez inwestorów

Źródło: PRS Market in Poland, Savills & CRIDO Report, edition 4, 2025

1/5 respondentów przewiduje stabilizację na obecnym poziomie, nie wykluczając sprzedaży części mieszkań. Spośród największych miast inwestorzy najlepiej oceniają perspektywy wzrostu na rynku warszawskim, krakowskim i trójmiejskim, zdecydowanie słabiej na rynkach mniejszych miast. Jedną z przesłanek takiej średniej oceny jest oczekiwana szacowana zmiana czynszu w 2026 – od wzrostu o 5,9% w Warszawie do spadku o 0,7% w Łodzi.

Okolo ok. 50 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie kilku lat wobec obecnie ok. 1,1 mln mieszkań w wynajmie rynkowym⁵ (i prawie 16 mln mieszkań ogółem w Polsce) ilustruje uzupełniający charakter tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Obok szeroko definiowanego rynku wynajmu, utrzymuje się 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 StudentSpace – platformę prywatnych akademików. Celem tej platformy jest budowa 5 tys. łóżek w prywatnych akademikach w Krakowie i Warszawie w najbliższych 3-5 latach. W lipcu'25 StudentSpace pozyskało 177,8 mln zł finansowania od Pekao. Środki zostaną przeznaczone na realizację 3 akademików (1200 miejsc noclegowych) w Krakowie. Na rynku PBSA w Polsce działa 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).

Po stronie podażowej najistotniejszymi czynnikami kształtującymi ceny są:

- **Liczba mieszkań oddanych do użytku ogółem silnie wzrosła.** W 4q25 oddano do użytku 64,4 tys. mieszkań (18,1% r/r i 4,6% r/r w 3q25). Deweloperzy oddali 43,9 tys. mieszkań (61,9% r/r i 6,9% r/r w 3q25), tj. 68,1% mieszkań ogółem. **W całym roku liczba mieszkań oddanych do użytku wzrosła do 208,8 tys. (+4% r/r i -9% w 2024), jest to poziom zbliżony do 2019.** Deweloperzy wybudowali 134,1 tys. (+15% r/r i -15% r/r w 2024); tj. 64,3% (+5,8pp r/r) mieszkań ogółem.

Znaczący (18% r/r) wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w 4q25, w całym 2025 wzrost niewielki (4% r/r)

⁵ Szacunek na podstawie statystyki dot. podatków z tytułu wynajmu

W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 290 tys.) w 4q25 łącznie oddano do użytku 15,6 tys. mieszkań (14,8 tys. w 4q24), ich liczba wzrosła o 6,2% r/r; w poprzednich 5 kwartałach wystąpiły spadki. Liczba mieszkań oddanych do użytku silnie zmalała w Białymstoku i Katowicach, w 8 pozostałych wzrosła (najbardziej w Szczecinie).

- **Rozpoczynane projekty.** Spadek liczby rozpoczętych mieszkań był znaczący - w 4q25 rozpoczęto budowę 46,4 tys. mieszkań (-11,3% r/r i -6,5% r/r w 3q25); 29,6 tys. to mieszkania deweloperskie (-16,7% r/r i 12,6% r/r w 3q25). W całym roku liczba mieszkań rozpoczętych zmalała do 212,4 tys. (-9% r/r vs +24% r/r w 2024), w tym deweloperskich do 129,7 tys. (-15% r/r vs +33% r/r w 2024).
- **Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań nieznacznie wzrosła.** W 4q25 wydano 74,5 tys. pozwoleń (+4,6% r/r vs -8,5% r/r w 3q25), w tym w przypadku deweloperów 51,3 tys. (+1,3% r/r i -16,7% r/r w 3q25). W całym roku wydano 265,6 tys. pozwoleń (-9% r/r vs +21% r/r w 2024), w tym dla deweloperów 171,5 tys. (-16% r/r vs +27% r/r w 2024).

W 4q25 przy znaczącym spadku liczby rozpoczynanych mieszkań i umiarkowanym wzroście liczby oddawanych do użytku w ostatnim roku **liczba mieszkań w fazie budowy zmalała** (Wykres 19), co ilustruje ostrożną ocenę perspektyw rynku przez inwestorów w ostatnim okresie. Łączna liczba pozwoleń na budowę (wydanych w ostatnich 4. kwartałach) lekko wzrosła, co może zapowiadać zmianę trendu na rosnący.

Zmiana liczby rozpoczętych projektów deweloperskich była zróżnicowana zależnie od lokalizacji (Wykres 20). Skala spadku była najmniejsza w 6 aglomeracjach (-11% r/r; 28% ogółu rozpoczynanych mieszkań), największa natomiast - o ok. 30%, w GZM i mniejszych stolicach województw. Liczba rozpoczynanych mieszkań nie zmalała jedynie w przypadku powiatów ziemskich (+1,4% r/r; 27% ogółu rozpoczynanych mieszkań). Głęboki spadek liczby rozpoczynanych projektów w mniejszych stolicach województw ilustruje ostrożność rozpoczynania inwestycji w ośrodkach o relatywnie płytkim rynku mieszkaniowym. Z kolei stabilny wolumen rozpoczynanych mieszkań deweloperskich w powiatach ziemskich (27% ogółu rozpoczętych projektów) może się wiązać ze stałą atrakcyjnością części tych powiatów z uwagi na walory lokalizacji apartamentów wakacyjnych.

W 10 największych miastach łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku w 4q25 wzrosła o 6,2% r/r

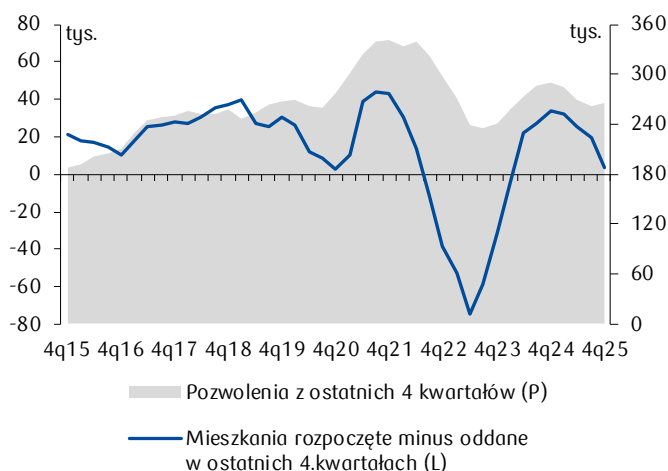
W 4q25 znaczący spadek liczby rozpoczętych mieszkań (-11,3% r/r, w tym deweloperskie -16,7% r/r), w całym 2025 spadek o 9% r/r

W 4q25 niewielki wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę (+4,6% r/r, w tym deweloperskie +1,3% r/r), w całym 2025 spadek o 9% r/r

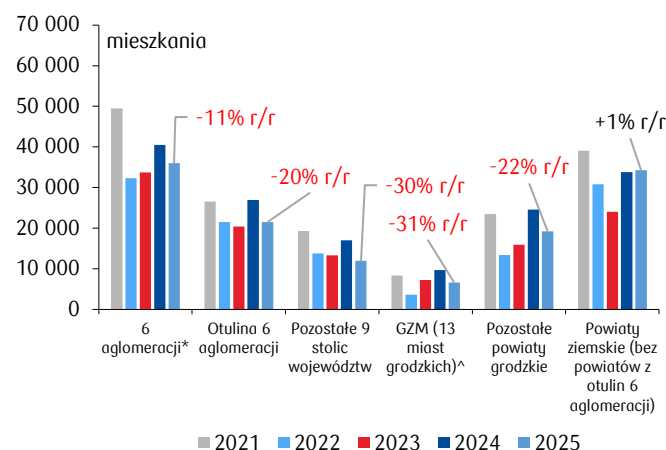
W 4q25 mniej mieszkań w fazie budowy

W 2025 spadek r/r liczby rozpoczętych projektów deweloperskich najmniejszy w 6 aglomeracjach, największy w GZM i mniejszych stolicach wojewódzkich

Wyk. 19 Mieszkania w fazie budowy i pozwolenia na budowę



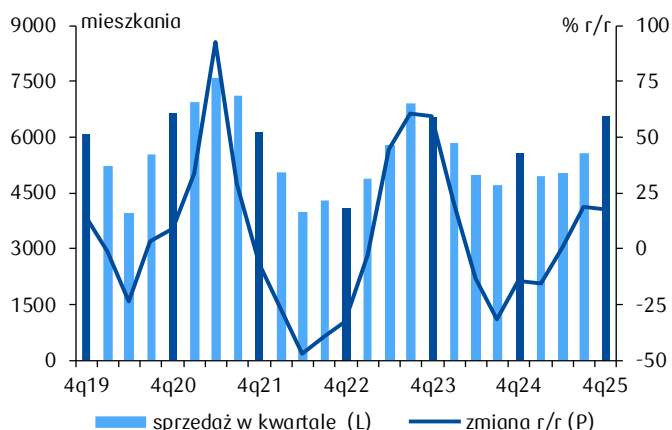
Wyk. 20 Rozpoczęte mieszkania deweloperskie w latach 2021-2025



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

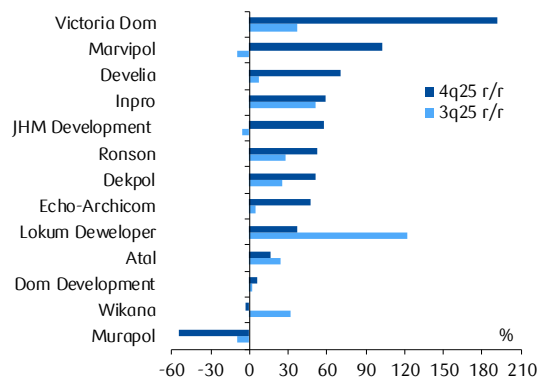
*Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk-Gdynia-Sopot; ^GZM - 13 miast: Katowice, Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Ruda Śląska, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Mysłowice, Siemianowice Śląskie, Piekary Śląskie, Świętochłowice. Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 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



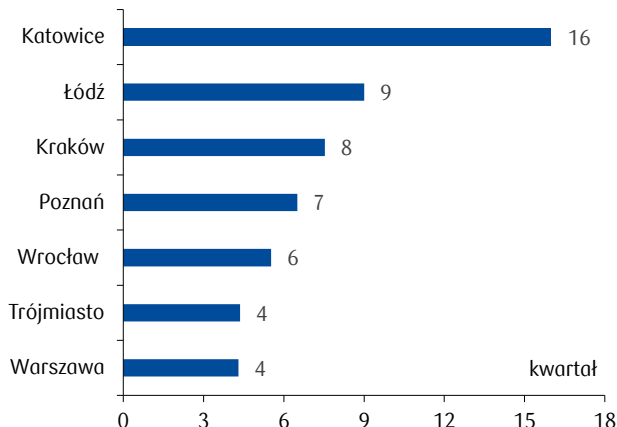
Źródło: GPW; SPECTIS; PKO Bank Polski

4q25 był drugim z rzędu kwartałem rosnącej sprzedaży mieszkań przez wiodących deweloperów mieszkaniowych, co sugeruje lepsze nastroje na rynku. Wzrost sprzedaży utrzymywał się na poziomie zbliżonym do poprzedniego kwartału (17,7% r/r i 18,3% r/r w 3q25). Większość analizowanych deweloperów notowała wzrost sprzedaży, największy Viktoria Dom (192% r/r), Marvipol (103% r/r) i Develia (70%). Spadek sprzedaży raportowały Murapol (-54% r/r) i Wikana (-3,1% r/r).

Coraz większa liczba umów deweloperskich jest objęta ochroną Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). Od 2 lipca 2024 ochroną DFG są objęte wszystkie mieszkania i domy kupowane na rynku pierwotnym. **Na koniec 2025 ochroną DFG było objęte 171,1 tys. umów**, w tym 86 tys. zawarto w 2025. Łączna wartość umów deweloperskich zarejestrowanych w systemie DFG na koniec 2025 wyniosła 127,5 mld zł (64,7 mld zł na koniec 2024). Średnia wartość umowy zarejestrowanej w systemie DFG to 745,2 tys. zł, mediana wartość zarejestrowanej umowy przekraczała 553 tys. zł (w 2024 odpowiednio 701 tys. zł i 527 tys. zł). Obecnie szacunkowo ok. 1/2 deweloperskich mieszkań w trakcie budowy jest objęte DFG.

Liczba mieszkań sprzedanych w 7 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁶ w 4q25 wzrosła do 11,6 tys., a liczba mieszkań wystawionych na rynek do 14,1 tys. Nastąpił **rekordowy wzrost oferty do 69,9 tys. mieszkań**, do czego

Wyk. 23 Czas sprzedaży mieszkania w 4q25 w największych miastach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

W 4q25 łączna sprzedaż wiodących deweloperów mieszkaniowych z GPW wzrosła o 18% r/r

Coraz więcej umów objętych ochroną DFG

W 4q25 wzrost w 7 miastach do rekordowych 69,9 tys. mieszkań

Zróznicowany czas sprzedaży mieszkania w poszczególnych miastach

⁶ Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2025, Research Poland JLL, styczeń 2026

przyczyniła się duża liczba lokali wystawionych w Łodzi (2,8 tys. mieszkań przy sprzedaży 1,1 tys. w 4q25). Dla statystyki istotne jest też uwzględnienie w 4q25 Katowic w grupie analizowanych miast.

Udział gotowych mieszkań w ofercie wzrósł do 20% (vs 15% w 3q25). Przyjmuje się, że już wzrost tego wskaźnika powyżej 10% zapowiada problemy ze sprzedażą. Przeciętny okres sprzedaży mieszkania wystawionego na rynek wydłużył się do 6 kwartałów w 4q25, przy czym był zróżnicowany w poszczególnych miastach. Rynek był względnie zrównoważony w Warszawie i Trójmieście, w pozostałych 5 analizowanych aglomeracjach występowała nadpodaż.

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 2025 wg statystyk GUS rosły wyraźnie wolniej - o ok. 3,3% r/r wobec o ok. 5,4% r/r w 2024 (Wykres 24). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku.

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

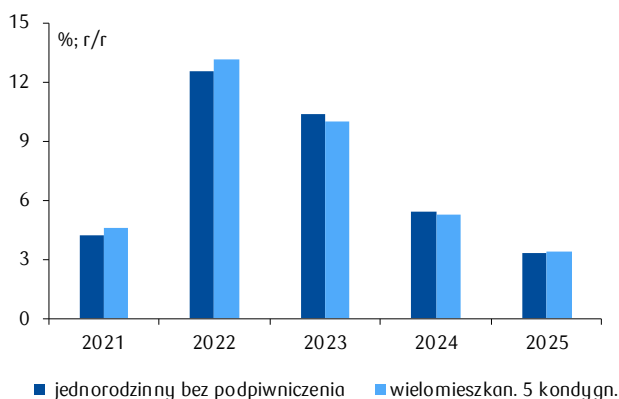
Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny i wynajmu sprzętu (o ok. 5-6%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników i wzrost popytu na wynajem sprzętu w warunkach oczekiwanej wyraźnej poprawy koniunktury w budownictwie. Ceny materiałów zużywanych w budownictwie będą stabilne, a wzrost kosztów budowy budynków jedno- i wielorodzinnych w horyzoncie roku nie przekroczy 2,6% (Wykres 25).

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie brutto) w 4q25 poprawiła się znacząco w porównaniu z 4q24 we wszystkich analizowanych największych miastach; w porównaniu z poprzednim kwartałem sytuacja była zbliżona. Najmniejsza dostępność mieszkania występowała w Warszawie (0,65), największa w Katowicach (1,07). Wzrost przeciętnej dostępności mieszkań w 4q25 jest konsekwencją wolniej rosnących r/r (niekiedy niższych r/r) cen mieszkań przy kontynuacji, choć wolniejszego, wzrostu wynagrodzeń. (Wykres 26).

W 4q25 kontynuacja wolniejszego wzrostu r/r kosztów budowy (wg stawek kosztorysowych; bez kosztu gruntu)

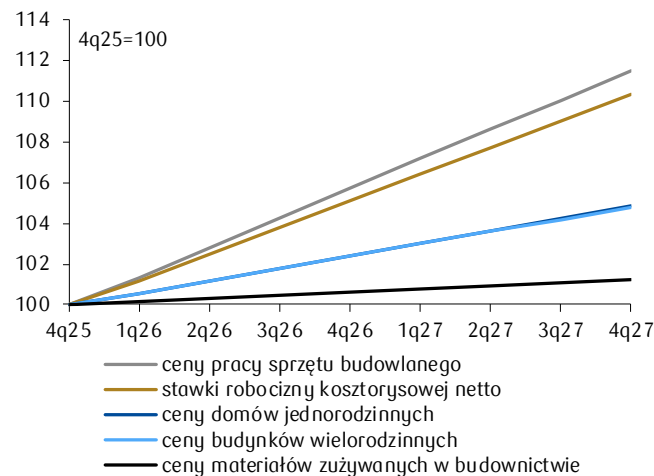
Poprawa przeciętnej dostępności mieszkania w 3q25 w efekcie dalszego hamowania r/r wzrostu cen mieszkań przy kontynuacji wzrostu wynagrodzeń

Wyk. 24 Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (grudzień), GUS 2026 (publikacja 23.02.2026) oraz analogiczna publikacja z lat 2022-2025

Wyk. 25 Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD



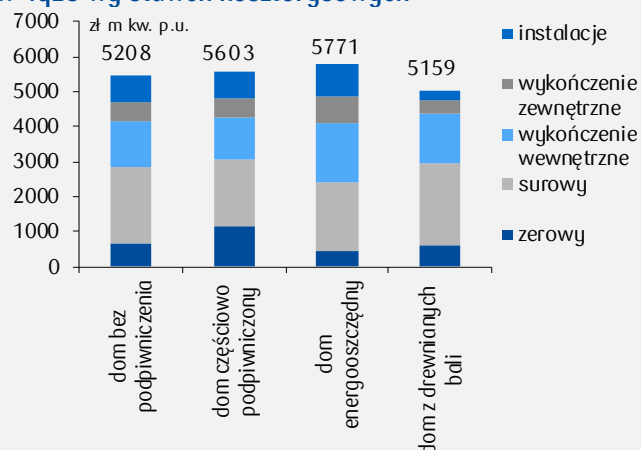
Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, 4 kwartał 2025, zeszyt 74/2025 (2362), SEKOCENBUD

RAMKA Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 4q25

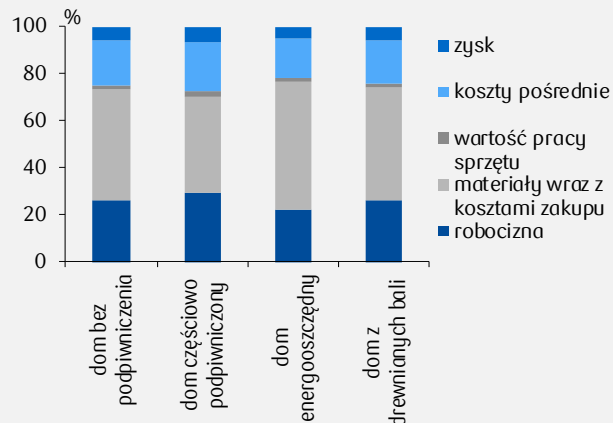
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 4q25 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 5,2-5,8 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem 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 42–54% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 22-29% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2%; koszty pośrednie: 17-21%; szacowany zysk wykonawcy: 4,9-6,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 4q25 wg stawek kosztorysowych*



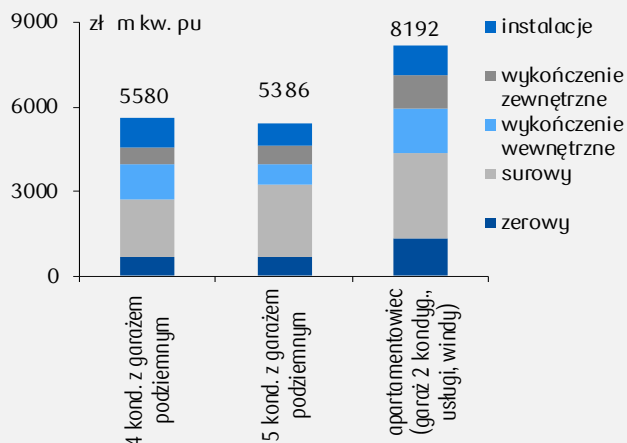
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q25



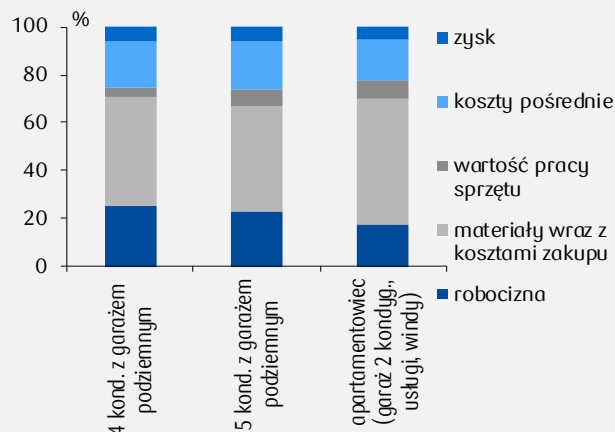
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 4q25 wg danych SEKOCENBUD ok. 5,4-8,2 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 82-87% 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 45-53% to koszty materiałów; 17-25%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 3,7-7,7% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 17-20%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 5-5,9%.

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 4 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 25%, niemniej renta lokalnego położenia może powodować wzrost tego udziału powyżej 25%.

Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych typów domów jednorodzinnych w 4q25

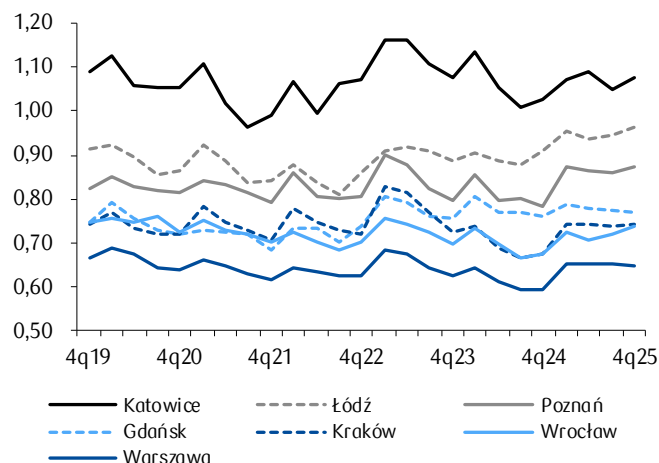
Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z blozków betonu komórkowego 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem z blozków betonu komórkowego 142 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 151,7 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący letni bez podpiwniczenia z bali drewnianych 128,6 m kw. p.u.
Mazowieckie	5 463	5 878	6 054	5 412
Warszawa	5 656	6 085	6 267	5 603
Małopolskie	5 328	5 732	5 904	5 278
Dolnośląskie	5 286	5 687	5 858	5 236
Łódzkie	5 047	5 429	5 592	4 999
Wielkopolskie	5 130	5 519	5 684	5 082
Pomorskie	5 239	5 637	5 806	5 190
Kujawsko-pomorskie	5 203	5 597	5 765	5 154
Zachodnio-pomorskie	5 312	5 715	5 886	5 262
Lubelskie	5 047	5 429	5 592	4 999
Podlaskie	5 125	5 513	5 679	5 076
Śląskie	5 213	5 609	5 777	5 164
Podkarpackie	5 177	5 569	5 736	5 128
Świętokrzyskie	5 114	5 502	5 667	5 066
Warmińsko-mazurskie	5 208	5 603	5 771	5 159
Lubuskie	5 047	5 429	5 592	4 999
Opolskie	5 255	5 653	5 823	5 205

Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych typów budynków wielorodzinnych w 4q25

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	5 853	5 650	8 593
Warszawa	6 060	5 849	8 897
Małopolskie	5 708	5 510	8 380
Dolnośląskie	5 664	5 467	8 315
Łódzkie	5 407	5 219	7 938
Wielkopolskie	5 496	5 305	8 069
Pomorskie	5 613	5 418	8 241
Kujawsko-pomorskie	5 574	5 381	8 184
Zachodnio-pomorskie	5 692	5 494	8 356
Lubelskie	5 407	5 219	7 938
Podlaskie	5 491	5 300	8 061
Śląskie	5 586	5 391	8 200
Podkarpackie	5 547	5 354	8 143
Świętokrzyskie	5 480	5 289	8 045
Warmińsko-mazurskie	5 580	5 386	8 192
Lubuskie	5 407	5 219	7 938
Opolskie	5 630	5 434	8 266

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

Wyk. 26 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	
	4q24	4q25	4q25	4q24=100
Warszawa	1,4	1,5	10785	108
Kraków	2,0	2,5	11246	109
Wrocław	1,7	2,3	9677	107
Łódź	4,5	5,5	8385	108
Poznań	1,0	1,4	9897	109
Gdańsk	2,5	3,0	10599	106
Szczecin	3,4	3,9	9236	108
Bydgoszcz	2,3	2,5	8287	108
Lublin	4,1	4,5	8391	108
Białystok	5,0	5,7	7514	111
Katowice	1,0	1,5	10372	106
Toruń	3,2	3,9	8430	106
Rzeszów	4,0	4,3	8863	108
Kielce	4,4	5,3	7514	110
Olsztyn	2,0	2,7	8062	106
Zielona Góra	3,0	3,9	8318	109
Opole	2,9	3,2	8366	107
Gorzów Wlp.	2,4	4,0	7498	110

Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 4 kwartał 2025, US Wrocław, 02.03.2026

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	1-4q25	1-4q25	r/r
Warszawa	1 091 985	586	34,5	46	10,8	59,9	20 038	35
Kraków	466 649	577	33,4	79	9,7	64,2	7 844	-9
Wrocław	392 839	584	34,6	64	11,5	61,7	7 712	28
Łódź	386 614	599	33,3	48	9,0	57,7	5 793	5
Poznań	306 602	572	36,0	54	11,0	59,1	5 905	17
Gdańsk	269 357	551	32,5	25	11,8	58,7	5 750	-11
Szczecin	196 941	509	31,4	62	6,2	59,3	2 380	13
Bydgoszcz	161 359	498	28,9	45	3,6	60,7	1 163	-23
Lublin	173 181	528	31,7	58	8,9	61,5	2 913	-22
Białystok	145 759	502	30,9	60	5,8	63,6	1 689	-33
Katowice	161 843	580	34,6	37	8,4	61,7	2 334	-12
Toruń	101 018	522	30,6	59	7,1	57,7	1 375	50
Rzeszów	101 170	510	34,8	17	15,6	64,6	3 100	21
Kielce	93 518	518	30,9	19	5,8	62,2	1 044	-20
Olsztyn	84 763	509	29,8	60	3,2	63,5	532	-42
Zielona Góra	68 493	493	33,7	21	7,6	65,5	1 055	38
Opole	61 902	493	33,7	52	2,9	88,5	360	-44
Gorzów Wlp.	57 825	504	30,4	57	6,7	58,4	765	13

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 4 kwartał 2025, US Wrocław, 02.03.2026

3. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Aktualna **prognoza ludności Polski na lata 2023-2060⁷**, opublikowana przez GUS 31 sierpnia 2023, sygnalizuje wyraźny **ubytok 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%.

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

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, pozytywny 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

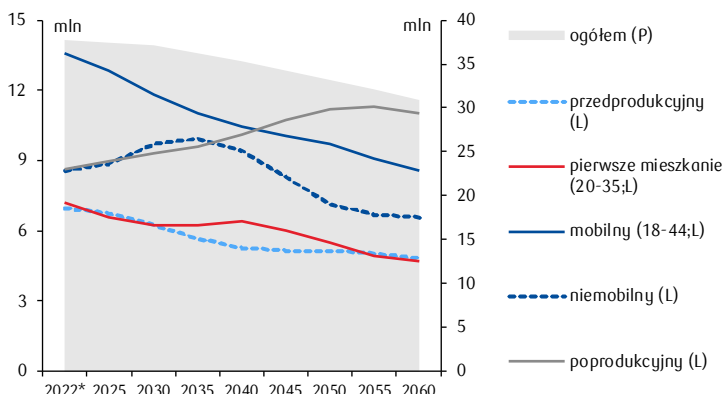
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

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.

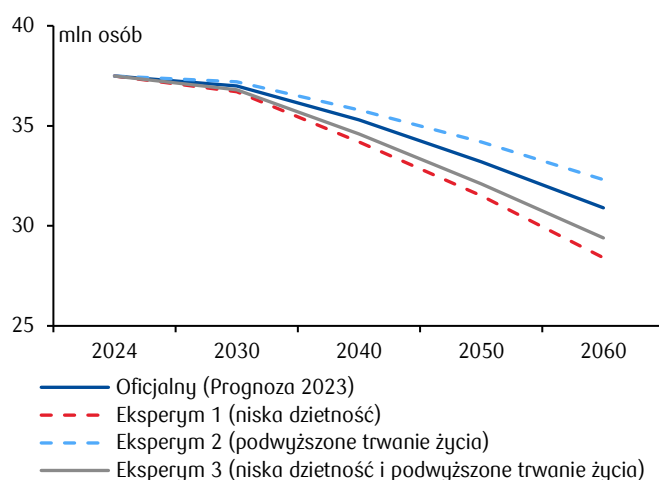
Oczekiwany współczynnik dzietności w żadnym z wariantów nie wraca do poziomu zapewniającego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1

⁷ Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Wyk. 27 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



Wyk. 28 Prognoza ludności ogółem wg Prognozy z 2023 oraz scenariuszy eksperymentalnej Prognozy z 2025



Uwaga: * dane rzeczywiste

Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023; Symulacja liczby ludności do 2060 roku (opracowanie eksperymentalne, listopad 2025, GUS)

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

W 2025 GUS zbadał realizację założeń obowiązującej prognozy z danymi empirycznymi z lat 2023-2024. W 2024 odnotowano historycznie najniższą wartość wskaźnika dzietności – na poziomie 1,10. W żadnym ze scenariuszy prognozy ludności z 2023 współczynnik dzietności nie osiągnął zakładanej wielkości. Oficjalny wariant prognozy z 2023 zakładał stopniowe zwiększanie się współczynnika dzietności do 2060, kiedy miał osiągnąć poziom 1,49.

Eksperymentalna prognoza w 2025 została przygotowana w 3 scenariuszach, które stanowią modyfikację scenariusza średniego (przyjętego jako oficjalny) prognozy ludności z 2023. W scenariuszu 1 i 2 nowej symulacji zmieniono założenia tylko w stosunku do jednego komponentu demograficznego: odpowiednio dzietności (przez cały okres symulacji współczynnik dzietności = 1,10, tj. na poziomie z 2024) lub umieralności (trwanie życia na poziomie scenariusza wysokiego z oficjalnej prognozy z 2023). W 3 scenariuszu symulacji zostały zmienione oba komponenty i jedynie założenia dotyczące migracji pozostały takie jak w scenariuszu oficjalnym prognozy z 2023.

Analizowane scenariusze, zarówno obowiązującej prognozy ludności z 2023, jak i eksperymentalne z różną kombinacją zmiany komponentów demograficznych, wykazują spadek liczby ludności Polski (Wykres 28). Największy

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

Dane empiryczne z 2024 znacząco odbiegają w minus od założeń obowiązującej prognozy

Trzy scenariusze prognozy eksperymentalnej z 2025, modyfikującej założenia obowiązującego scenariusza

spadek sygnalizuje scenariusz 1 symulacji, oparty o niskie współczynniki dzietności. W tym przypadku liczba ludności Polski może obniżyć się do 28,4 mln w 2060 (o 24,2% w stosunku 2024). W scenariuszu oficjalnym obowiązującej prognozy przewiduje się spadek ludności do 2060 do 30,9 mln (o 17,6%). Najmniejszy ubytek liczby ludności przewidywany jest w scenariuszu 2 symulacji (tj. z podwyższonym trwaniem życia) – w 2060 liczba ludności wynosiłaby 32,3 mln (spadek o 13,8%). W krótszym horyzoncie prognozy – do 2040, liczba ludności zmalałaby o 5-9% w porównaniu z 2024, czyli o 1,7-2,9 mln osób.

Scenariusze eksperymentalne zostały opracowane jedynie dla Polski ogółem. Wyniki prognozy oficjalnej z 2023 wskazują na zmniejszenie się liczby ludności we wszystkich województwach, taka sytuacja najpewniej utrzymałaby się także w scenariuszach eksperymentalnych – spadki byłyby głębsze.

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 zmienia 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.

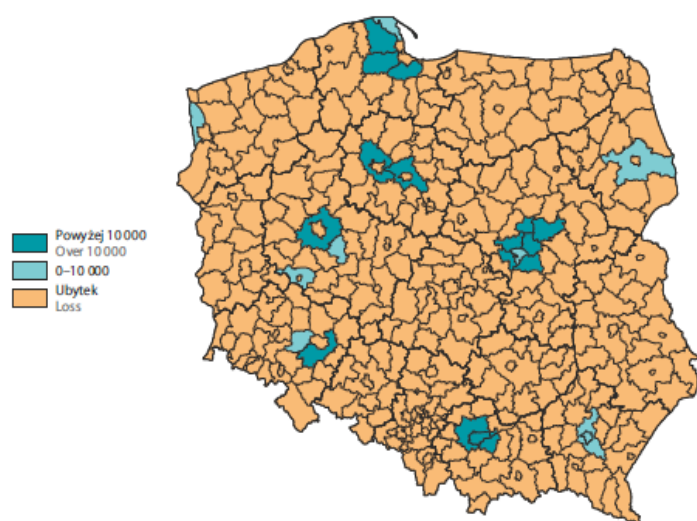
Prognoza ludności do 2060 wskazuje na **kontynuację procesu suburbanizacji**, który będzie prowadził do **powiększania obszarów aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w powiatach przyległych do największych i dużych miast.** W świetle dynamicznie zmieniającego się otoczenia – postępujących zmian klimatycznych i degradacji środowiska oraz poprawy dostępności infrastruktury sieciowej nastąpi prawdopodobnie wzmocnienie tendencji migracyjnych ludności do strefy podmiejskiej. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się na pogorszenie warunków życia (smog, hałas) w dużych

Regionalne zróżnicowanie nasilenia zmian liczby ludności

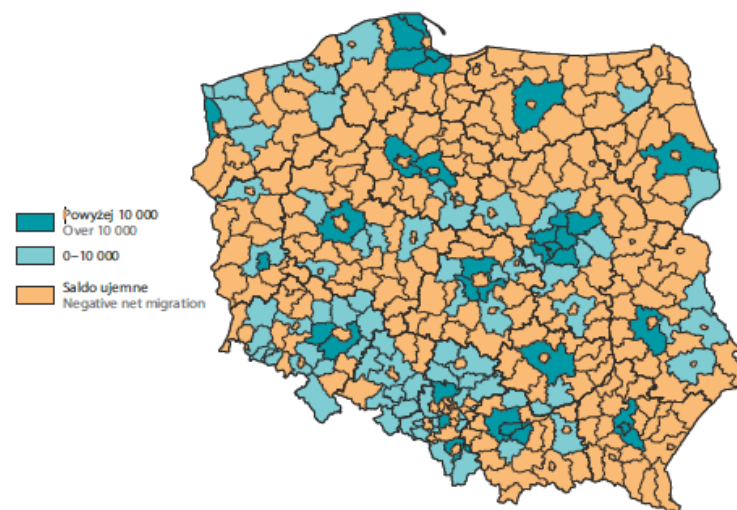
Do 2035 wzrost ludności przewidywany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim, a w przypadku miast wojewódzkich w 5 miastach, są to: Warszawa, Kraków, Rzeszów, Gdańsk i Wrocław

Kontynuacja procesu suburbanizacji

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



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



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

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

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 ich 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 i zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania** (Tablica 6).

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. W przybliżeniu dla tej grupy gospodarstw potrzeba ok. 1 mln nowych mieszkań, pozostałe młode gospodarstwa przejmą mieszkania po rodzinie, będą mieszkac z rodzicami czy kupią mieszkania na rynku wtórnym. Siła oddziaływania potrzeby pierwszego 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.

Prognozy demograficzne uchodzą za jedno z najbardziej stabilnych w naukach społecznych, ponieważ liczba przyszłych rodziców jest w dużej mierze znana już dziś. **Historia pokazuje jednak, że także w tej dziedzinie zdarzają się poważne błędy**. Najczęściej wynikają one z niedoszacowania migracji lub z nieoczekiwanych zmian społecznych wpływających na dzietność. Dobrym przykładem jest Hiszpania. Na początku lat 2010. prognozy krajowego urzędu statystycznego zakładały spadek liczby ludności w kolejnej dekadzie, głównie ze względu na bardzo niską dzietność i starzenie się społeczeństwa. W rzeczywistości populacja wzrosła – z ok. 46,6 mln w 2013 do blisko 48,6 mln w 2023 r. Decydującą rolę odegrała imigracja, która w wielu latach w pełni kompensowała ujemny przyrost naturalny. Podobny mechanizm wystąpił w Niemczech. W latach 90. przewidywano, że kraj zacznie szybko tracić ludność już na początku XXI wieku. Tymczasem populacja Niemiec wzrosła z ok. 79 mln w 1990 r. do ponad 84 mln obecnie. Wzrost ten wynikał głównie z dodatniego salda migracji, szczególnie po rozszerzeniu Unii Europejskiej. W latach 70. i 80. prognozy dla Kanady zakładały stabilizację liczby ludności po gwałtownym spadku dzietno-

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

Kontynuacja presji na nowe mieszkania z uwagi na: - utrzymujący się popyt na pierwsze mieszkanie; - potrzebę wymiany zdekapitalizowanego zasobu; - potrzeby mieszkaniowe związane z suburbanizacją; - rosnące aspiracje mieszkaniowe

Niedoszacowanie migracji i nieoczekiwane zmiany społeczne wpływające na dzietność istotną przyczyną nietrafionych prognoz demograficznych

ści. Tymczasem dzięki wysokiej imigracji populacja kraju wzrosła z ok. 24 mln w 1980 r. do ponad 40 mln obecnie. Podobny scenariusz zrealizował się w Australii, gdzie mimo niskiej dzietności liczba mieszkańców niemal się podwoiła od początku lat 80. O ile trendy dzietności i długości życia zmieniają się stosunkowo powoli, o tyle migracje mogą w ciągu kilku lat całkowicie zmienić trajektorię liczby ludności kraju.

Z tej perspektywy również **obecne prognozy demograficzne GUS dla Polski – wskazujące na znaczący spadek liczby ludności w kolejnych dekadach – mogą okazać się nietrafione.** W przypadku dynamicznego rozwoju gospodarczego kraju Polska może stać się coraz silniejszym kierunkiem migracji zarobkowej w Europie Środkowo-Wschodniej. Na trajektorię demograficzną mogą wpłynąć także czynniki geopolityczne (np. migracje wynikające z konfliktów lub zmian politycznych w regionie) czy zmiany polityki migracyjnej Unii Europejskiej. W efekcie rzeczywista liczba ludności Polski w przyszłości może odbiegać od dzisiejszych prognoz w znacznie większym stopniu niż często zakłada się w bieżącej debacie publicznej.

Tab. 6 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 i spadkiem zaludnienia mieszkań ⇒ 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, więcej osób 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 wspomagania - 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. 7 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
			NSP 2021			
	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 4 kwartał 2025, US Wrocław, 02.03.2026

4. Otoczenie regulacyjne

- **16 marca 2026 minister finansów i gospodarki przedstawił priorytety rządu w zakresie mieszkalnictwa.** Podstawowe elementy zaprezentowanej strategii mieszkaniowej to:
 - wzrost nakładów z budżetu państwa na budownictwo socjalne i komunalne (kontynuacja rozwiązań zapewniających finansowanie z budżetu zapoczątkowanych nowelizacją ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa w sierpniu'25), w 2026 budżet na mieszkalnictwo wynosi 8,7 mld zł (w tym 2 mld zł z KPO), co ma zapewnić budowę 18 tys. mieszkań i 2,5 miejsc w akademikach. Według nowych zasad SIM, TBS i spółdzielnie mieszkaniowe będą mogły korzystać z bezzwrotnych grantów z Funduszu Dopłat od 15% do 20% kosztów budowy (odpowiednio dla mieszkań spółdzielczych i społecznych czynszowych). Pozostałe koszty będzie można sfinansować preferencyjnym kredytem BGK z okresem kredytowania do 50 lat, stałym rocznym oprocentowaniem na poziomie 1% dla społecznych mieszkań czynszowych i 2% dla mieszkań spółdzielczych. Kredyty takie będą udzielane w latach 2027-2037.
 - poprawa dostępności mieszkania dla gospodarstw domowych znajdujących się w luce czynszowej (mają dochody zbyt niskie, aby kupić lub wynająć odpowiednie dla siebie mieszkanie po cenie rynkowej, a równocześnie zbyt wysokie, aby uzyskać mieszkanie dotowane przez państwo). Ich sytuację ma poprawić instytucja najmu społecznego (miesięczny czynsz ma być 1/2 niższy niż przy wynajmie komercyjnym). Ma też zostać obniżona partycypacja najemcy w kosztach budowy (nie będzie mogła przekroczyć 10% kosztów budowy oraz podwyższony próg dochodowy).

Strategia mieszkaniowa rządu zakłada wzrost nakładów z budżetu na budownictwo socjalne i komunalne, ograniczanie luki czynszowej, poprawę dostępności do gruntów pod zabudowę mieszkaniową

- wsparcie dostępu do mieszkań własnościowych poprzez regularne oszczędzanie na wkład własny bez podatku z premią od państwa, kredyt bez wkładu własnego z gwarancją BGK oraz wzrost przejrzystości rynku mieszkaniowego poprzez bezpłatne informacje o cenach transakcyjnych mieszkań (portal DOM).
- poprawa dostępności gruntów pod zabudowę poprzez grunty KOWR i spółek SP; przywrócenie możliwości oddania gruntów w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, nowe zasady mieszkania za grunt.

Zapowiadane zmiany wymagają dostosowania prawa i reformy wielu instytucji mieszkaniowych, co znajduje odzwierciedlenie w projektach nowelizacji kilkunastu ustaw. Obecnie procedowane projekty to m.in. -Ustawa o zmianie ustawy o społecznych formach mieszkalnictwa (UA7), -nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (UD311), -nowelizacja ustawy o własności lokali – (UD312), -nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów (UD313 i UD 361), -ustawa o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (UD 360), -ustawa o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (UA10), -ustawa o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (UD335).

- **Ustawa o ochronie ludności i obronie cywilnej (tzw. Ustawa Schronowa) weszła w życie 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. 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 zależeć od organów administracji publicznej. W praktyce będzie to prawdopodobnie znaczący element kosztów, który w pewnej mierze pokryją też deweloperzy i nabywcy nowych mieszkań.**
- **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.
- **13 lutego 2026 weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. Ustawy Deweloperskiej). Nowelizacja wprowadza jednolite zasady obliczania powierzchni użytkowej mieszkań i domów, tj. obowiązek ustalania ceny mieszkań na podstawie powierzchni użytkowej, podstawą obmiaru ma być Polska Norma-ISO 9836, obowiązująca w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia. Intencją zmian było ograniczenie dowolności w sposobie liczenia powierzchni mieszkań, w tym np. doliczania powierzchni pod ściankami działowymi do metrażu mieszkania. Niemniej, zdaniem części prawników rozliczenie według PN może w konkretnych przypadkach skutkować różną pow. użytkową, czasem wyższą. Mogą pojawić się przy-**

Zmiany w otoczeniu regulacyjnym zapowiadane w procedowanych projektach nowelizacji kilkunastu ustaw

Od 1 stycznia 2026 obowiązek budowy schronów w nowych budynkach wielorodzinnych

Obliczanie powierzchni użytkowej mieszkań z wykorzystaniem PN-ISO 9836

padki, kiedy, mimo wyłączenia ścianek działowych, całkowity metraż do zapłaty może wzrosnąć z uwagi na np. uwzględnienie balkonów.

- **13 lutego 2026 weszła w życie nowelizacja prawa geodezyjnego i kartograficznego, która zniosła odpłatność za udostępnianie danych z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN).** Bezpłatny dostęp do danych transakcyjnych zwiększa transparentność rynku. RCN, prowadzony przez starostwo powiatu, zawiera informacje z aktów notarialnych o transakcjach zawieranych na rynku nieruchomości. Dane są aktualne w przypadku transakcji zawartych na rynku wtórnym, natomiast w przypadku rynku pierwotnego są to dane historyczne sprzed ok. 2 – 3 lat – w rejestrze są umowy końcowe przeniesienia własności. Dostęp do informacji jest bezpłatny, jednak w dalszym ciągu konieczne jest formalne złożenie wniosku. Problemem są też różne praktyki stosowane w poszczególnych starostwach i często niespójne formaty udostępnianych danych.
- **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.
- **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 oznacza praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i podlega karze. Stawki są aktualizowane co 24 godziny, a sprzedający musi je archiwizować.
- **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 ważniejszych rozwiązań należą m.in:
 - 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

Od 13 lutego 2026 bezpłatny dostęp do RCN

Regulacje dotyczące utworzenia Portalu DOM i jego finansowania podpisane przez Prezydenta

Ustawa o jawności cen mieszkań weszła w życie

Nowelizacja ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw

(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.

- Umożliwienie finansowania budowy domów studenckich z Funduszu Dopłat w ramach programu BSK. Uczelnia publiczna może uzyskać finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia.
- Zwiększenie w latach 2025–2032 rocznych kwot maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat kredytów z BK2%.
- Rezygnacja z określania na poziomie kraju minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. Rada gminy może określić w lokalnych standardach urbanistycznych liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.
- **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.
- **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 in-

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

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

nymi 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 obowiązywanie 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 weszła 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 wprowadziła 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 weszła w kwietniu'25). W tym samym terminie zakończy się okres przejściowy i wejdą w życie wszystkie znnowelizowane przepisy reformy systemu planowania przestrzennego. **Procedowana kolejna nowelizacja Ustawy** (30.10.2025 zgłoszona przez resort finansów i rozwoju do wykazu prac legislacyjnych RM, obecnie jest na etapie prac Stałego Komitetu RM) **przewiduje m.in. wydłużenie terminu przygotowania planu ogólnego gminy o 2 miesiące, tj. do 31 sierpnia 2026.** Wydłużenie terminu umożliwiły zmiany dotyczące terminu rozliczenia KPO, który stanowi źródło finansowania działań w zakresie wdrożenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. 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 określa strefy planistyczne (14 rodzajów stref) i gminne standardy urbanistyczne, a 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 może wydawać 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 zastąpi 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 uprawomocnienia (dotychczas były bezterminowe).

Nowelizacja przewiduje zwiększenie roli partycypacji społecznej w procedurze planistycznej, 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 prze-

Zniesienie obowiązku uzgadniania przez gminy projektów planów ogólnych gminy z innymi organami i poszerzenie zakresu obowiązku zasięgania opinii na temat projektów planów ogólnych gminy

Procedowana kolejna nowelizacja Ustawy przewiduje wydłużenie terminu przygotowania planu ogólnego gminy o 2 miesiące, tj. do 31 sierpnia 2026

pisów, dla których przewidziano dłuższe *vacatio legis*. Cały system zacznie działać, gdy gmina uchwali plan ogólny.

- Okres obowiązywania Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. specustawy mieszkaniowej) został wydłużony do końca czerwca 2026. **Od 1 lipca 2026 lex deweloper przestanie obowiązywać**, a inwestorzy będą musieli już korzystać ze Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych (ZPI) wprowadzonych nowelizacją ustawy o planowaniu przestrzennym w 2023.

Lex Deweloper do końca czerwca'26

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne. PKO Bank Polski prognozuje wzrost realnego PKB o 3,7% w 2026. Względnie silny wzrost PKB powinien wspierać skłonność do podejmowania długoterminowych decyzji finansowych, w tym zakupu mieszkań. W ocenie ekonomistów istotnym czynnikiem wzrostu mają być rosnące inwestycje – o 12% w 2026 wobec wzrostu o 4,3% rok wcześniej.

Wzrost gospodarczy w 2026
na poziomie 3,7%

Inflacja w kolejnych miesiącach może rosnąć, a na cały 2026 przewidywana jest na poziomie 2,8%. Istotną zmianą dla perspektyw inflacyjnych jest wzrost cen na rynkach surowcowych oraz osłabienie złotego względem dolara w konsekwencji wybuchu wojny na Bliskim Wschodzie. Obok negatywnego wpływu na nastroje konsumentów potencjalne zakłócenia w dostawach ropy oraz wzrost cen energii mogą szybko przełożyć się na wyższe koszty produkcji w wielu sektorach, w tym w budownictwie, które jest szczególnie wrażliwe na ceny energii, stali, cementu czy transportu materiałów. Może to, przy wciąż wysokiej ofercie i dopiero pierwszych sygnałach ożywienia popytu, jeszcze bardziej zahamować aktywność inwestycyjną deweloperów.

Dodatkowym problemem jest wpływ ryzyka stagflacji na politykę pieniężną. Wzrost inflacji ogranicza przestrzeń do obniżek stóp procentowych, na które w ostatnich miesiącach liczyła branża budowlana i deweloperska. Tańszy kredyt miał być jednym z czynników wspierających popyt na mieszkania i inwestycje, a tym samym poprawę koniunktury w sektorze. Obecnie PKO Bank Polski spodziewa się jedynie jednej obniżki stóp procentowych w 2026.

Kurczy się przestrzeń do dalszych obniżek
stóp procentowych

Tab.8 Wybrane wskaźniki makroekonomiczne oraz główne stopy procentowe - prognozy kwartalne i roczne

Wskaźnik		4q25	1q26	2q26	3q26	4q26	1q27	2023	2024	2025	2026
Realny PKB (% r/r)	% r/r	4,0	3,7	3,7	3,7	3,5	3,8	0,2	3,0	3,6	3,7
Popyt krajowy (% r/r)	% r/r	4,3	4,1	4,4	4,6	4,7	3,6	-3,0	4,5	4,1	4,5
Konsumpcja prywatna	% r/r	4,2	3,5	3,0	3,7	3,2	3,3	-0,3	2,9	3,7	3,4
Nakłady brutto na śr.trwałe	% r/r	4,7	8,6	13,7	12,9	12,2	6,0	12,7	-0,9	4,3	12,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,7	6,0	5,5	5,5	5,6	5,9	5,1	5,1	5,7	5,6
Płace - sektor przedsiębiorstw	% r/r	7,4	6,1	5,9	6,6	5,5	6,7	11,9	11,2	8,0	6,0
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	2,5	2,4	3,4	3,0	3,1	2,8	11,4	3,6	3,6	2,8
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	2,8	2,9	2,8	3,1	3,3	2,8	10,1	4,3	3,3	3,0
Stopa referencyjna NBP	%	4,00	3,75	3,75	3,50	3,50	3,50	5,75	5,75	4,00	3,50
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	3,99	3,82	3,82	3,56	3,56	3,56	5,88	5,84	3,99	3,56
Główna stopa Fed	%	3,75	3,75	3,75	3,50	3,50	3,00	5,50	4,50	3,75	3,50
Stopa refinansowa EBC	%	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	4,50	3,15	2,15	2,15

Źródło: Biuro Analiz Makroekonomicznych DAE, PKO Bank Polski, marzec 2026

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących komitetów kredytowych⁸ wskazuje, że w 4q25 banki złagodziły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych oraz zmniejszyły marżę kredytową. Przesłankami tych decyzji były wzrost presji konkurencyjnej ze strony innych banków uniwersalnych i hipotecznych oraz decyzje NBP w zakresie polityki pieniężnej (obniżenie stóp procentowych).

W 1q26 banki zakładają kontynuację dotychczasowej polityki kredytowej i oczekują wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

W perspektywie roku (1q26-4q26) w scenariuszu bazowym oczekujemy stabilnego rynku mieszkaniowego z niewielkim – w granicach 2-4% - wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań. Sprzyjać temu będzie większy popyt, pobudzony 7 obniżkami stóp procentowych od maja'25 do marca'26 (ewentualna kolejna obniżka w 2026 zależna od rozwoju sytuacji na Bliskim Wschodzie) i wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych.

W kolejnych kwartałach istotne i kumulujące się przesłanki wzrostu cen po stronie podaży to: (1) stopniowo malejąca podaż mieszkań deweloperskich na skutek mniejszej liczby mieszkań wprowadzanych na rynek i ograniczanej od 4q24 liczby nowych projektów (o ok. 20% mniej mieszkań rozpoczętych w 2025); (2) wzrost cen działek pod zabudowę mieszkaniową na skutek możliwości ich ograniczonej podaży po przyjęciu przez gminy planów ogólnych wg nowych zasad; (3) koszty nowelizacji warunków technicznych i tzw. Ustawy Schronowej - spełnienie jej wymagań technicznych zwiększy koszty inwestycji, które raczej nie będą w pełni zrekompensowane z dotacji publicznych i częściowo zostaną przerzucone na nabywców mieszkań; (4) wysokie ceny usług budowlanych; (5) powrót wzrostu ceny materiałów budowlanych, dla którego dodatkowym, silnym impulsem może być przedłużający się kryzys energetyczny wywołany wojną na Bliskim Wschodzie.

O ile perspektywy konsumpcyjnego popytu mieszkaniowego są umiarkowanie dobre, to na popyt inwestycyjny w dalszym ciągu negatywnie wpływa duża niepewność regulacyjna związana z wynajmem, jak i dyskutowanymi inicjatywami opodatkowania kolejnych mieszkań czy wprowadzenia podatku katastralnego.

Obecnie nie można wykluczyć scenariusza pesymistycznego – pojawienia się silnych szoków popytowo – podażowych związanych z sytuacją geopolityczną. Pogorszenie otoczenia makroekonomicznego zahamowałoby obserwowane w ostatnich kwartałach umiarkowane ożywienie na rynku mieszkaniowym. Wzrost cen nośników energii i transportu przy przedłużającej się wojnie na Bliskim Wschodzie spowodowałby wzrost inflacji i osłabienie wzrostu gospodarczego, a także ograniczyłby przestrzeń do obniżek stóp procentowych.

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.** Aspiracje rosną wraz z wykształceniem i wzrostem dochodów, istotny jest też benchmark warunków mieszkaniowych w wysoko rozwiniętych krajach, do których Polska się przybliża. 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 1q26 banki zakładają kontynuację dotychczasowej polityki kredytowej

W perspektywie roku oczekujemy ustabilizowanego rynku z niewielkim wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań

Obecnie nie można wykluczyć scenariusza pesymistycznego – pojawienia się silnych szoków popytowo – podażowych na skutek przedłużającej się wojny na Bliskim Wschodzie

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

Spadek presji popytu ilościowego, wzmocnienie nowych czynników popytu

⁸ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych I kwartał 2026, NBP styczeń 2026 r.

będzie prowadzić do powiększania obszarów największych miast generując tam potrzeby i popyt mieszkaniowy.

(3) Konieczność wymiany zdekapitalizowanych mieszkań, o słabym wyposażeniu w instalacje. Według NSP 2021 ok. 1 mln mieszkań zostało wybudowane przed 1918 rokiem. Brak ustępu w mieszkaniu (czyli brak urządzenia sanitarnego podłączonego do sieci kanalizacyjnej lub kanalizacji lokalnej) dotyczył 1,2 mln mieszkań.

(4) Wzrost liczby zatrudnionych cudzoziemców w Polsce. Polska stała się krajem imigracyjnym. 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.

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 młodego 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 umiarkowanego rozwoju rynku mieszkaniowego

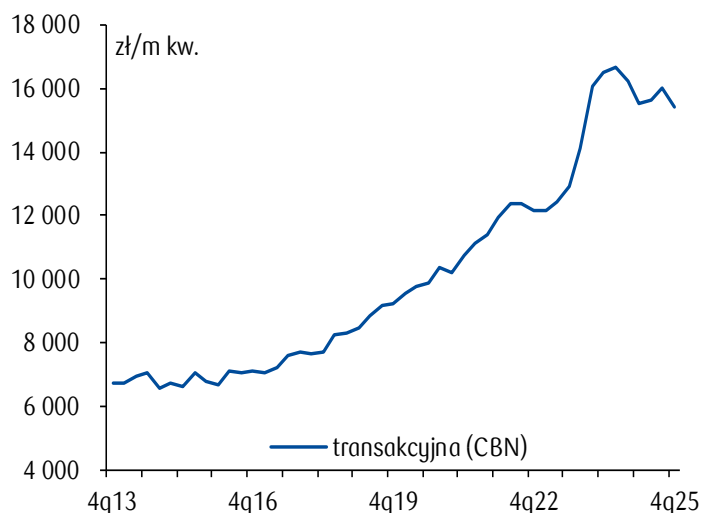
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

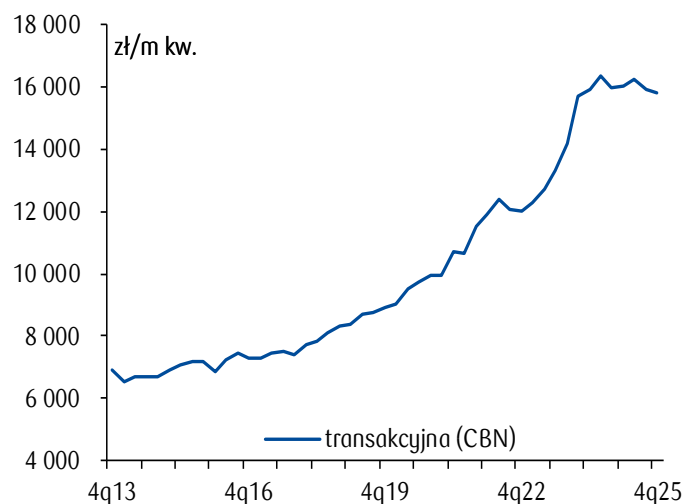
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	14 113	16 076	16 484	16 654	16 211	15 517	15 641	16 000	15 414	-3,7	-4,9	
cena ofertowa (PONT)	16 667	17 623	17 750	17 500	17 348	17 000	16 719	16 812	18 896	12,4	8,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	14 203	15 729	15 913	16 384	15 994	16 050	16 260	15 936	15 804	-0,8	-1,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 164	10 176	10 689	11 529	10 962	10 373	10 499	11 425	10 965	x	x	

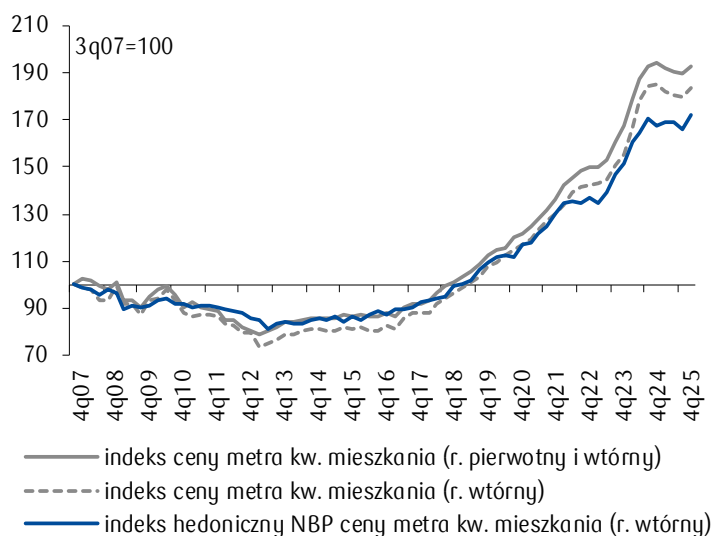
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



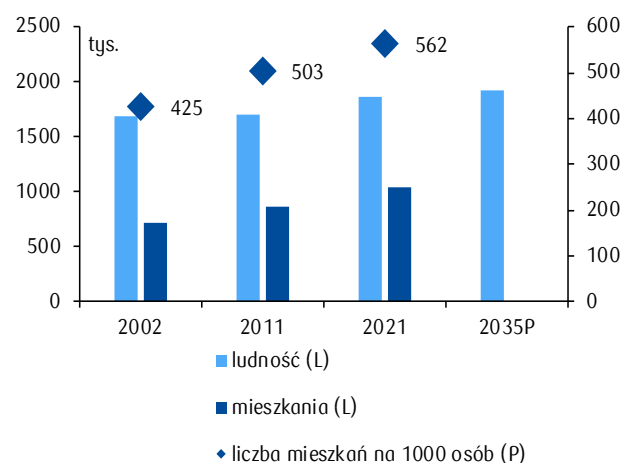
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



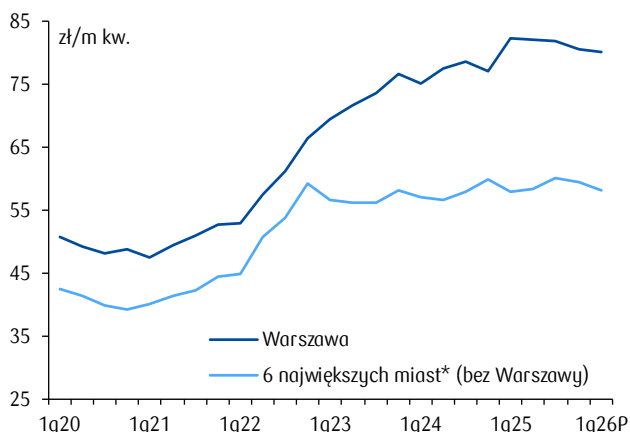
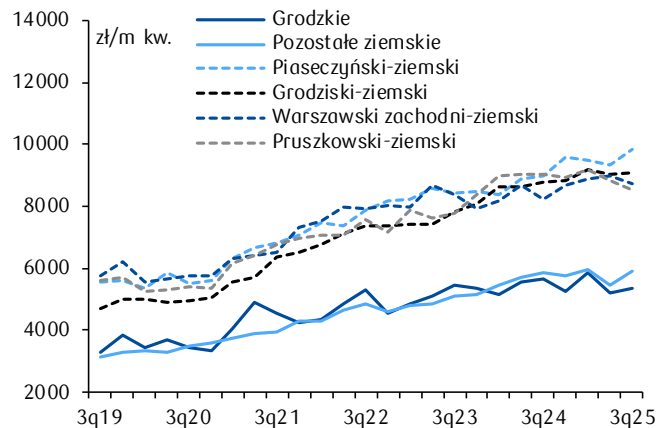
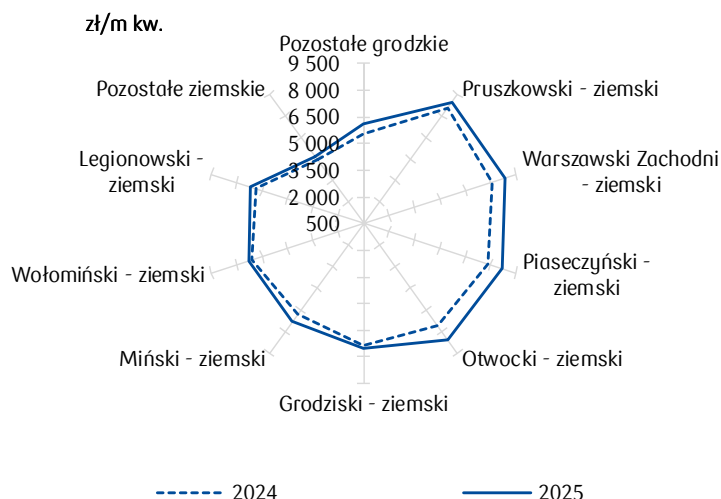
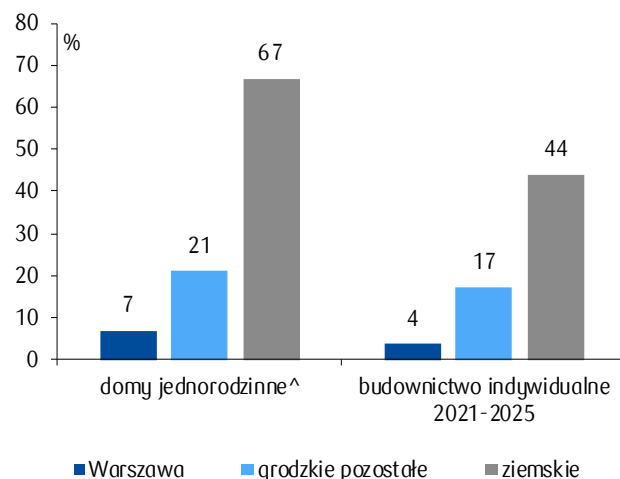
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Warszawie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 872; mieszkania rp - 768; domy rw - 36.

Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (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	2025
Warszawa	6 288	7 303	8 256	9 426	10 294	11 271
Pozostałe grodzkie	3 188	3 737	3 864	4 792	5 509	6 107
Pruszkowski - ziemski	5 107	5 960	6 905	7 629	8 575	8 948
Warszawski Zachodni - ziemski	5 039	5 653	6 674	7 055	8 088	8 839
Piaseczyński - ziemski	5 301	5 737	6 133	6 995	7 836	8 682
Otwocki - ziemski	4 893	5 556	6 548	6 429	7 600	8 568
Grodzki - ziemski	4 204	4 808	5 799	6 445	7 362	7 523
Miński - ziemski	4 217	4 972	5 452	6 519	6 792	7 304
Wołomiński - ziemski	4 310	5 158	5 721	6 369	7 079	7 302
Legionowski - ziemski	4 378	4 924	5 779	5 893	6 894	7 221
Pozostałe ziemskie	2 928	3 459	3 952	4 384	4 933	5 125

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Warszawa - 457; pozostałe powiaty grodzkie - 71; powiaty ziemskie - 2776.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Ostrołęka	21 019	3	25	31,1	441	60	6,0	12	250
Płock	54 857	6	16	29,8	499	30	4,9	10	596
Radom	90 036	10	23	29,4	465	20	4,8	26	1 090
Siedlce	36 682	7	21	31,3	491	64	6,2	12	326
Warszawa	1 091 985	8	7	34,5	586	46	9,3	4	20 038
ZIEMSKIE									
białobrzegi	12 095	5	83	32,7	374	55	4,4	85	101
ciechanowski	34 492	10	53	31,6	408	17	5,7	33	570
garwoliński	37 671	8	81	33,3	358	24	4,9	58	519
gostyniński	16 474	10	59	30,3	395	6	3,2	79	151
grodziski	44 086	8	65	40,6	412	56	11,7	46	1 036
grójecki	39 780	7	64	34,6	412	32	6,7	37	580
kozienicki	22 682	5	69	33,0	400	8	3,3	96	145
legionowski	56 649	3	54	39,5	426	72	11,7	32	1 478
lipski	12 574	6	87	33,8	402	38	2,2	84	51
łosicki	11 620	13	82	35,5	410	73	4,1	52	138
makowski	15 707	5	77	33,2	381	44	2,6	88	68
miński	63 748	7	71	34,5	400	42	8,6	47	1 293
mławski	28 186	7	61	31,8	411	63	7,8	30	342
nowodworski	34 031	7	55	33,7	429	51	8,3	37	1 049
ostrołęcki	26 228	6	98	32,1	300	52	4,6	92	305
ostrowski	25 669	8	73	32,2	378	54	4,3	55	232
otwocki	51 280	12	63	36,4	405	41	5,6	56	684
piaseczyński	96 614	5	56	43,7	444	69	13,2	29	3 327
płocki	36 799	8	90	32,6	337	25	3,9	91	380
płoński	32 704	8	67	31,6	392	18	5,4	50	384
pruskowski	82 104	10	46	40,6	454	71	12,5	25	1 741
przasnyski	17 343	7	69	30,3	357	50	3,8	48	133
przysuski	14 596	6	86	30,7	381	22	3,2	89	101
pułtuski	19 487	7	64	33,3	389	17	6,0	50	369
radomski	49 677	5	82	29,4	328	10	4,9	100	651
siedlecki	27 801	9	97	33,6	346	24	4,6	94	349
sierpecki	17 762	8	66	29,7	372	6	3,7	60	204
sochaczewski	31 642	7	64	31,9	382	9	5,7	56	524
sokołowski	20 891	10	74	35,6	422	10	3,7	46	158
szydłowiecki	13 424	9	79	29,7	360	14	3,5	86	96
warszawski zachodni	54 941	4	70	44,4	403	47	11,6	35	1 250
węgrowski	25 137	10	83	34,9	409	13	4,2	73	216
wołomiński	106 762	5	61	34,2	384	43	11,1	24	2 884
wyszkowski	26 345	4	71	32,6	360	66	7,7	53	453
zwoleniński	12 149	3	87	30,8	356	28	3,3	77	134
żuromiński	12 422	7	78	30,7	354	48	3,2	42	147
żyrdowski	34 176	14	44	33,1	456	36	7,7	42	684

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Ostrołęka	47,4	17,3	49,7	15,7	-5,1	-11,1	8 537	99	7,5
Płock	109,3	44,2	56,6	15,1	-6,5	-10,6	10 573	123	5,3
Radom	192,8	71,8	51,8	15,6	-5,7	-11,4	8 269	96	10,2
Siedlce	74,5	27,9	53,0	16,2	-0,9	-6,9	8 251	96	4,3
Warszawa	1864,0	793,8	64,6	15,1	-1,6	1,2	10 715	124	1,5
ZIEMSKIE									
białobrzeski	32,3	9,0	35,6	17,8	-2,3	-5,2	7 292	85	8,0
ciechanowski	84,3	27,0	43,7	16,3	-5,8	-7,1	7 895	92	8,3
garwoliński	105,0	28,6	34,3	17,9	-2,0	-2,8	7 522	87	9,1
gostyniński	41,5	13,4	42,5	16,1	-10,2	-11,4	7 648	89	12,2
grodziski	107,8	32,7	44,3	17,0	-3,0	12,0	8 917	103	3,2
grójecki	96,5	29,8	41,3	16,6	-3,4	-3,8	8 083	94	3,2
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	6,5
lipski	31,0	9,7	42,3	15,8	-9,8	-9,8	7 655	89	12,9
łosicki	28,2	8,6	40,7	16,5	-5,8	-10,1	7 316	85	5,5
makowski	41,1	12,4	39,5	17,0	-5,9	-11,6	7 433	86	16,1
miński	159,7	47,1	39,3	17,5	-3,6	0,9	7 573	88	4,7
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	6,0
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	8,9
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	3,7
płocki	108,8	29,3	31,7	17,3	-6,9	-3,5	7 459	86	10,3
płoński	83,1	24,8	39,9	16,6	-5,8	-6,8	7 533	87	10,2
pruszkowski	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	10,0
przysuski	38,1	11,4	39,5	16,7	-6,7	-8,5	7 643	89	18,3
pułtowski	50,1	14,6	39,0	17,1	-7,0	-2,9	7 246	84	14,3
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	5,5
sierpecki	47,5	14,5	40,0	16,9	-6,5	-10,7	7 342	85	12,5
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	5,5
sztytowiecki	37,0	10,9	37,6	17,1	-6,8	-6,8	6 948	81	22,1
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	5,5
wołomiński	278,9	80,6	39,6	17,6	-1,2	6,7	7 960	92	6,3
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	12,8
żuromiński	34,9	10,1	34,7	17,2	-7,0	-10,3	7 240	84	14,6
żyrardowski	74,8	26,1	50,6	16,6	-5,9	-2,9	8 095	94	8,9

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

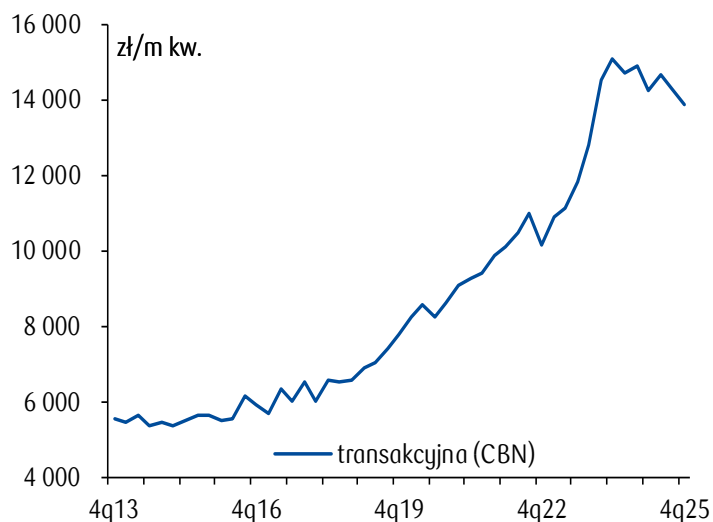
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

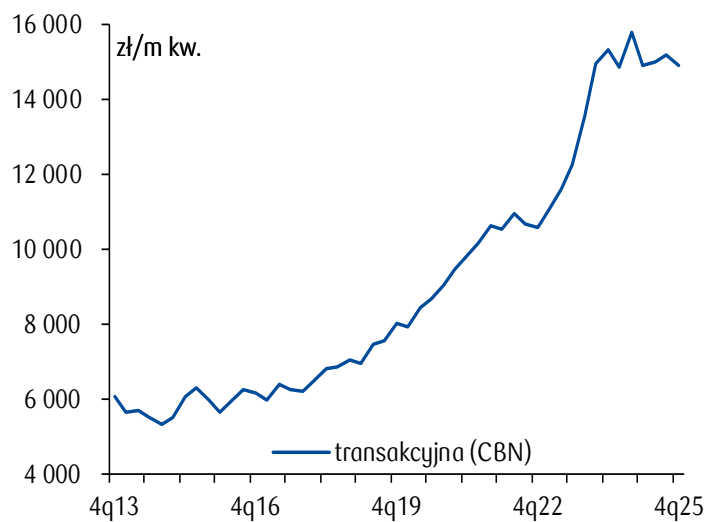
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	12 828	14 520	15 078	14 701	14 893	14 248	14 686	14 320	13 896	-3,0	-6,7	
cena ofertowa (PONT)	15 511	15 978	15 851	15 893	15 772	15 509	15 490	15 652	16 446	5,1	4,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	13 556	14 982	15 352	14 900	15 831	14 944	15 017	15 191	14 910	-1,8	-5,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 823	9 312	8 996	11 224	9 154	9 261	12 398	9 284	10 808	x	x	

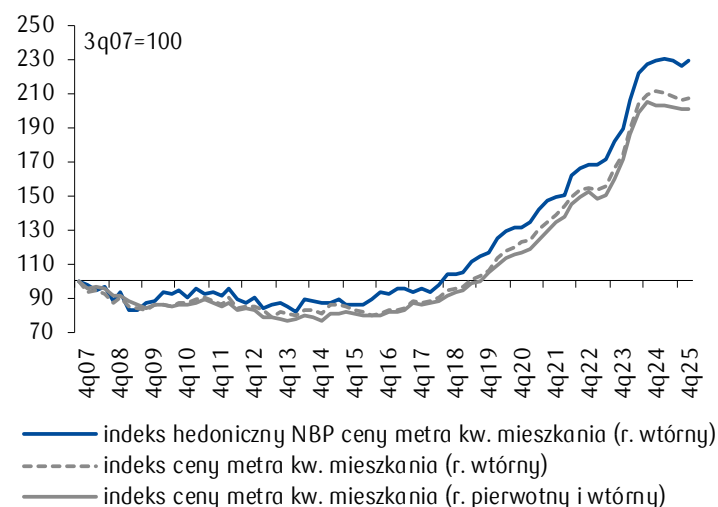
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



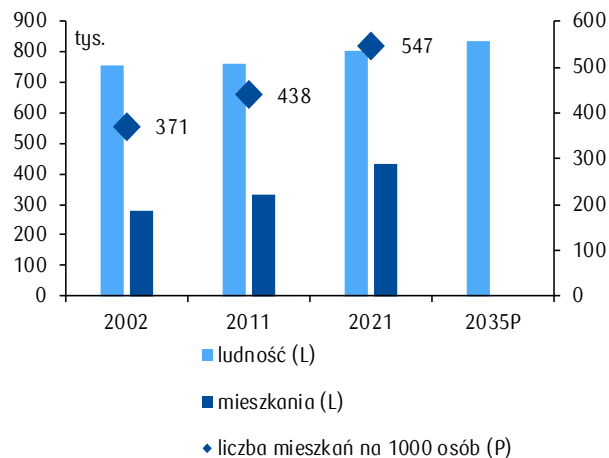
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



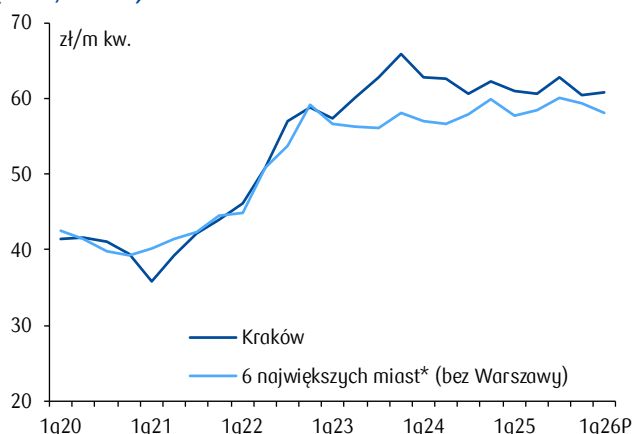
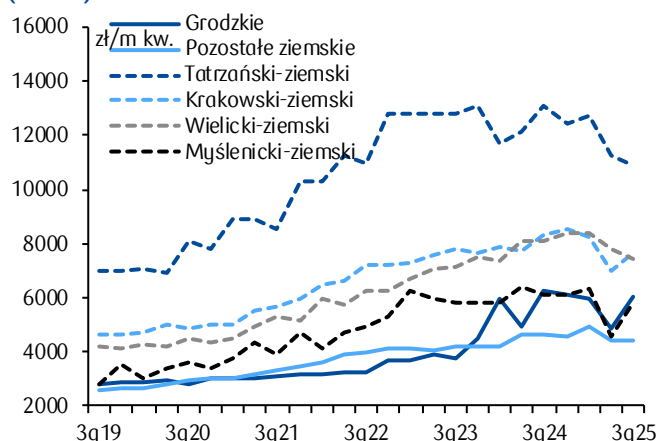
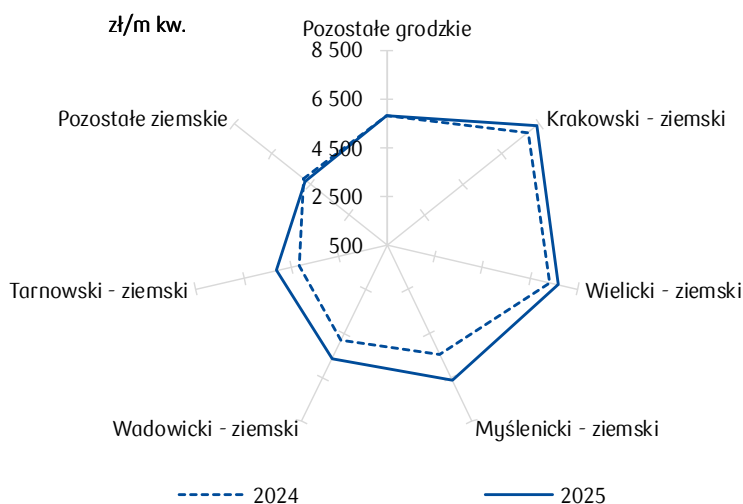
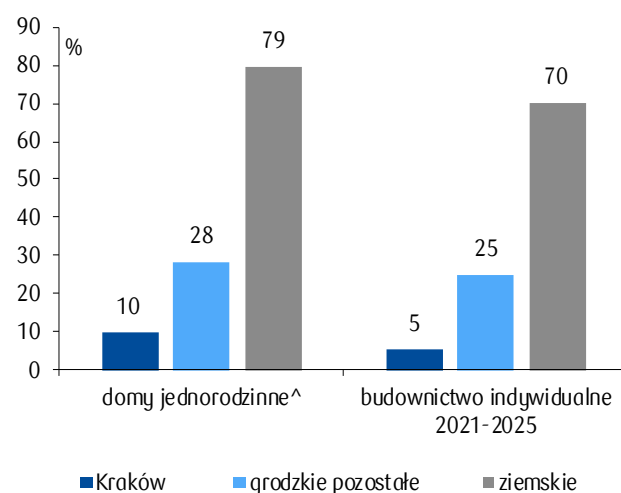
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Krakowie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 270; mieszkania rp - 330; domy rw - 14.

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	2025
Kraków	5 261	6 048	8 053	8 511	9 637	10 664
Pozostałe grodzkie	3 250	4 395	3 578	4 781	5 814	5 842
Krakowski - ziemski	4 680	5 482	6 057	6 947	7 890	8 361
Wielicki - ziemski	4 685	4 823	5 810	6 535	7 366	7 711
Myślenicki - ziemski	3 870	4 671	4 287	4 329	5 462	6 645
Wadowicki - ziemski	2 654	3 387	3 678	4 378	4 776	5 633
Tarnowski - ziemski	2 860	3 302	3 706	4 542	4 159	5 138
Pozostałe ziemskie	3 179	3 486	4 071	4 033	4 857	4 742

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Kraków - 142; pozostałe powiaty grodzkie - 51; powiaty ziemskie - 953.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Kraków	466 649	11	10	33,4	577	79	11,8	5	7 844
Nowy Sącz	32 351	12	37	31,0	405	57	4,4	32	449
Tarnów	46 179	14	22	29,3	452	49	3,9	19	690
ZIEMSKIE									
bocheński	35 439	11	80	31,3	331	98	5,5	65	641
brzeski	30 030	12	85	31,1	329	41	4,3	69	369
chrzanowski	47 603	12	55	31,1	404	34	3,0	58	314
dąbrowski	17 755	10	88	28,9	310	1	4,2	69	324
gorlicki	34 210	12	76	28,6	327	79	3,4	82	381
krakowski	105 000	8	86	36,4	345	97	5,0	65	1 278
limanowski	36 947	9	92	28,2	281	78	3,8	96	384
miechowski	18 247	12	79	32,8	394	39	3,0	59	175
myślenicki	39 966	7	88	31,9	308	87	5,7	75	833
nowosądecki	61 951	11	89	28,7	288	78	4,3	90	979
nowotarski	58 823	10	81	30,8	310	73	4,4	80	807
olkuski	40 405	7	59	31,6	385	101	2,6	68	184
oświęcimski	55 947	10	56	31,0	379	80	4,3	62	510
proszowicki	13 916	8	87	33,5	332	25	3,6	77	104
suski	27 498	14	89	33,3	333	100	4,3	97	368
tarnowski	59 254	9	96	30,0	301	45	4,3	84	904
tatrzański	26 931	17	68	38,5	406	34	5,5	72	405
wadowicki	51 835	11	75	30,8	330	99	4,2	73	780
wielicki	51 731	10	83	35,1	356	99	11,1	36	1 515

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 22.01.2026

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	grudzień 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	4,2
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	5,5
chrzanowski	117,3	38,9	43,7	15,4	-7,6	-7,8	7 947	92	7,0
dąbrowski	57,1	14,6	29,5	16,2	-3,1	-5,2	7 162	83	12,0
gorlicki	104,2	28,5	33,3	17,5	-5,0	-6,9	6 707	78	7,3
krakowski	305,1	81,3	31,7	17,2	-2,7	6,4	8 110	94	4,4
limanowski	131,6	29,3	23,5	18,8	0,4	-0,2	6 922	80	7,7
miechowski	46,1	13,5	38,5	15,7	-7,4	-7,8	7 287	84	6,0
myślenicki	130,0	31,3	26,5	17,7	-1,5	1,1	7 257	84	3,8
nowosądecki	214,7	49,7	24,5	18,7	-0,1	-0,7	6 831	79	8,2
nowotarski	189,9	46,5	29,2	17,6	-1,1	-0,7	6 883	80	5,4
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	5,5
proszowicki	41,8	11,1	30,6	16,2	-3,0	-1,8	7 460	86	6,8
suski	82,4	20,7	30,0	17,4	-3,7	-4,1	7 093	82	5,1
tarnowski	196,8	48,5	26,2	17,2	-2,6	-1,1	6 688	78	7,6
tatrzański	66,2	17,6	37,5	16,8	-2,3	-2,0	7 423	86	9,0
wadowicki	156,8	42,0	32,1	17,0	-4,0	-2,4	7 023	81	6,3
wielicki	146,3	38,2	31,9	17,2	1,0	11,5	8 004	93	4,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

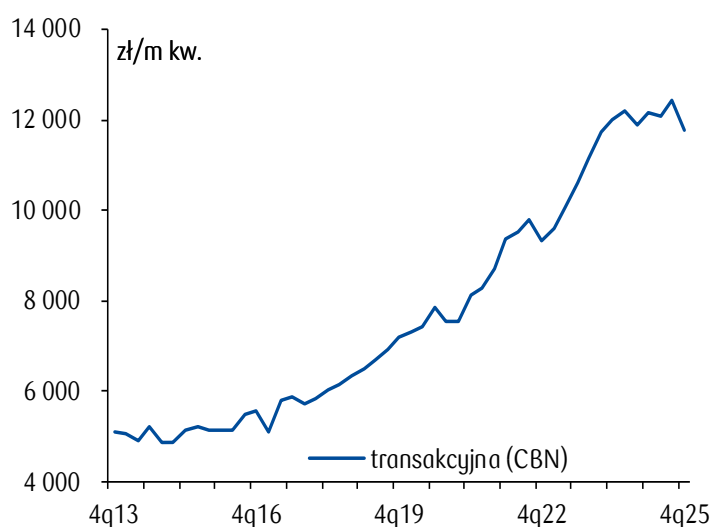
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

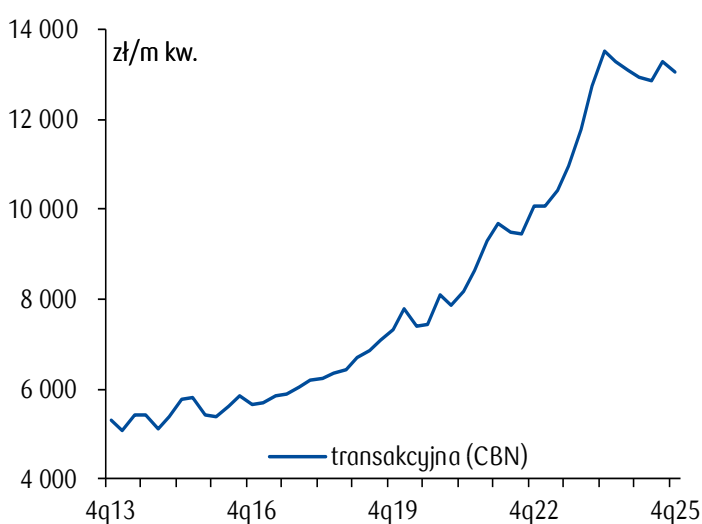
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	11 134	11 733	11 994	12 214	11 894	12 146	12 062	12 436	11 786	-5,2	-0,9	
cena ofertowa (PONT)	12 411	13 235	12 857	12 976	12 871	12 789	12 633	12 795	13 552	5,9	5,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	11 771	12 745	13 549	13 280	13 091	12 964	12 877	13 300	13 085	-1,6	0,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 558	8 997	10 094	9 569	9 635	9 168	10 571	11 070	9 810	x	x	

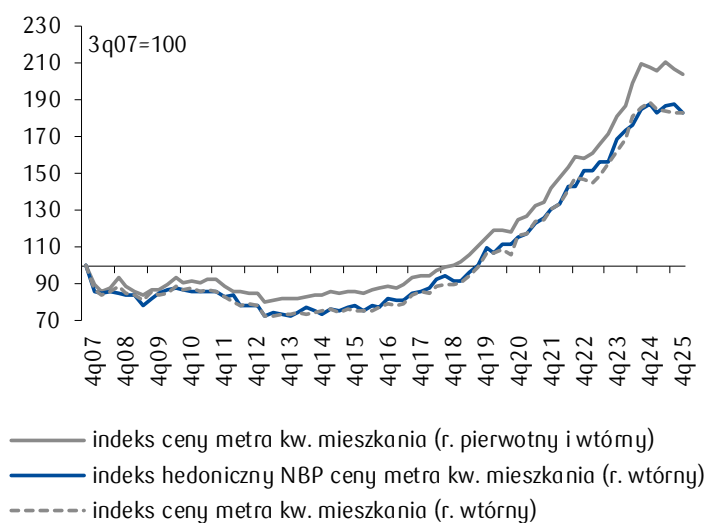
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



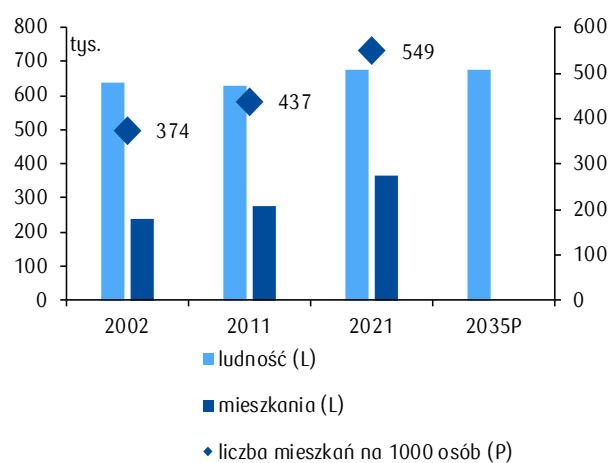
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



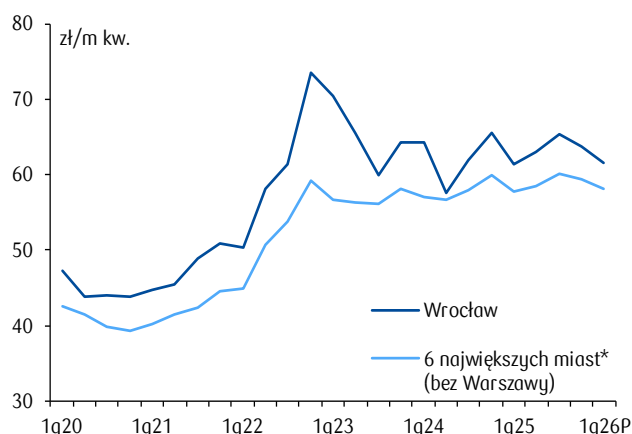
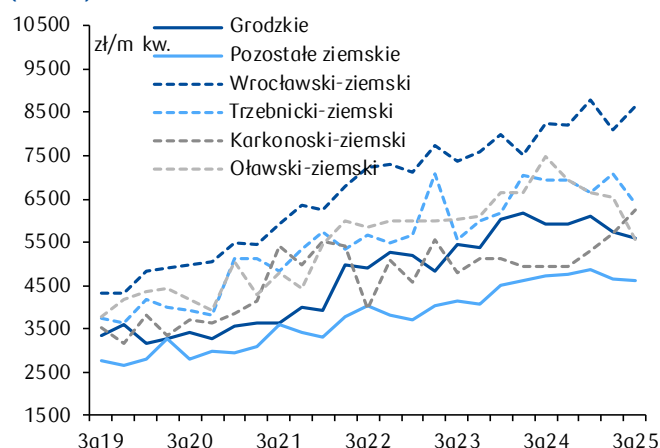
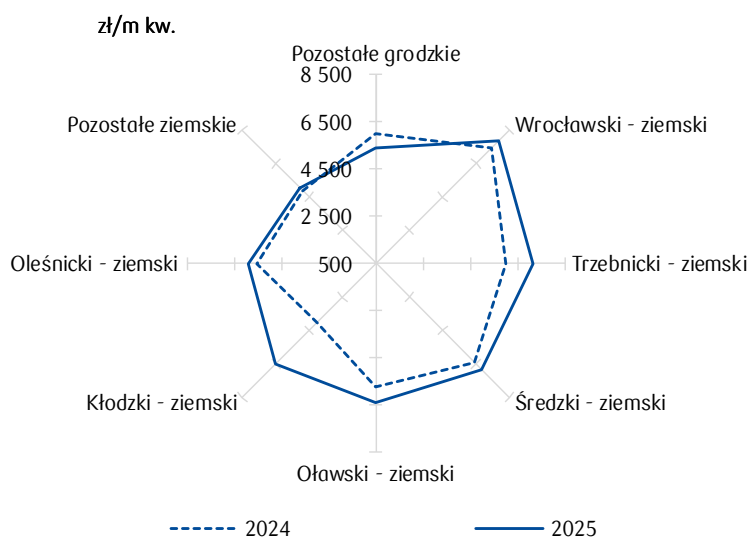
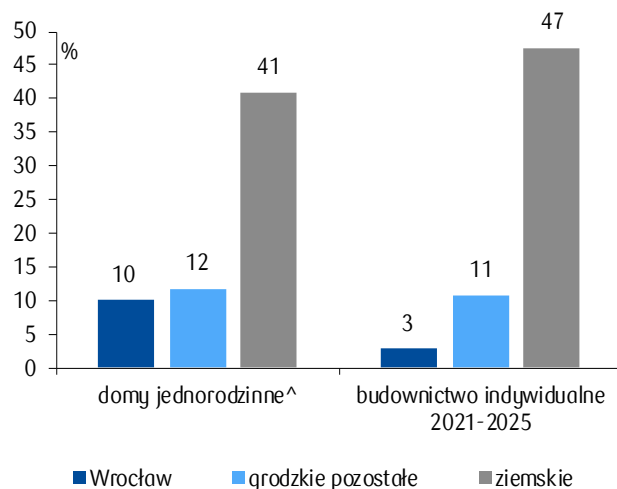
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania we Wrocławiu (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 333; mieszkania rp - 251; domy rw - 21.

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	2025
Wrocław	5 579	6 720	7 906	8 295	9 396	10 016
Pozostałe grodzkie	3 579	4 127	4 919	5 346	5 992	5 395
Wrocławski - ziemski	4 322	5 017	6 341	6 433	7 435	7 869
Trzebnicki - ziemski	3 614	4 355	5 555	5 132	5 990	7 162
Średzki - ziemski	4 584	4 808	5 861	6 461	6 422	6 867
Oławski - ziemski	4 036	4 268	5 304	5 854	5 741	6 401
Kłodzki - ziemski	2 245	3 469	2 935	4 344	4 033	6 483
Oleśnicki - ziemski	3 333	3 693	4 117	4 953	5 545	5 904
Pozostałe ziemskie	3 144	3 594	3 927	4 327	4 858	5 064

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Wrocław - 220; pozostałe powiaty grodzkie - 53; powiaty ziemskie - 1424.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Jelenia Góra	38 067	35	16	33,2	513	99	3,8	13	253
Legnica	45 375	33	11	31,8	500	46	4,5	7	535
Wałbrzych	51 152	51	9	28,4	518	24	1,4	19	238
Wrocław	392 839	19	10	34,6	584	64	12,8	3	7 720
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	35 693	28	44	33,1	409	99	5,9	44	658
dzierzoniowski	41 560	45	26	29,2	443	54	3,2	41	231
głogowski	35 125	12	25	28,4	416	45	4,9	34	471
górowski	12 363	47	52	30,7	386	57	1,9	92	31
jaworski	18 839	52	38	30,5	402	92	3,2	49	102
karkonoski	27 847	50	44	38,6	465	67	5,3	68	321
kamiennogórski	17 280	55	30	28,7	433	73	2,3	83	103
kłodzki	67 122	50	33	32,6	462	58	3,0	63	368
legnicki	20 551	46	55	33,4	374	54	6,1	70	319
lubański	21 516	51	40	30,8	423	89	3,1	48	141
lubiński	44 276	12	27	30,9	433	80	4,1	66	331
lwówecki	17 396	52	50	32,0	410	28	1,6	89	99
milicki	12 875	41	59	30,9	364	59	4,6	51	112
oleśnicki	41 366	28	46	31,9	388	66	7,3	48	778
oławski	32 373	19	38	32,6	418	57	8,8	41	659
polkowicki	23 619	26	42	30,0	388	49	3,9	80	194
strzeliński	16 187	48	53	32,3	390	80	4,1	71	129
średzki	23 068	39	62	35,5	386	89	13,1	40	543
świdnicki	65 095	42	25	30,6	436	94	3,9	42	514
trzebnicki	32 234	31	61	34,5	367	46	7,8	60	649
wałbrzyski	23 148	73	26	30,0	443	51	2,1	66	138
wołowski	18 548	33	44	30,7	411	65	4,1	47	108
wrocławski	75 324	19	67	40,9	394	84	17,0	33	2 748
ząbkowicki	25 114	60	45	32,8	420	57	2,3	58	168
zgorzelecki	36 303	42	36	31,1	431	95	3,9	46	365
złotoryjski	16 247	48	39	30,6	404	60	2,3	79	80

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Jelenia Góra	73,8	31,1	60,5	13,7	-9,7	-12,4	8 273	96	4,5
Legnica	90,3	37,6	58,5	14,8	-7,2	-12,2	7 928	92	5,6
Wałbrzych	108,2	bd.	bd.	14,0	-10,6	-15,4	8 658	100	5,8
Wrocław	672,5	281,0	62,9	14,0	-2,1	-1,3	9 425	109	2,3
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	7,5
głogowski	84,1	30,4	49,7	17,0	-6,5	-7,7	7 768	90	7,5
górowski	31,8	10,5	43,8	16,7	-7,8	-12,5	7 343	85	15,9
jaworski	46,6	15,2	45,4	15,6	-8,9	-8,3	8 025	93	10,8
karkonoski	59,6	19,9	46,7	15,6	-8,9	-9,5	7 244	84	8,7
kamiennogórski	39,6	14,1	50,4	15,7	-9,7	-11,0	7 164	83	8,4
kłodzki	144,3	52,5	52,0	15,0	-10,7	-11,6	7 585	88	13,4
legnicki	54,9	16,5	41,2	16,5	-6,9	-1,2	7 647	89	7,9
lubański	50,6	17,4	48,3	15,7	-8,8	-9,8	7 243	84	7,7
lubiński	102,0	38,4	52,6	16,0	-6,6	-4,8	13 673	158	5,0
lwówecki	42,2	14,2	47,2	15,5	-7,8	-8,2	7 242	84	9,8
milicki	35,3	10,4	39,4	17,5	-6,2	-5,8	7 088	82	7,3
oleśnicki	106,7	33,4	42,8	16,3	-3,2	1,8	7 403	86	7,0
oławski	77,4	25,6	45,7	16,5	-2,3	-0,5	7 843	91	5,0
polkowicki	60,8	20,3	46,3	17,0	-3,7	-4,5	8 228	95	4,5
strzeliński	41,3	13,1	42,7	16,0	-7,2	-7,4	8 186	95	12,1
średzki	60,1	17,1	38,0	16,6	-1,6	10,8	8 172	95	5,5
świdnicki	148,7	52,8	50,2	15,3	-6,9	-7,3	7 708	89	7,2
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	10,8
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	2,0
ząbkowicki	59,4	19,7	45,7	15,2	-10,6	-12,5	7 386	86	11,4
zgorzelecki	83,9	30,5	50,8	15,4	-9,5	-9,4	7 835	91	5,5
złotoryjski	39,9	13,4	44,8	15,7	-8,6	-9,9	8 084	94	14,3

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

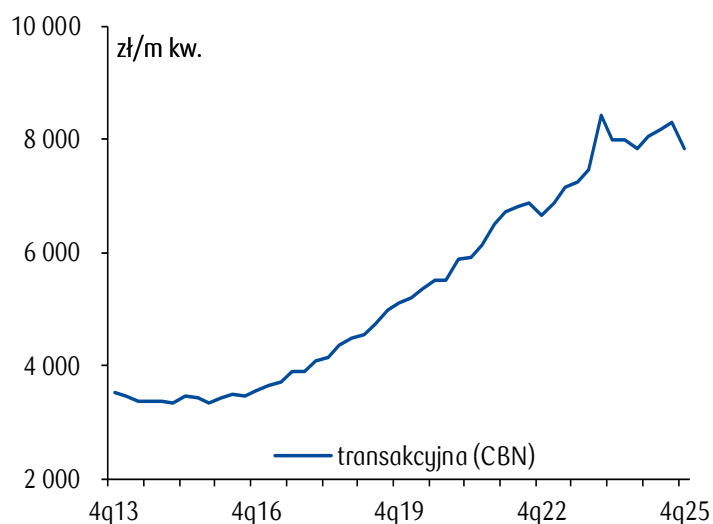
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

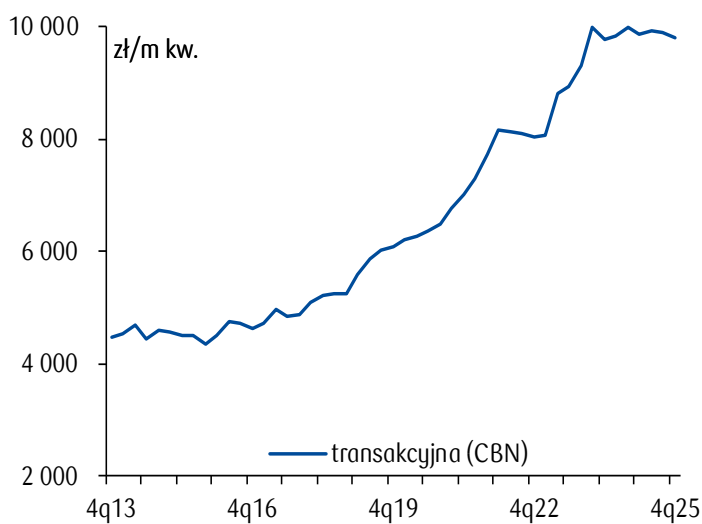
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 459	8 422	8 008	7 983	7 856	8 047	8 182	8 295	7 838	-5,5	-0,2	
cena ofertowa (PONT)	7 976	8 235	8 276	8 317	8 333	8 422	8 313	8 116	8 677	6,9	4,1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 326	10 009	9 782	9 829	10 000	9 862	9 950	9 900	9 798	-1,0	-2,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 732	6 176	6 672	6 704	7 271	6 144	7 561	7 111	6 130	x	x	

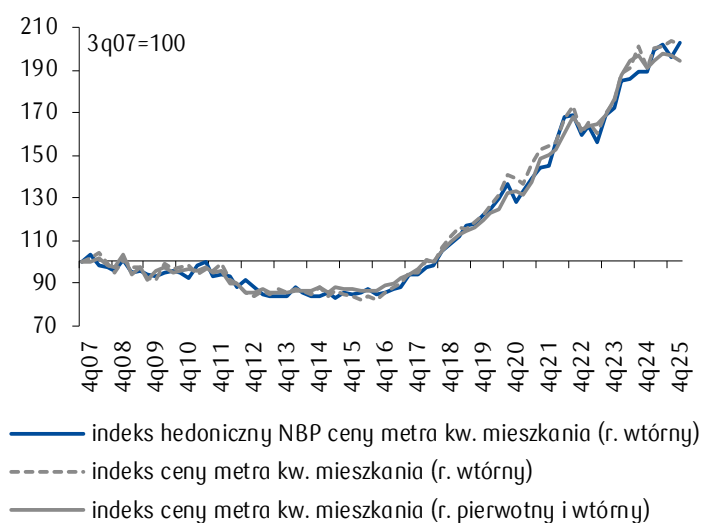
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



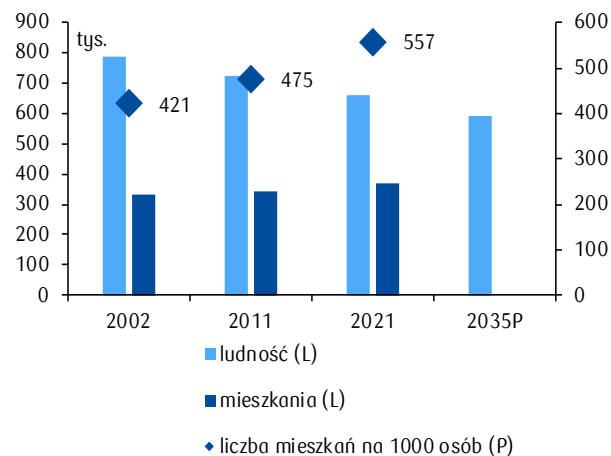
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

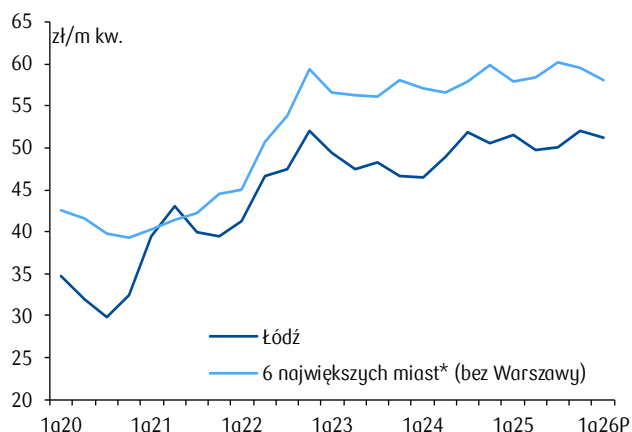


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

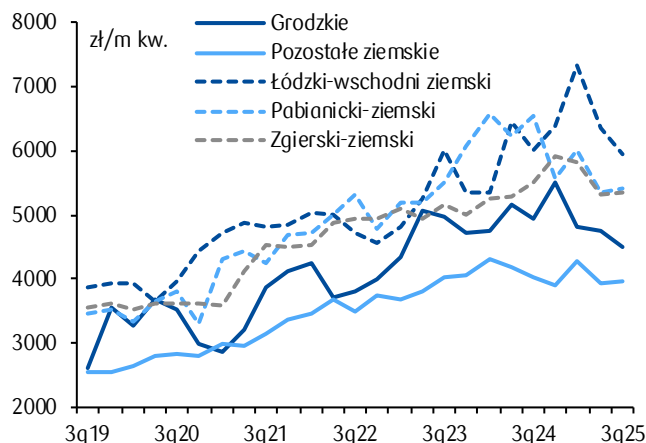


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 275; mieszkania rp - 145; domy rw - 34.

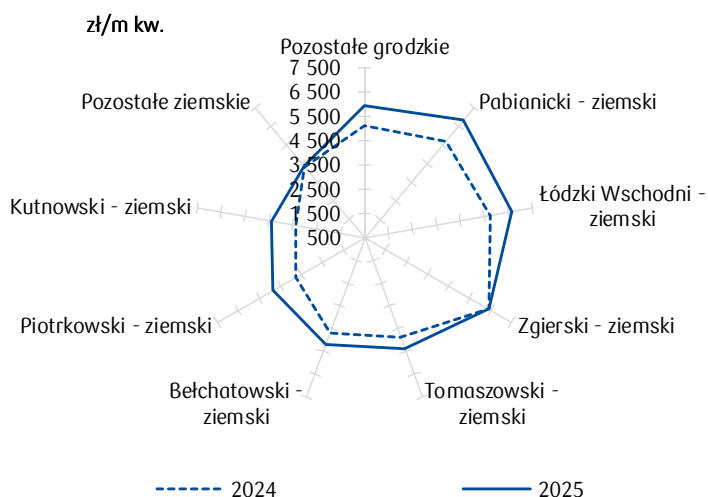
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



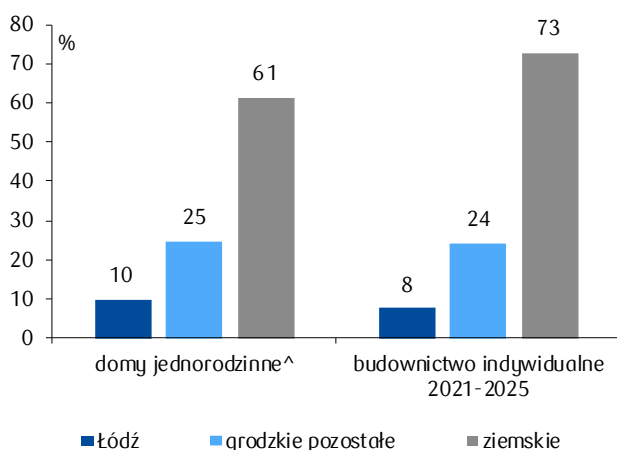
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2025
Łódź	5 014	5 237	6 087	6 755	7 349	7 199
Pozostałe grodzkie	3 221	3 598	4 515	3 798	5 122	5 931
Pabianicki - ziemski	4 253	5 031	5 544	6 078	5 692	6 844
Łódzki Wschodni - ziemski	3 991	4 365	5 335	5 870	5 765	6 642
Zgierski - ziemski	3 769	4 667	4 958	5 556	6 420	6 414
Tomaszowski - ziemski	2 992	3 293	5 007	4 325	4 860	5 388
Bełchatowski - ziemski	3 011	2 862	4 399	3 876	4 713	5 167
Piotrkowski - ziemski	3 442	3 356	3 552	3 587	3 768	4 892
Kutnowski - ziemski	1 890	3 301	4 475	3 279	3 370	4 414
Pozostałe ziemskie	2 538	3 170	3 603	4 098	4 315	4 360

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Łódź - 182; pozostałe powiaty grodzkie - 35; powiaty ziemskie - 700.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Łódź	386 614	22	10	33,3	599	48	8,3	8	5 793
Piotrków Trybunalski	33 139	14	21	31,9	502	29	5,7	22	229
Skierniewice	21 115	7	31	32,7	468	66	4,6	29	236
ZIEMSKIE									
bełchatowski	42 816	6	54	33,5	396	36	3,0	96	317
brzeziński	12 195	13	66	34,4	405	54	3,7	97	105
kutnowski	39 808	14	41	30,2	444	59	4,1	41	394
łaski	20 347	11	68	34,4	420	18	3,1	96	154
łęczycki	17 112	13	61	30,5	371	62	1,5	100	66
łowicki	28 049	10	67	34,0	382	41	2,0	63	145
łódzki wschodni	27 875	11	82	38,1	371	63	7,0	79	496
opoczyński	26 857	5	74	31,4	377	23	2,7	73	221
pabianicki	55 190	19	40	34,0	465	60	4,8	66	439
pajęczański	17 543	5	85	33,1	365	71	2,8	93	88
piotrkowski	32 321	9	92	33,9	360	5	3,8	94	287
poddębicki	16 557	12	78	35,7	423	9	5,9	64	267
radomszczański	45 237	11	67	34,1	428	5	3,6	62	297
rawski	17 220	6	63	30,8	377	67	2,9	72	121
sieradzki	41 389	8	61	31,9	374	6	3,0	79	233
skierniewicki	13 029	9	96	33,3	346	44	3,4	100	99
tomaszowski	47 590	13	50	32,2	434	28	3,6	54	255
wieluński	27 107	8	68	34,0	376	53	3,0	69	196
wieruszowski	14 534	12	80	34,4	352	12	4,8	55	236
zduńskowolski	26 026	13	49	31,2	414	7	3,7	75	200
zgierski	72 137	13	51	34,0	435	72	4,8	73	680

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Łódź	642,6	289,7	65,7	14,0	-8,6	-9,7	8 622	100	5,5
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	4,6
ZIEMSKIE									
bełchatowski	107,6	35,7	44,0	16,4	-4,5	-5,5	10 312	120	5,2
brzeziński	30,0	9,4	40,4	16,4	-6,1	-2,6	7 089	82	8,0
kutnowski	89,1	32,5	50,8	15,0	-10,0	-10,6	7 557	88	8,1
łaski	48,3	15,7	44,6	15,9	-8,9	-5,0	6 934	80	9,4
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	6,1
opoczyński	70,8	21,8	39,9	17,2	-6,3	-7,6	7 243	84	9,7
pabianicki	118,6	43,1	52,4	15,6	-7,1	-3,0	7 399	86	6,6
pajęczański	47,8	14,2	36,6	16,3	-7,2	-10,1	7 173	83	8,7
piotrkowski	89,5	25,0	33,6	17,5	-6,1	-4,5	6 959	81	7,0
poddębicki	39,0	12,2	41,8	15,8	-8,0	-4,8	9 519	110	7,7
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	6,3
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	8,9
wieluński	71,7	21,8	39,0	16,4	-6,8	-7,9	7 097	82	6,7
wieruszowski	41,2	11,6	34,5	16,8	-4,8	-3,8	6 620	77	4,8
zduńskowolski	62,7	21,3	46,0	16,2	-6,2	-7,1	7 123	83	8,1
zgierski	165,6	56,5	48,7	16,3	-7,2	-3,0	7 764	90	6,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

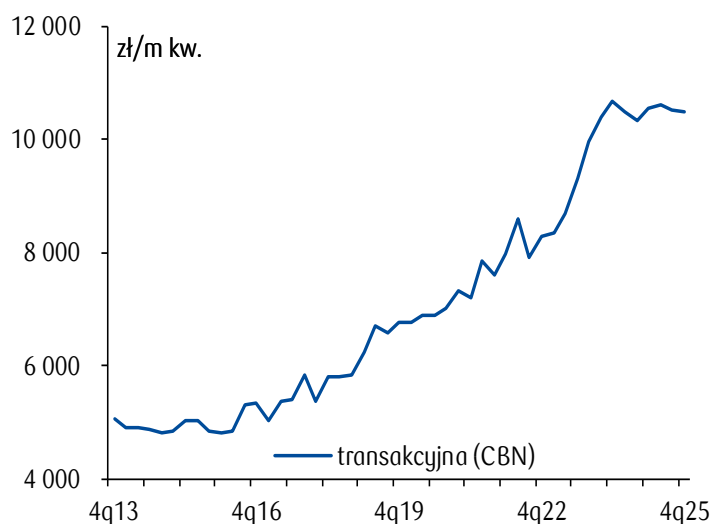
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

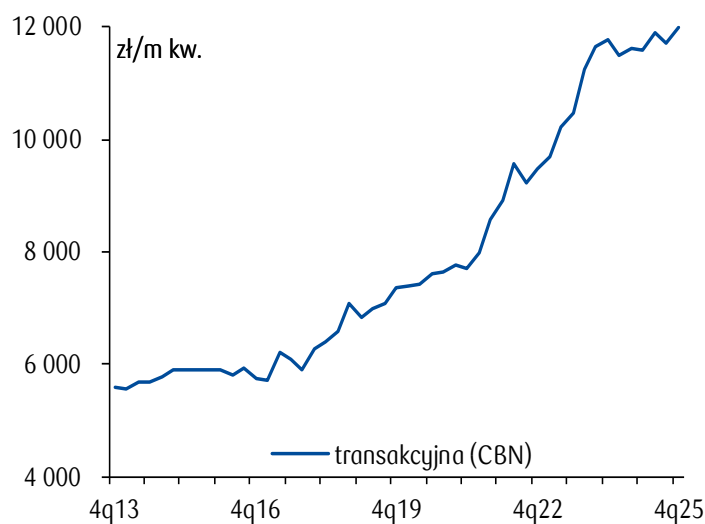
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 955	10 394	10 672	10 485	10 338	10 549	10 629	10 520	10 504	-0,2	1,6	
cena ofertowa (PONT)	10 776	10 900	11 026	11 229	11 585	11 341	11 316	11 303	12 153	7,5	4,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	11 232	11 656	11 767	11 496	11 604	11 582	11 913	11 725	11 983	2,2	3,3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 669	6 187	7 248	6 779	8 625	7 954	7 381	10 015	8 055	x	x	

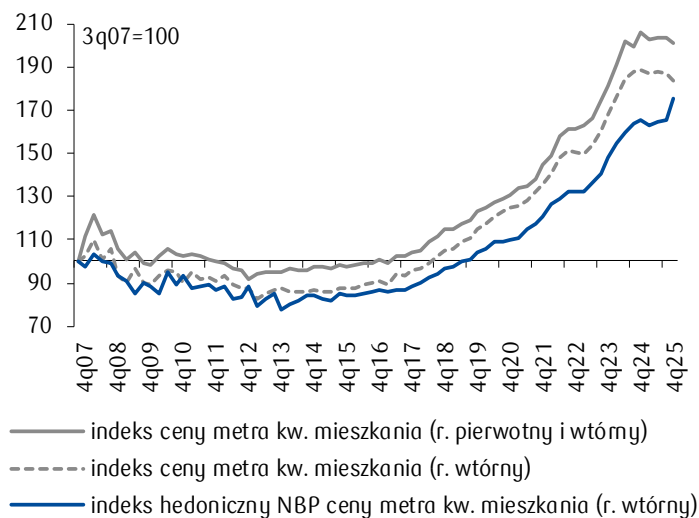
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



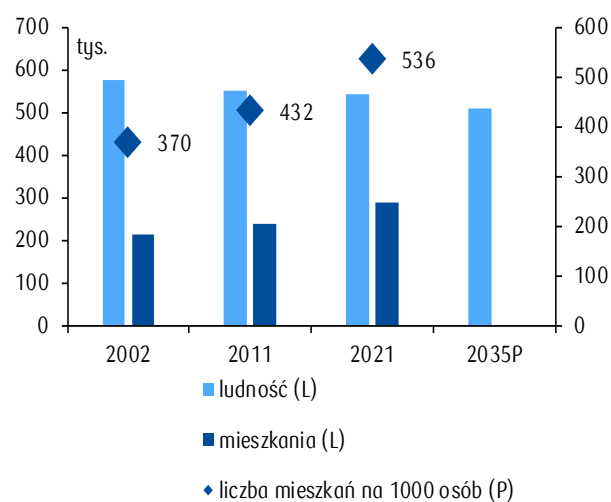
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



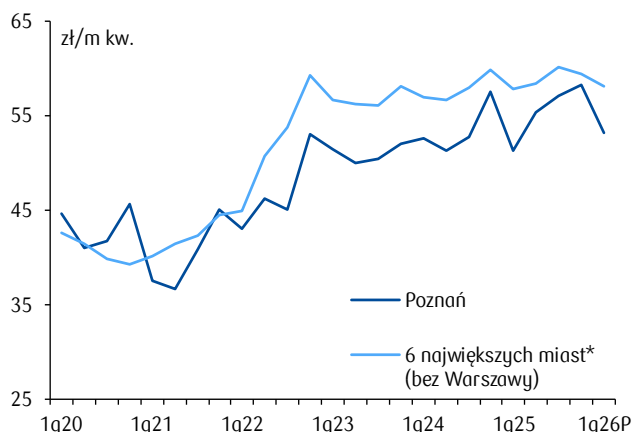
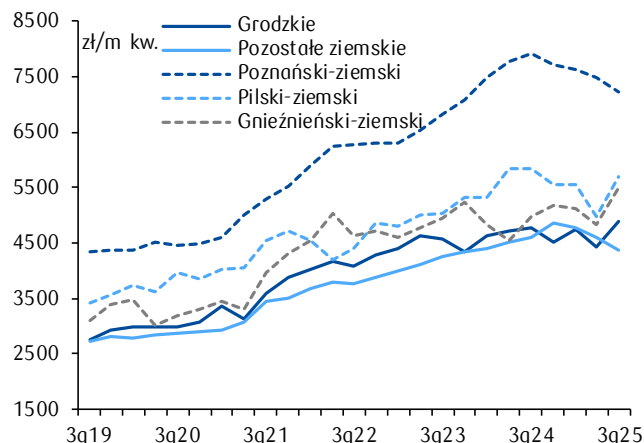
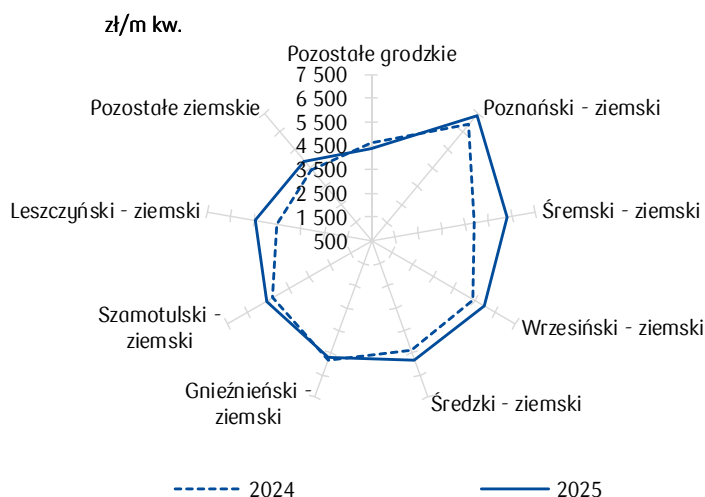
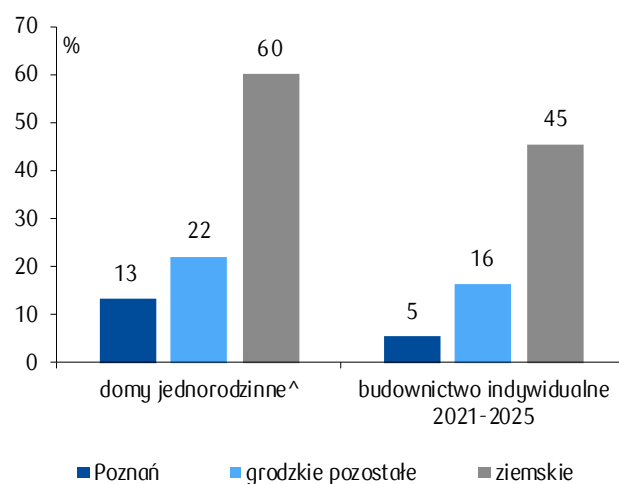
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Poznaniu (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 251; mieszkania rp - 176; domy rw - 18.

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	2025
Poznań	4 937	6 127	6 706	7 332	8 151	8 551
Pozostałe grodzkie	3 098	3 233	4 406	4 722	4 612	4 387
Poznański - ziemski	4 258	4 831	5 518	5 991	6 897	7 382
Śremski - ziemski	3 618	3 712	4 473	5 144	4 909	6 306
Wrzesiński - ziemski	3 200	3 789	3 816	4 875	5 451	6 004
Średzki - ziemski	3 676	4 100	4 338	5 288	5 414	5 821
Gnieźnieński - ziemski	3 601	3 701	4 183	4 983	5 829	5 716
Szamotulski - ziemski	3 503	3 833	4 294	4 810	5 275	5 583
Leszczyński - ziemski	3 189	3 509	3 859	4 363	4 560	5 480
Pozostałe ziemskie	3 066	3 357	3 924	4 178	4 429	4 877

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Poznań - 123; pozostałe powiaty grodzkie - 77; powiaty ziemskie - 1868.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Kalisz	46 921	22	19	32,1	510	29	5,2	12	531
Konin	31 032	4	22	30,4	469	100	2,7	17	128
Leszno	26 984	18	29	33,9	453	90	5,4	22	396
Poznań	306 602	15	13	36,0	572	54	10,3	5	5 905
ZIEMSKIE									
chodzieski	16 259	25	52	30,2	362	42	4,0	46	80
czarnkowsko-trzcianecki	29 237	35	57	29,8	353	39	3,1	74	189
gnieźnieński	56 024	25	40	30,5	398	11	5,4	60	679
gostyński	24 116	22	61	30,7	331	11	3,7	50	184
grodziski	16 799	24	68	30,5	326	5	6,2	39	207
jarociński	24 620	19	59	30,3	354	5	6,3	29	344
kaliski	24 971	10	89	32,3	305	2	3,4	92	283
kępiński	19 730	21	68	33,8	354	43	7,9	40	534
kolski	30 647	12	65	31,4	380	43	3,1	78	211
koniński	40 621	11	92	31,9	316	23	4,8	77	619
kościański	27 521	24	57	31,4	358	17	4,7	50	304
krotoszyński	25 552	25	61	31,7	343	8	3,8	44	265
leszczyński	20 012	20	82	36,4	330	11	9,2	55	498
międzychodzki	13 525	20	50	32,4	381	10	4,1	71	83
nowotomyski	26 717	28	60	32,0	356	17	6,2	51	416
obornicki	21 434	20	47	29,9	365	13	5,8	44	228
ostrowski	58 254	20	58	33,4	369	19	5,0	47	677
ostrzeszowski	18 507	18	77	34,0	341	32	3,8	73	179
pilski	49 771	22	36	28,6	384	32	4,2	42	443
pleszewski	20 535	19	65	31,8	337	31	4,8	48	153
poznański	167 522	8	66	36,5	369	46	12,1	31	4 888
rawicki	21 120	29	54	31,8	362	14	4,3	50	243
śłupecki	20 337	18	70	31,6	357	41	4,3	65	227
szamotulski	33 976	22	58	32,4	371	8	6,9	47	510
średzki	22 559	19	51	31,6	376	23	9,0	34	543
śremski	22 851	16	41	29,8	375	18	6,7	35	320
turecki	28 238	8	66	30,4	351	42	2,3	79	230
wągrowiecki	25 316	22	52	30,3	367	12	5,7	50	321
wolsztyński	18 358	23	69	31,8	325	2	5,0	57	338
wrzesiński	30 516	15	50	31,4	390	8	6,5	38	475
złotowski	24 013	33	49	28,7	359	18	4,3	52	237

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Kalisz	91,5	36,6	56,8	15,1	-6,7	-12,6	7 665	89	4,3
Konin	65,6	26,3	54,8	14,3	-7,7	-14,4	7 677	89	7,0
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	1,4
ZIEMSKIE									
chodzieski	44,7	13,5	40,0	17,0	-7,6	-7,3	6 991	81	7,9
czarnkowsko-trzcianecki	82,5	24,7	38,5	17,4	-7,0	-7,1	7 412	86	6,4
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	5,0
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	4,1
kępiński	55,6	15,6	34,0	16,8	-1,7	-2,9	6 231	72	1,6
kolski	80,4	24,7	39,7	16,6	-6,3	-10,0	7 644	89	4,8
koniński	128,4	33,4	28,1	17,3	-2,6	-2,9	6 684	78	9,6
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	3,2
leszczyński	60,9	15,6	28,8	18,1	1,6	9,1	7 613	88	3,4
międzychodzki	35,4	10,9	41,3	16,8	-6,7	-3,0	7 214	84	5,8
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	4,2
ostrowski	157,3	47,3	39,1	16,5	-5,4	-4,7	7 021	81	3,8
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	5,6
pleszewski	60,6	16,7	32,3	16,9	-5,0	-6,2	7 279	84	4,3
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	4,1
słupecki	56,8	16,2	35,8	16,8	-5,0	-4,7	7 156	83	7,9
szamotulski	91,7	27,0	38,1	17,4	-3,5	-0,3	7 902	92	4,0
średzki	60,1	17,8	38,8	17,0	-1,7	1,7	7 636	89	6,5
śremski	60,8	18,6	40,9	17,0	-4,0	-1,7	7 046	82	3,4
turecki	80,2	23,9	37,7	17,2	-5,2	-5,9	6 624	77	5,0
wągrowiecki	68,8	20,4	38,2	17,7	-3,1	-1,6	7 050	82	6,4
wolsztyński	56,3	15,4	31,8	17,5	-2,1	-4,0	7 180	83	2,3
wrzeński	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	5,3

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

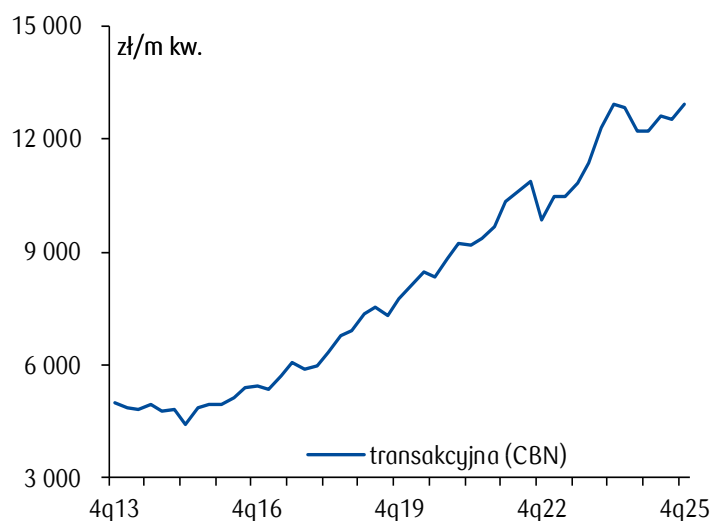
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

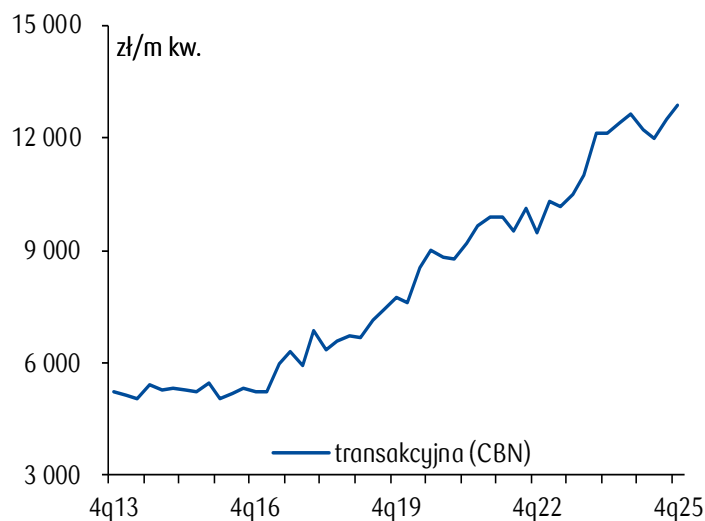
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	11 371	12 313	12 928	12 839	12 219	12 210	12 605	12 527	12 945	3,3	5,9	
cena ofertowa (PONT)	13 776	13 571	13 732	13 500	13 951	13 821	13 930	14 344	15 868	10,6	13,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	11 015	12 122	12 129	12 415	12 638	12 205	11 971	12 501	12 857	2,8	1,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 027	9 702	10 384	9 837	10 015	9 931	9 609	8 980	9 627	x	x	

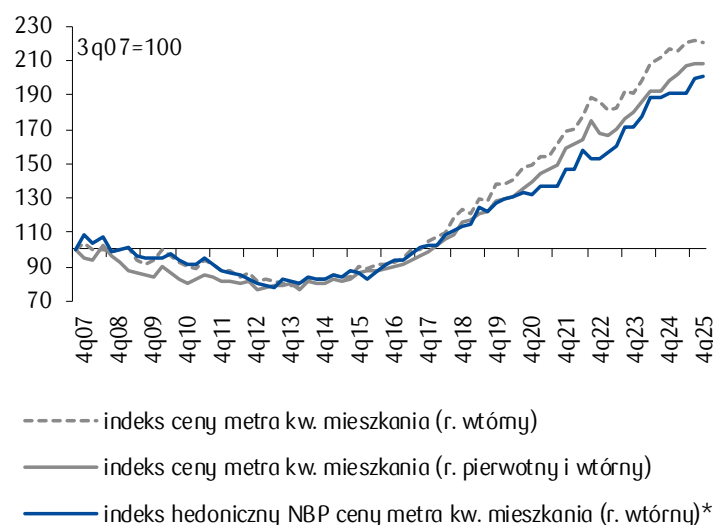
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



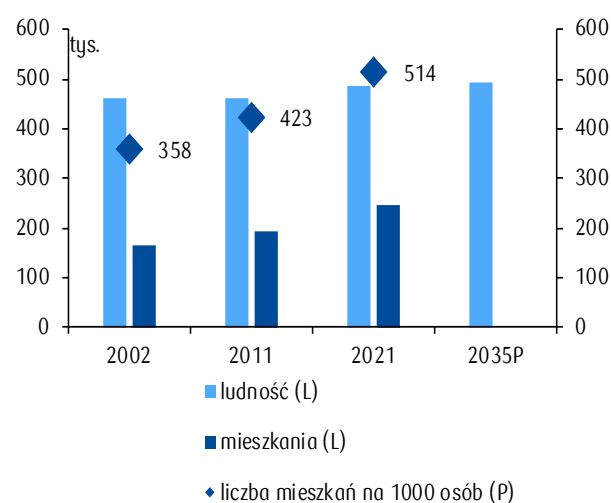
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



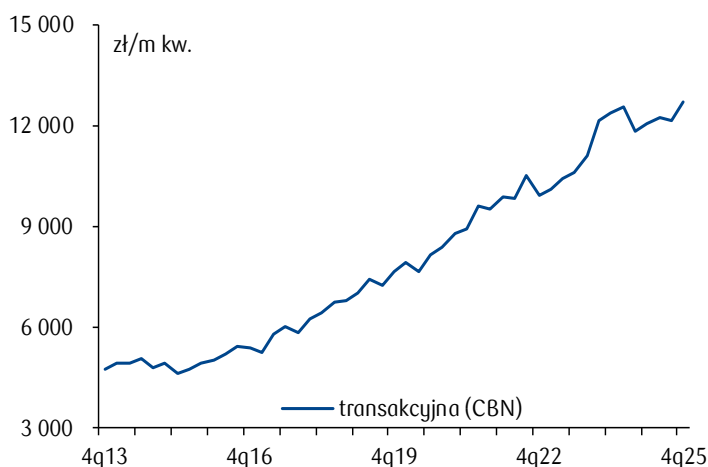
*indeks dla Trójmiasta

Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 258; mieszkania rp - 192; domy rw - 18.

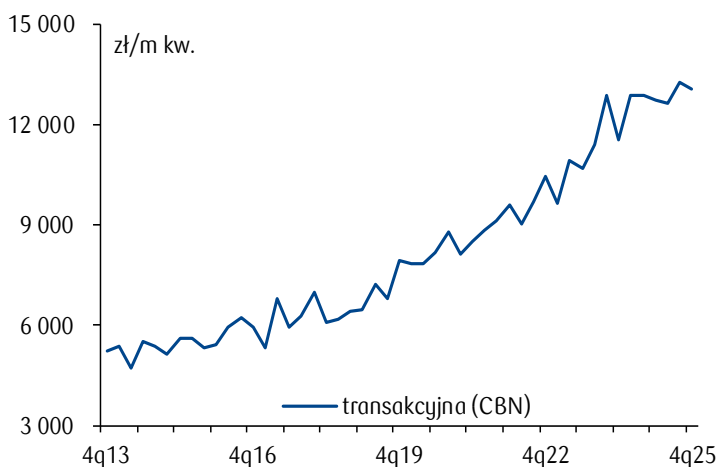
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	11 145	12 175	12 409	12 598	11 868	12 064	12 242	12 168	12 717	4,5	7,2	
cena ofertowa (PONT)	13 417	13 553	13 633	13 373	13 652	13 667	13 655	14 012	15 519	10,8	13,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	11 396	12 884	11 577	12 898	12 915	12 770	12 650	13 292	13 102	-1,4	1,4	

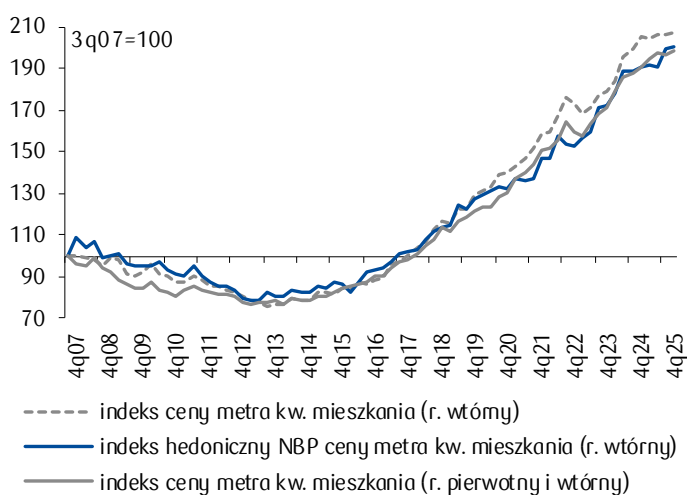
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



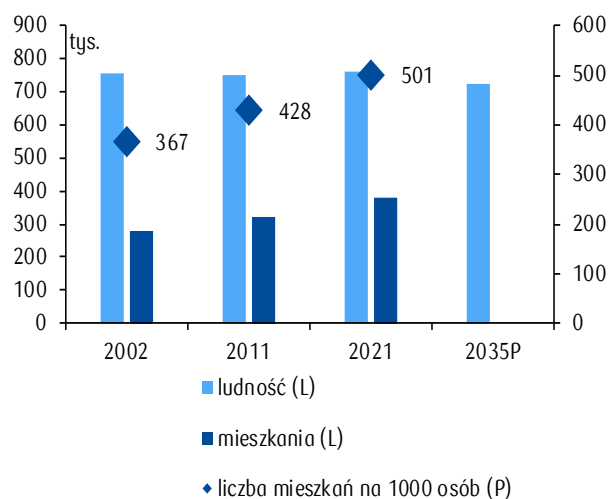
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

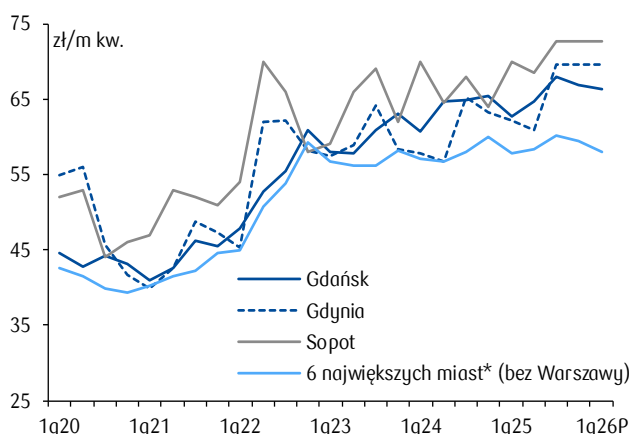


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

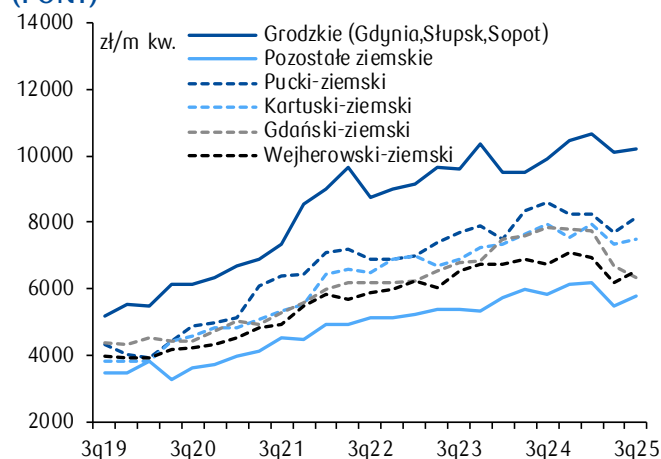


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 376; mieszkania rp - 258.

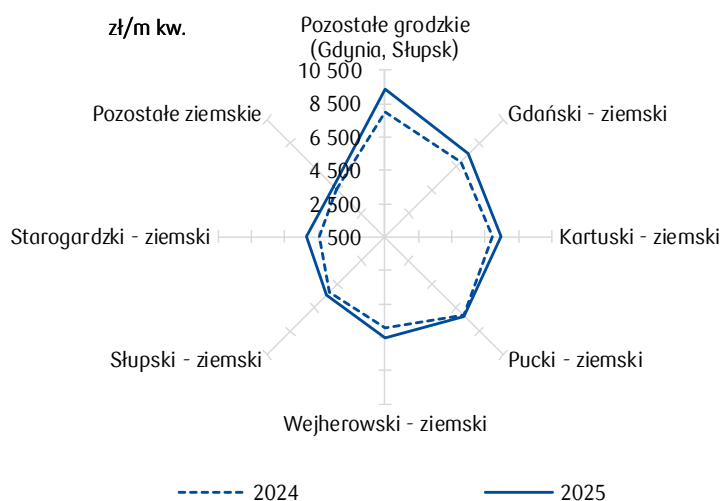
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)



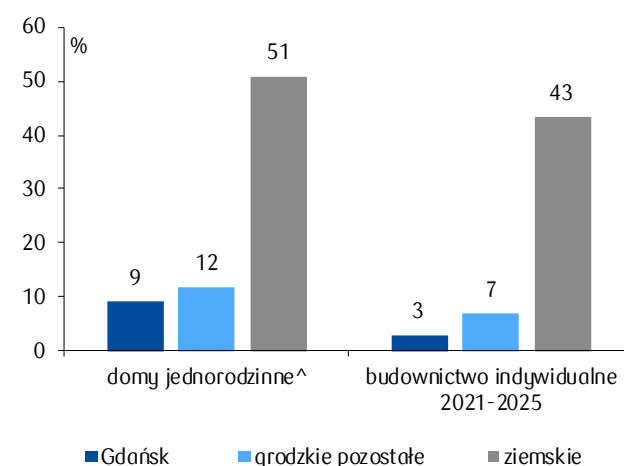
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2025
Gdańsk	5 983	7 188	8 145	8 346	9 245	9 613
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	5 229	5 984	7 093	7 343	7 997	9 377
Gdański - ziemski	4 253	4 966	5 246	6 156	6 891	7 591
Kartuski - ziemski	3 962	5 134	5 380	5 953	6 956	7 429
Pucki - ziemski	4 633	5 571	7 377	7 689	7 149	7 210
Wejherowski - ziemski	4 038	4 591	5 375	5 545	5 975	6 577
Słupski - ziemski	3 174	4 004	4 381	4 621	5 192	5 403
Starogardzki - ziemski	3 270	3 665	3 853	4 180	4 394	5 210
Pozostałe ziemskie	3 103	3 225	3 931	4 362	4 569	4 787

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Gdańsk - 121; pozostałe powiaty grodzkie - 69; powiaty ziemskie - 1027.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Gdańsk	269 357	14	9	32,5	551	25	13,7	3	5 750
Gdynia	123 652	11	12	31,9	515	12	6,2	8	869
Słupsk	42 787	24	12	30,0	505	75	6,4	4	488
Sopot	19 862	35	8	39,4	632	41	3,0	3	5
ZIEMSKIE									
bydowski	25 556	27	53	28,1	335	19	3,5	74	253
chojnicki	33 435	19	57	30,1	350	5	5,7	53	512
człuchowski	19 346	28	43	28,5	367	8	3,4	60	170
gdański	50 295	8	50	33,4	377	62	12,2	28	1 381
kartuski	47 491	8	82	34,0	306	29	8,8	60	1 353
kościerski	23 920	14	63	30,4	332	40	5,5	67	364
kwidzyński	27 965	30	37	25,8	351	10	3,0	56	224
lęborski	25 184	28	37	31,2	397	16	6,8	35	565
malborski	23 618	27	31	27,2	391	25	4,5	38	340
nowodworski	14 338	25	54	35,2	429	35	7,6	46	100
pucki	37 892	11	63	40,2	410	18	15,1	38	1 240
słupski	37 098	30	50	31,6	387	19	6,0	46	400
starogardzki	44 091	20	56	29,3	353	14	5,1	54	439
sztumski	13 425	31	43	26,0	355	23	1,6	75	96
tczewski	41 831	21	30	26,3	379	25	5,0	29	441
wejherowski	84 036	10	48	29,6	364	31	8,8	33	2 362

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 22.01.2026

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								
bydowski	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

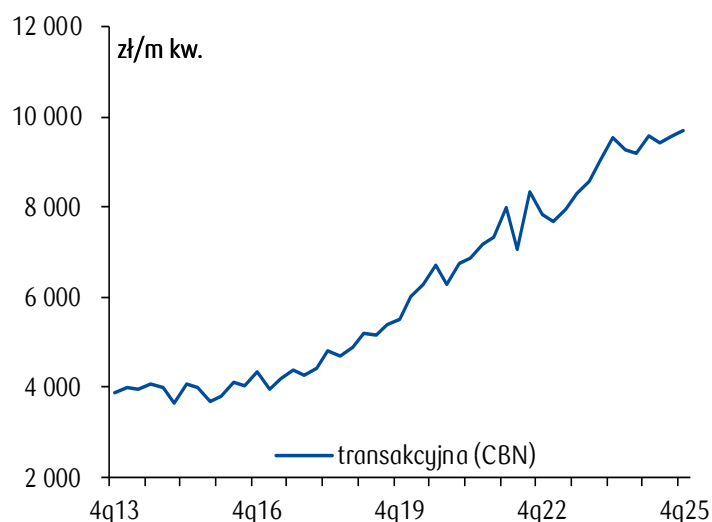
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

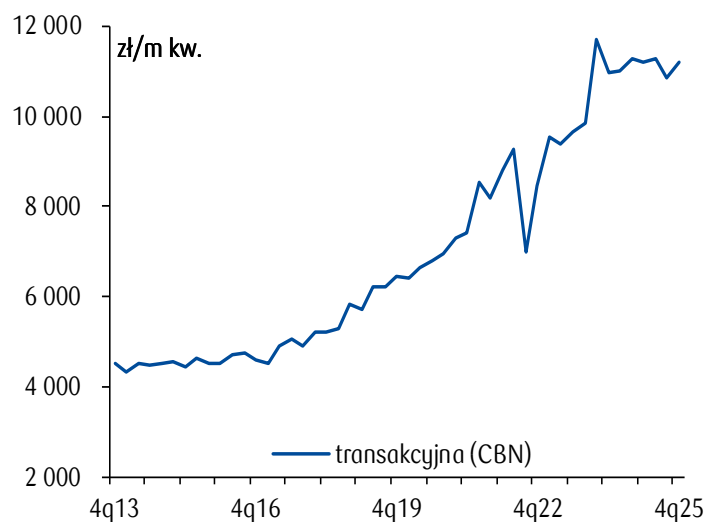
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 579	9 029	9 554	9 293	9 220	9 595	9 436	9 578	9 726	1,5	5,5	
cena ofertowa (PONT)	9 000	9 320	9 971	9 444	9 701	9 630	9 557	9 608	9 933	3,4	2,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 852	11 700	10 980	11 013	11 298	11 200	11 268	10 863	11 225	3,3	-0,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 148	7 581	7 711	9 646	9 140	9 490	7 687	7 708	8 130	x	x	

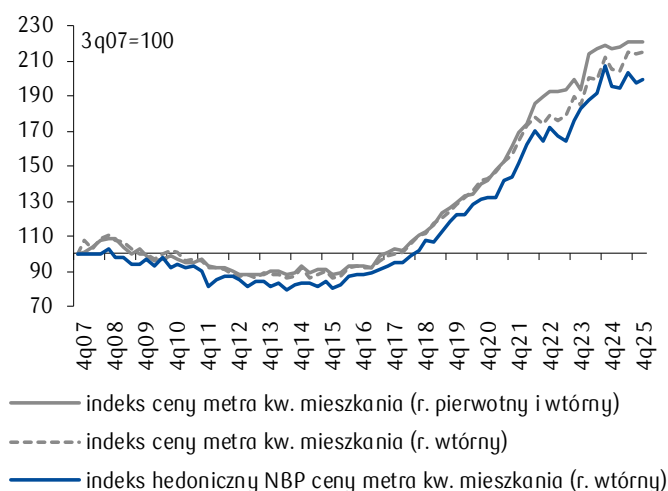
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



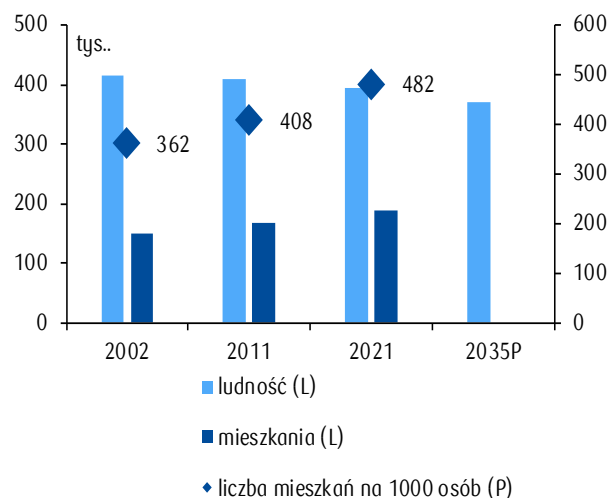
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

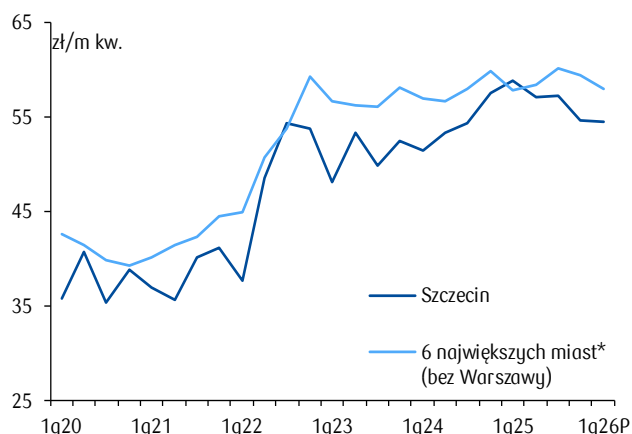


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

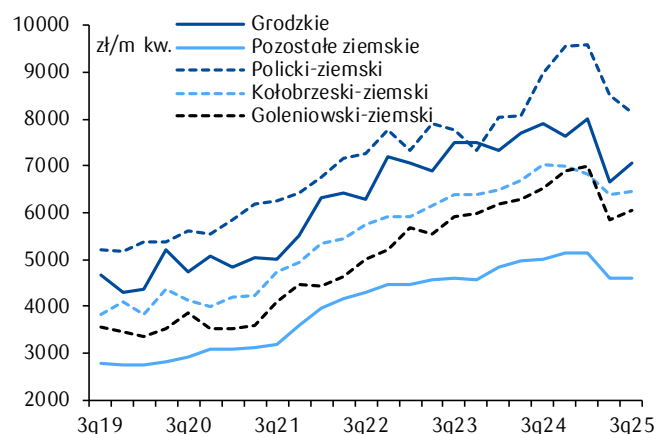


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 142; mieszkania rp - 54; domy rw - 16.

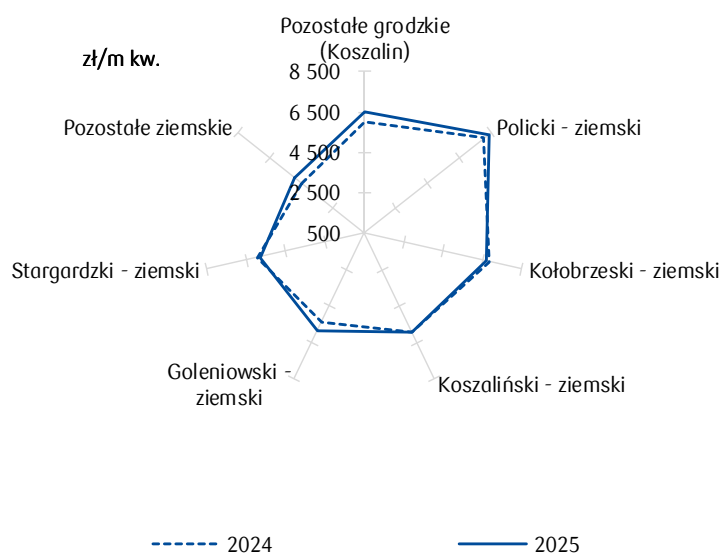
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



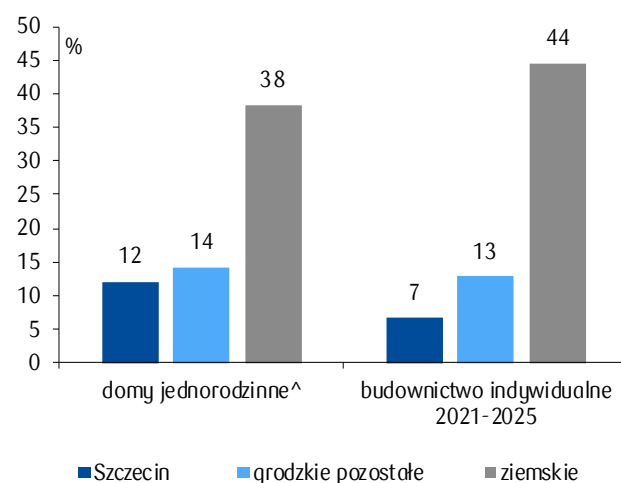
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2025
Szczecin	5 504	6 308	6 597	7 533	8 456	8 594
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	4 181	4 816	6 450	6 178	6 028	6 528
Policki - ziemski	4 940	5 535	6 251	7 189	8 052	8 369
Kołobrzeski - ziemski	5 111	4 727	5 062	6 417	6 803	6 697
Koszaliński - ziemski	3 597	4 229	4 518	5 641	5 966	5 914
Goleniowski - ziemski	3 543	4 458	4 794	4 764	5 402	5 894
Stargardzki - ziemski	3 911	4 540	5 846	5 413	5 906	5 830
Pozostałe ziemskie	2 797	3 420	3 459	3 828	4 461	4 928

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Szczecin - 121; pozostałe powiaty grodzkie - 52; powiaty ziemskie - 604.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Koszalin	51 094	12	16	31,1	485	46	5,7	14	387
Szczecin	196 941	22	12	31,4	509	62	6,4	7	2 380
Świnoujście	23 208	11	11	35,5	602	49	6,2	10	237
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 695	38	33	28,5	403	21	2,7	59	116
choszcheński	17 422	35	42	28,4	395	4	2,3	74	125
drawski	20 984	34	39	28,5	396	21	2,7	58	205
goleniowski	31 208	27	45	30,8	385	6	5,1	80	355
gryficki	22 290	37	41	30,3	397	9	2,7	63	188
gryfiński	29 183	32	42	28,7	382	10	3,2	62	173
kamieński	25 216	27	39	41,6	576	9	12,4	23	242
kołobrzeski	42 929	16	24	40,3	562	38	14,0	20	757
koszaliński	26 217	29	56	36,1	407	21	8,1	63	391
łobeski	13 175	40	39	28,0	400	5	1,6	60	18
mysliborski	23 789	33	40	28,4	385	11	2,9	70	197
policki	33 408	14	41	34,7	385	44	10,1	42	847
pyrzycki	13 502	33	46	27,7	375	10	2,3	79	59
ślawieński	20 859	39	49	32,2	398	78	4,7	46	181
stargardzki	47 370	25	32	28,2	399	10	5,2	27	499
szczecinecki	30 174	32	28	28,6	419	58	2,9	52	195
świdwiński	16 989	39	34	28,0	397	18	1,1	82	78
wałeski	20 064	31	35	29,3	406	7	2,8	55	85

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE								
Koszalin	104,9	41,5	57,6	14,5	-6,5	-2,6	7 872	5,4
Szczecin	385,2	156,1	58,6	14,9	-6,5	-6,1	9 045	3,9
Świnoujście	38,4	15,9	58,5	13,9	-7,4	-9,3	7 898	5,3
ZIEMSKIE								
białogardzki	43,7	15,0	47,3	16,3	-6,8	-9,2	7 482	17,4
choszcheński	43,9	14,7	44,9	16,3	-8,1	-7,1	7 347	16,9
drawski	52,7	18,0	46,1	16,6	-6,4	-9,6	7 028	12,6
goleniowski	81,1	25,9	44,0	16,6	-5,3	-3,0	7 679	5,3
gryficki	55,8	18,1	44,8	16,2	-8,2	-6,0	7 348	10,2
gryfiński	76,2	24,6	43,9	16,3	-5,9	-6,1	7 694	7,3
kamieński	43,6	14,7	48,3	14,9	-7,7	-8,3	7 174	13,8
kołobrzeski	76,3	27,0	51,1	15,1	-6,6	-4,3	7 403	3,5
koszaliński	64,3	19,6	39,3	16,4	-6,0	-1,4	7 193	12,1
łobeski	32,8	11,3	46,9	16,2	-7,1	-12,6	7 375	15,4
mysliborski	61,4	20,2	44,6	16,2	-7,1	-7,5	7 410	8,5
policki	87,3	26,9	42,4	17,4	-2,3	10,7	7 945	4,1
pyrzycki	35,8	11,5	42,6	16,4	-7,8	-11,6	7 289	11,6
ślawieński	52,1	16,1	41,6	16,1	-7,1	-9,6	7 112	15,9
stargardzki	118,7	39,7	46,6	15,8	-5,7	-2,1	7 225	8,2
szczecinecki	71,7	25,3	50,2	16,2	-7,0	-9,5	7 521	14,0
świdwiński	42,5	14,6	47,3	16,5	-7,2	-11,2	7 057	15,1
wałeski	49,2	16,8	46,4	16,3	-5,2	-12,4	7 569	11,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

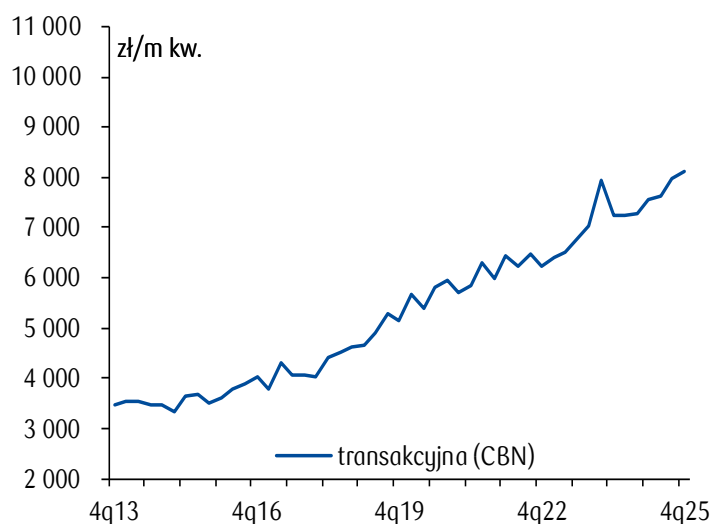
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

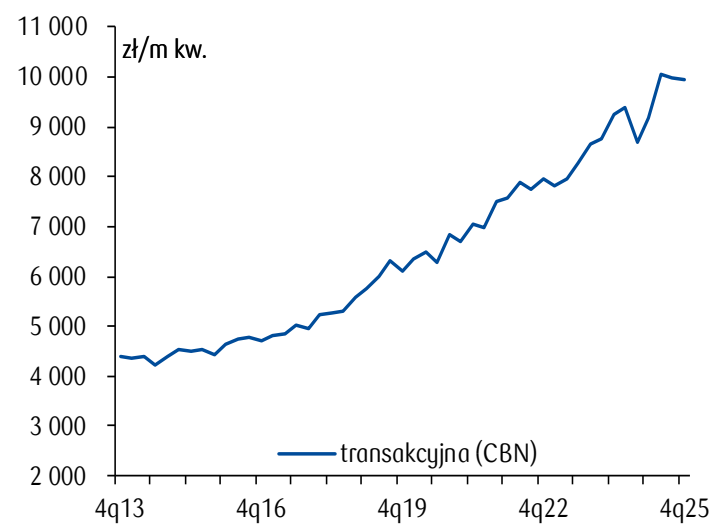
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 049	7 956	7 232	7 245	7 275	7 557	7 628	7 980	8 117	1,7	11,6	
cena ofertowa (PONT)	7 380	7 575	7 738	7 625	7 903	8 058	8 053	8 107	8 926	10,1	12,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 648	8 769	9 240	9 375	8 675	9 173	10 038	10 000	9 947	-0,5	14,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 701	5 714	5 120	5 760	5 008	6 177	5 327	6 924	5 795	x	x	

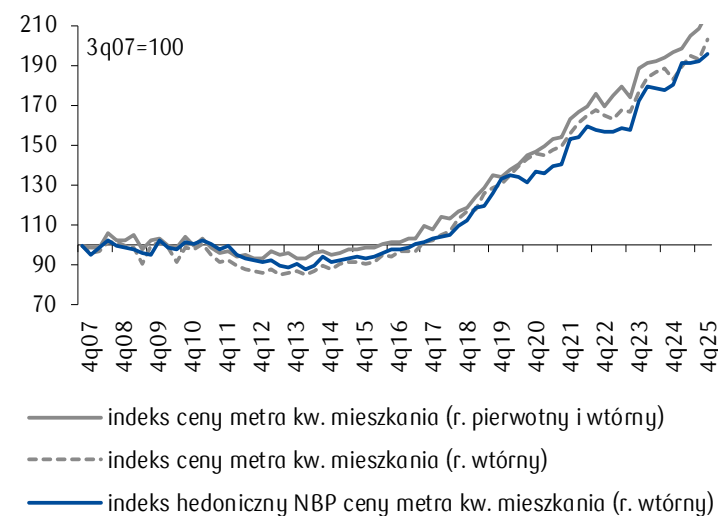
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



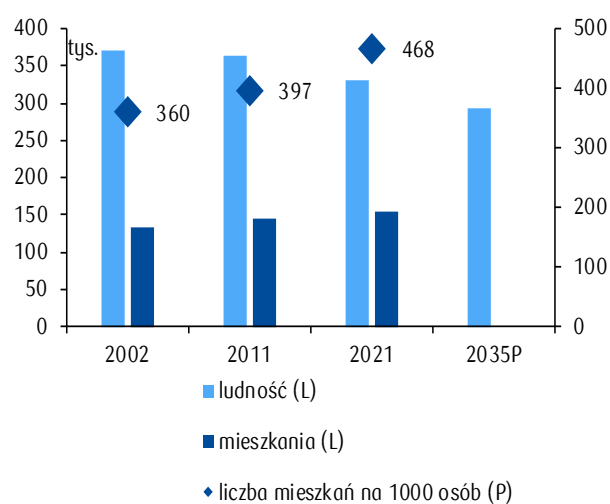
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



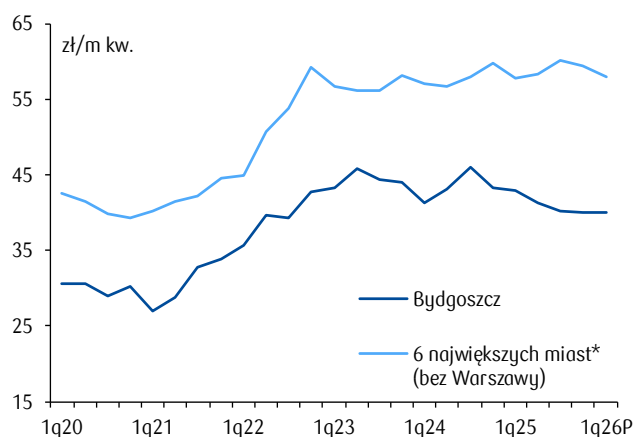
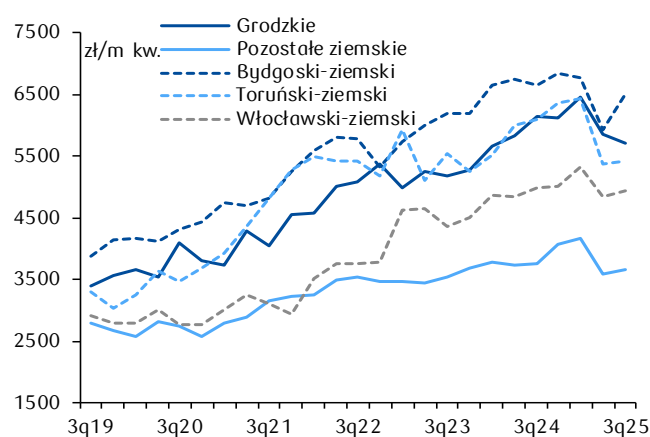
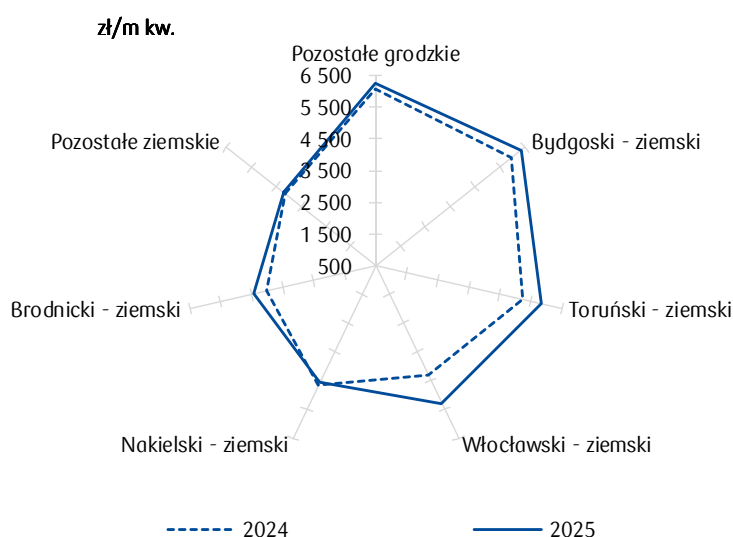
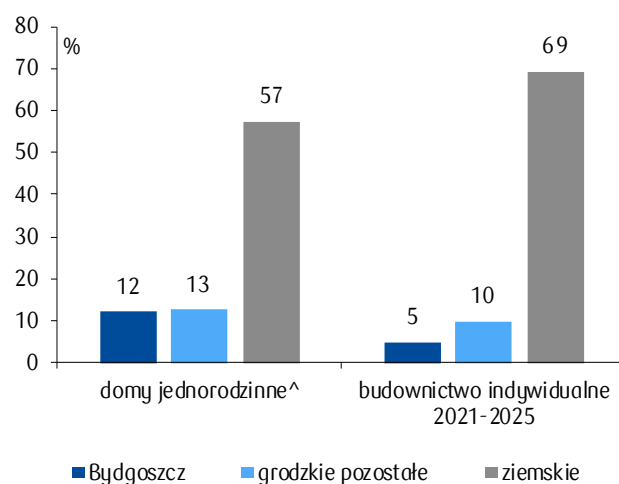
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 151; mieszkania rp - 63; domy rw - 13.

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	2025
Bydgoszcz	4 511	5 115	5 335	5 283	5 758	6 428
Pozostałe grodzkie	3 706	4 087	5 098	5 242	6 071	6 245
Bydgoski - ziemski	4 251	4 730	5 270	5 445	5 951	6 343
Toruński - ziemski	3 560	4 012	4 322	4 688	5 256	5 856
Włocławski - ziemski	3 049	3 246	2 951	4 497	4 307	5 299
Nakielski - ziemski	4 014	3 040	3 294	3 900	4 667	4 559
Brodnicki - ziemski	2 075	3 185	3 333	3 214	3 997	4 442
Pozostałe ziemskie	2 821	3 174	3 296	4 031	4 149	4 205

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Bydgoszcz - 62; pozostałe powiaty grodzkie - 80; powiaty ziemskie - 722.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Bydgoszcz	161 359	16	12	28,9	498	45	4,9	5	1 163
Grudziądz	41 633	23	12	28,1	475	66	3,8	21	220
Toruń	101 018	14	12	30,6	522	59	7,2	7	1 375
Włocławek	48 062	11	15	27,7	483	41	3,4	11	350
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	21 351	12	63	32,8	402	3	5,9	45	306
brodnicki	28 743	18	55	30,2	372	11	4,9	56	265
bydgoski	44 973	14	71	35,9	352	7	9,7	72	897
chełmiński	17 091	30	46	26,7	351	10	2,8	80	159
golubsko-dobrzyński	15 236	20	61	28,3	354	4	4,2	57	164
grudziądzki	13 301	24	65	29,8	340	18	5,0	79	231
inowrocławski	60 393	20	29	27,3	405	13	2,1	63	336
lipnowski	21 153	13	74	27,2	341	3	3,2	71	130
mogileński	15 502	29	56	29,0	359	3	3,4	66	150
nakielski	28 879	26	49	27,0	350	3	4,7	66	383
radziejowski	12 785	16	77	30,3	343	1	2,9	70	74
rypiński	15 018	11	58	28,7	368	12	4,5	53	168
sępoleński	12 858	27	56	26,4	333	13	3,1	73	84
świecki	34 163	27	53	28,6	362	6	3,9	63	208
toruński	37 937	16	71	31,7	330	10	7,1	79	694
tucholski	16 000	26	68	29,0	342	2	3,8	86	148
wąbrzeski	11 844	32	50	27,7	368	19	2,9	50	136
włocławski	28 143	16	79	30,4	345	6	3,5	90	273
żniński	24 094	24	51	28,5	359	15	4,0	70	252

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Bydgoszcz	322,5	129,8	57,3	14,8	-6,6	-7,3	8 448	98	2,5
Grudziądz	87,2	34,1	55,7	15,5	-8,7	-10,9	7 170	83	10,1
Toruń	193,2	77,2	58,2	14,8	-5,7	-5,4	8 324	97	3,9
Włocławek	98,7	40,1	57,1	14,6	-10,6	-13,2	7 632	88	9,5
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	52,8	16,4	42,7	16,3	-8,2	-7,0	7 090	82	11,8
brodnicki	77,1	23,0	38,7	17,2	-3,7	-5,7	6 879	80	7,5
bydgoski	128,5	34,9	35,0	17,8	-2,9	7,4	7 465	87	3,4
chełmiński	48,5	14,7	40,8	17,3	-4,8	-8,3	6 888	80	13,1
golubsko-dobrzyński	42,8	12,1	36,4	17,2	-4,5	-6,5	7 647	89	11,1
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	11,9
lipnowski	61,7	17,1	35,1	17,3	-5,6	-8,3	6 696	78	14,3
mogileński	43,0	13,0	39,2	16,4	-5,0	-8,4	7 217	84	10,0
nakielski	82,1	24,0	37,9	17,4	-5,8	-5,3	7 557	88	10,4
radziejowski	37,1	11,0	36,4	16,0	-8,8	-12,7	7 251	84	15,2
rypiński	40,6	12,4	40,3	17,5	-6,3	-9,4	6 705	78	10,6
sępoleński	38,5	11,1	36,9	17,9	-4,6	-5,0	6 734	78	11,2
świecki	94,0	28,1	40,6	17,4	-5,8	-5,0	7 559	88	6,9
toruński	115,2	30,2	32,5	18,5	-3,5	5,7	7 187	83	8,7
tucholski	46,7	13,1	35,9	17,3	-4,5	-3,3	6 867	80	11,2
wąbrzeski	32,0	9,9	42,4	17,3	-5,7	-8,2	7 260	84	11,1
włocławski	81,3	22,9	35,4	16,6	-8,3	-6,8	7 024	81	14,6
żniński	66,8	20,0	39,0	16,8	-6,8	-6,8	7 038	82	10,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

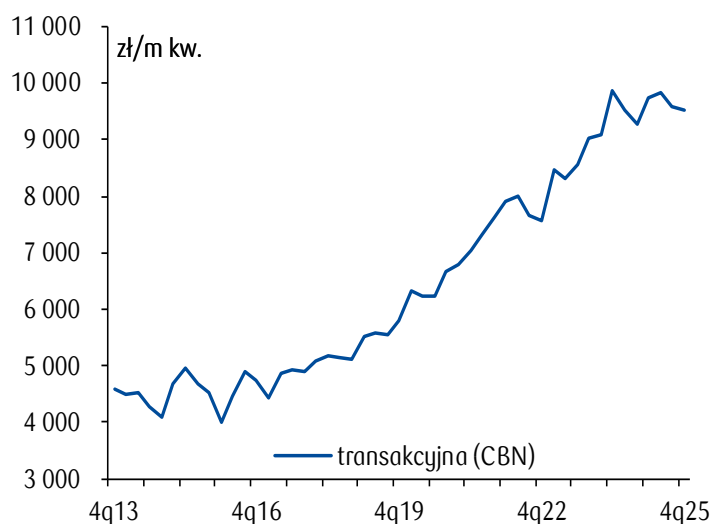
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

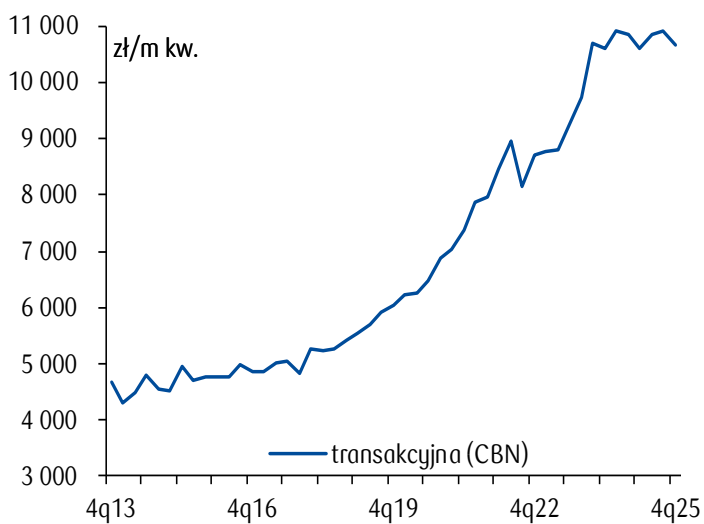
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 023	9 094	9 862	9 526	9 274	9 743	9 828	9 596	9 519	-0,8	2,6	
cena ofertowa (PONT)	9 420	9 839	10 202	10 191	9 877	10 179	9 950	9 861	10 621	7,7	7,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 740	10 706	10 611	10 905	10 868	10 619	10 850	10 900	10 681	-2,0	-1,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 881	5 885	8 064	6 799	5 460	6 948	6 501	6 359	5 612	x	x	

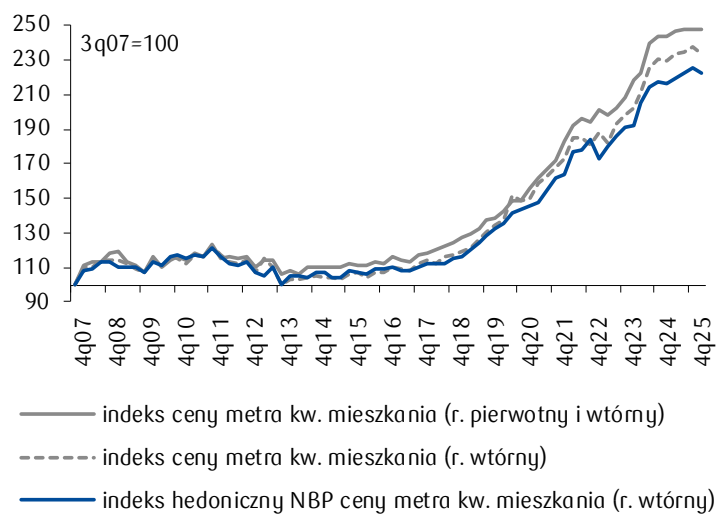
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



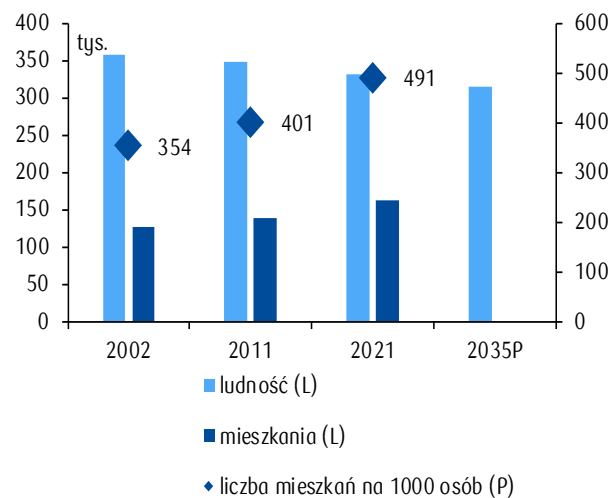
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



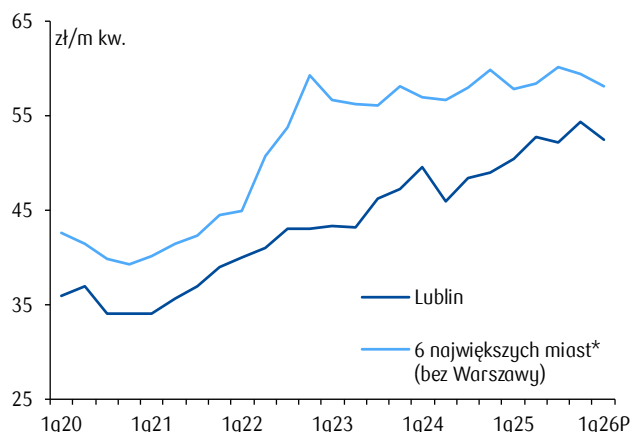
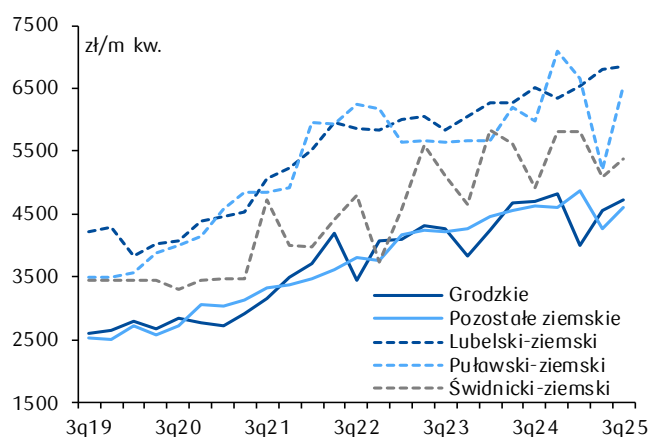
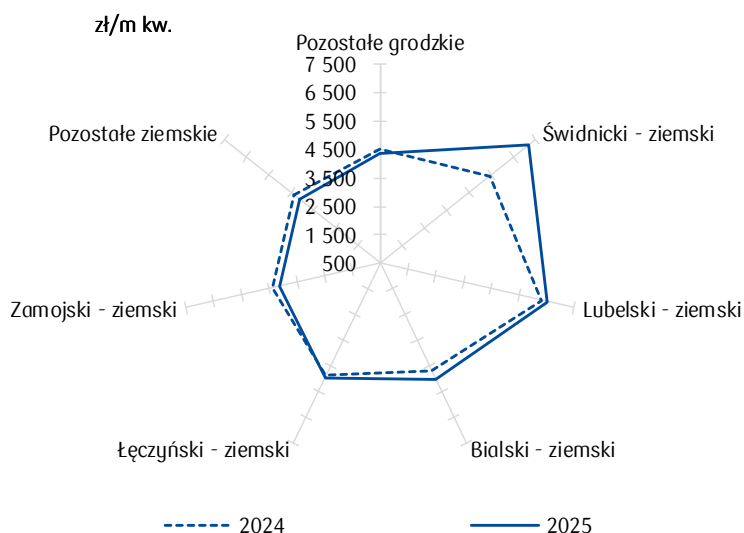
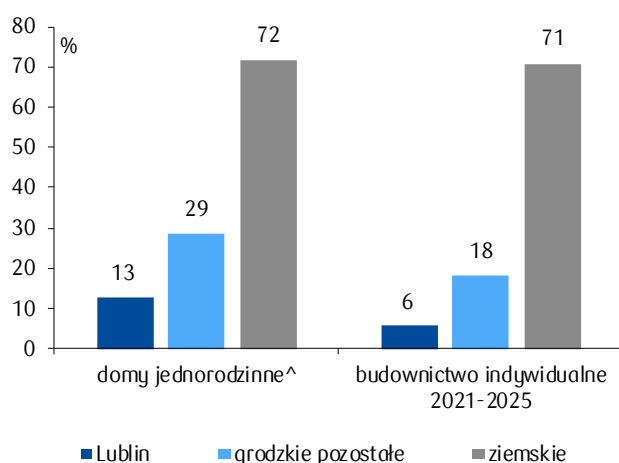
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Lublinie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 175; mieszkania rp - 100; domy rw - 9.

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	2025
Lublin	4 109	5 174	5 558	6 812	7 297	7 435
Pozostałe grodzkie	3 176	3 104	3 611	4 560	4 513	4 381
Świdnicki - ziemski	3 362	4 279	6 063	5 169	5 445	7 198
Lubelski - ziemski	3 967	4 789	5 099	5 584	6 346	6 543
Bialski - ziemski	1 814	3 252	2 948	4 037	4 695	5 011
Łęczyński - ziemski	2 857	3 508	4 872	3 832	4 891	4 976
Zamojski - ziemski	3 633	2 719	2 805	3 983	4 381	4 126
Pozostałe ziemskie	2 331	3 006	3 376	3 496	4 392	4 109

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Lublin - 83; pozostałe powiaty grodzkie - 64; powiaty ziemskie - 650.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Biała Podlaska	25 258	6	34	32,5	469	68	7,4	11	349
Chełm	26 284	10	24	29,9	466	100	2,5	31	160
Lublin	173 181	8	13	31,7	528	58	9,6	6	2 913
Zamość	25 920	6	24	30,4	451	100	4,2	22	89
ZIEMSKIE									
bialski	40 644	11	81	34,7	390	25	4,3	59	318
biłgorajski	33 015	5	79	31,8	347	65	2,9	66	267
chełmski	28 180	11	87	31,5	385	73	2,6	100	168
hrubieszowski	22 570	8	67	31,9	404	60	0,8	100	31
janowski	13 678	6	85	30,9	324	40	1,9	69	65
krasnostawski	23 989	10	76	33,8	411	53	1,6	94	58
kraśnicki	32 210	7	65	30,8	365	74	2,4	70	324
lubartowski	31 841	7	78	33,1	382	54	3,6	77	240
lubelski	57 206	6	90	36,3	346	78	7,6	69	1 178
łęczyński	20 063	5	61	30,8	361	100	3,9	84	232
łukowski	35 911	7	76	31,4	358	42	4,2	66	298
opolski	20 914	8	72	31,1	380	87	2,2	92	102
parczewski	13 084	9	72	33,5	411	63	2,4	66	81
puławski	44 897	5	52	32,4	423	85	3,3	57	302
radzyński	20 150	8	78	32,7	370	65	2,7	64	88
rycki	20 074	9	70	32,1	394	95	2,7	78	154
świdnicki	28 607	5	46	30,7	415	63	4,6	47	277
tomaszowski	28 162	4	78	32,6	370	61	1,9	69	200
włodawski	14 439	11	63	32,9	413	2	2,4	89	55
zamojski	36 833	8	93	34,9	368	53	2,8	96	235

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Biała Podlaska	53,7	19,5	50,8	16,1	-2,3	-10,4	7 418	86	8,2
Chełm	56,0	22,1	54,3	15,0	-8,1	-13,6	7 398	86	9,5
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	8,8
ZIEMSKIE									
bialski	103,8	31,3	39,9	17,4	-5,3	-7,1	6 970	81	9,8
biłgorajski	94,8	26,6	33,5	16,6	-6,1	-9,8	6 642	77	6,8
chełmski	72,8	22,6	40,7	16,7	-6,6	-8,0	6 924	80	13,4
hrubieszowski	55,4	18,8	44,7	16,2	-10,3	-15,4	7 343	85	16,3
janowski	42,0	11,5	32,2	16,5	-6,4	-12,5	7 391	86	12,0
krasnostawski	57,9	19,0	44,2	15,3	-9,4	-12,4	7 320	85	14,0
kraśnicki	87,7	26,6	39,5	16,3	-7,5	-11,4	6 799	79	11,6
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	6,3
łęczyński	55,4	16,7	38,3	17,0	-2,5	-3,4	10 368	120	5,9
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	10,5
parczewski	31,6	10,2	43,1	16,3	-7,9	-12,1	7 203	84	8,9
puławski	105,5	36,0	47,8	16,1	-8,8	-7,8	7 546	87	6,5
radzyński	54,2	16,4	39,6	17,5	-5,2	-8,9	7 200	83	8,0
rycki	50,6	16,4	43,9	16,7	-4,8	-12,8	7 108	82	7,5
świdnicki	68,7	23,3	46,8	16,0	-8,2	-4,1	7 953	92	7,9
tomaszowski	75,6	23,5	40,4	16,2	-8,3	-11,2	6 818	79	9,8
włodawski	34,7	11,7	47,0	16,0	-8,1	-11,6	7 193	83	17,8
zamojski	99,5	29,0	36,9	16,7	-7,3	-7,3	6 612	77	11,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

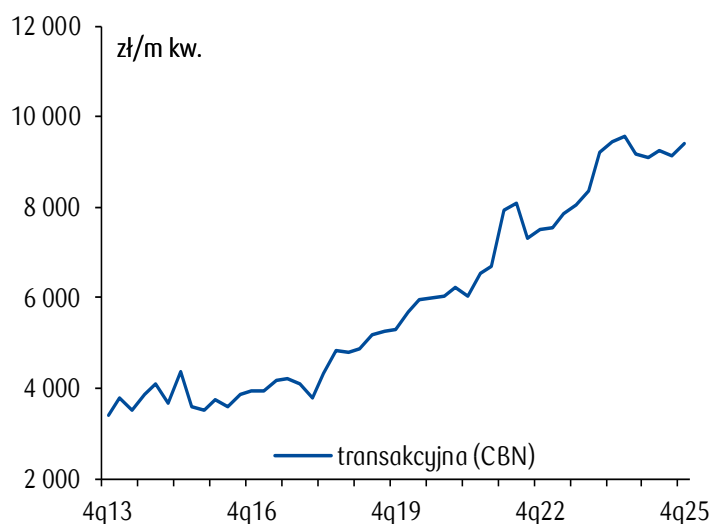
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

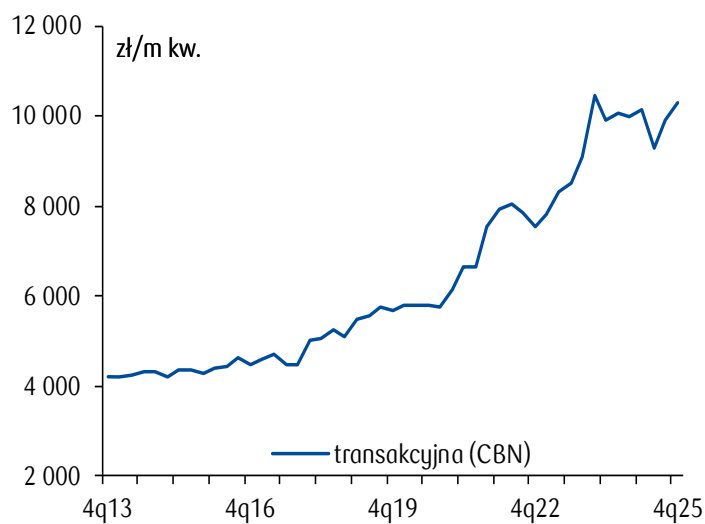
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 386	9 211	9 458	9 581	9 191	9 111	9 275	9 158	9 430	3,0	2,6	
cena ofertowa (PONT)	9 139	9 821	10 283	9 985	9 980	9 991	9 796	9 661	10 202	5,6	2,2	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 092	10 479	9 895	10 082	9 973	10 154	9 294	9 923	10 287	3,7	3,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 388	6 658	5 422	6 018	7 165	8 115	5 499	6 250	6 643	x	x	

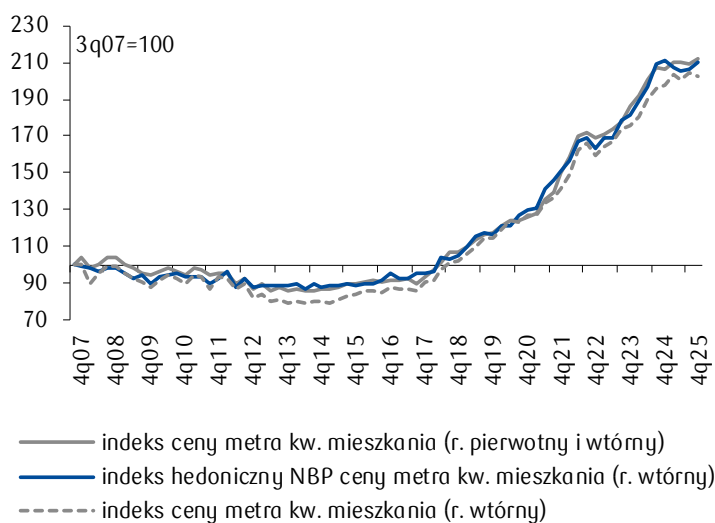
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



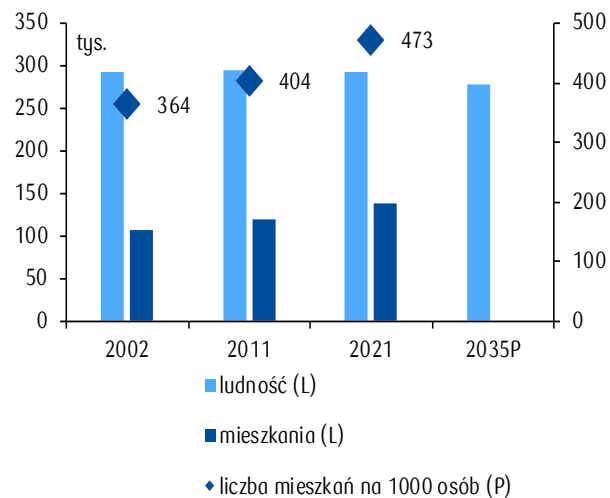
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



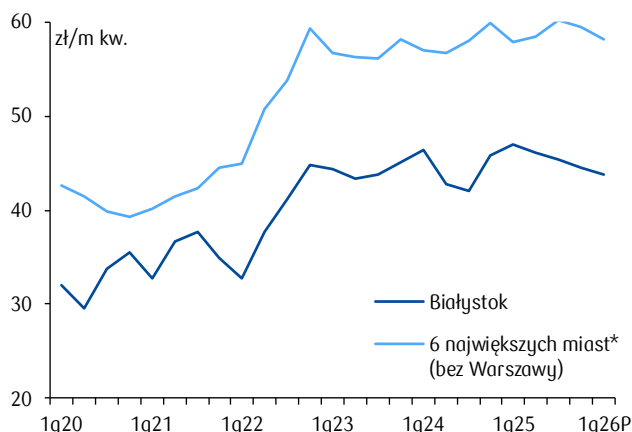
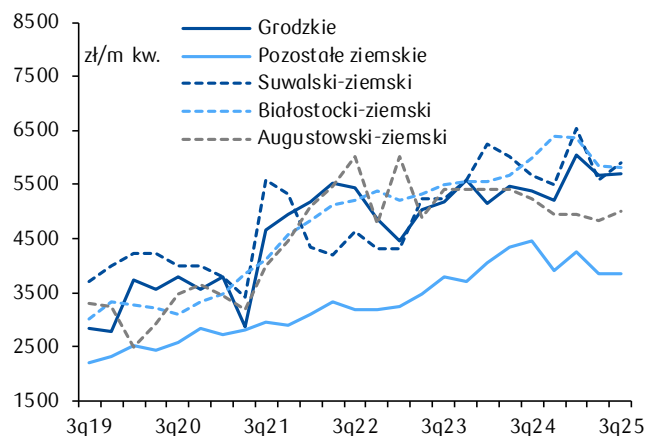
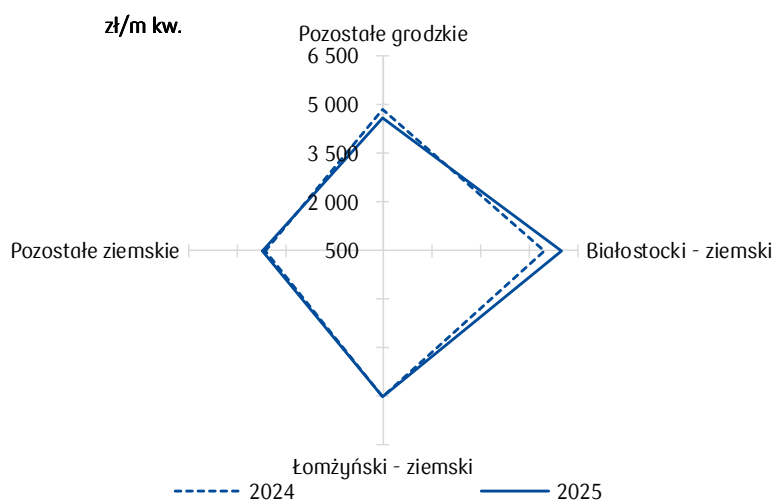
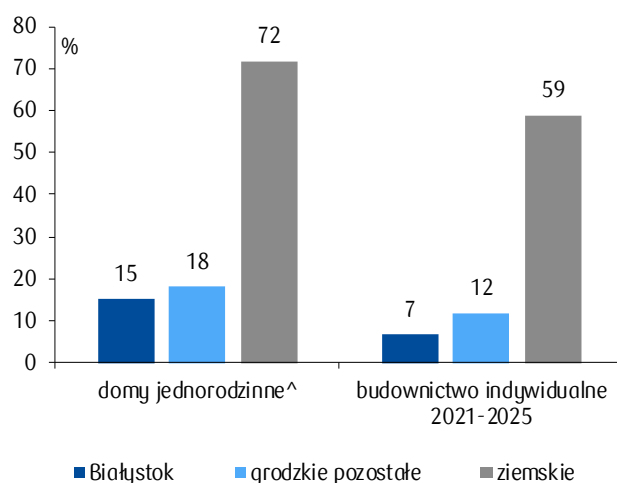
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Białymstoku (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 126; mieszkania rp - 33; domy rw - 20.

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	2025
Białystok	3 884	4 728	5 705	5 174	6 468	6 443
Pozostałe grodzkie	3 031	3 718	3 529	4 187	4 839	4 595
Białostocki - ziemski	3 553	4 214	4 559	5 228	5 477	6 024
Łomżyński - ziemski	3 362	3 242	4 333	4 264	5 004	4 998
Pozostałe ziemskie	2 523	2 659	3 606	4 150	4 110	4 201

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Białystok - 101; pozostałe powiaty grodzkie - 45; powiaty ziemskie - 447.

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	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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Białystok	145 759	3	15	30,9	502	60	8,1	7	1 689
Łomża	26 087	2	19	29,3	440	27	6,4	10	166
Suwałki	29 007	6	17	27,6	426	92	6,0	13	243
ZIEMSKIE									
augustowski	21 102	9	60	32,4	391	26	4,9	49	230
białostocki	63 070	11	74	37,8	396	12	10,5	52	2 024
bielski	24 180	8	68	39,7	484	23	3,5	65	220
grajewski	16 009	10	54	28,8	366	9	2,3	50	77
hajnowski	22 004	12	67	42,7	576	3	2,5	80	79
kolneński	11 142	10	71	28,4	314	5	2,8	57	129
łomżyński	15 802	6	95	34,4	319	5	4,0	87	220
moniecki	13 563	7	76	33,6	367	52	1,7	87	60
sejneński	7 236	10	76	36,6	393	28	3,2	77	50
siemiatycki	17 720	9	77	38,4	441	39	2,4	53	148
sokółski	24 780	15	74	33,9	409	5	1,5	94	80
suwalski	11 974	8	87	35,9	346	10	4,1	100	95
wysokomazowiecki	18 569	8	81	35,8	352	19	3,8	49	213
zambrowski	15 225	7	47	31,4	370	2	4,6	38	279

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 22.01.2026

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

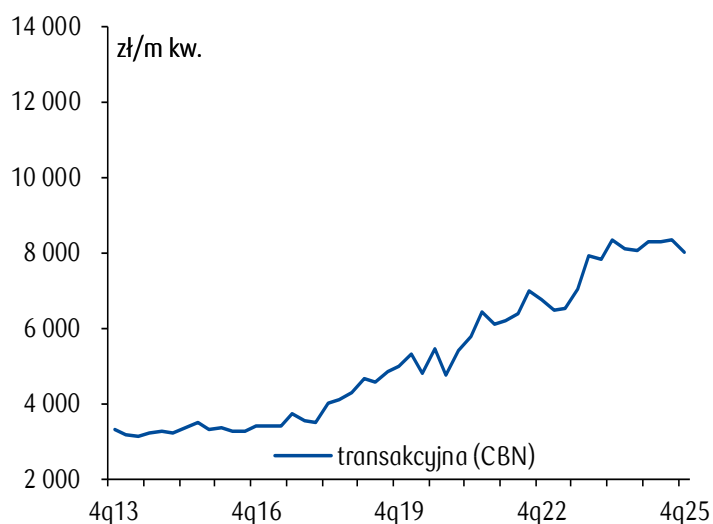
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

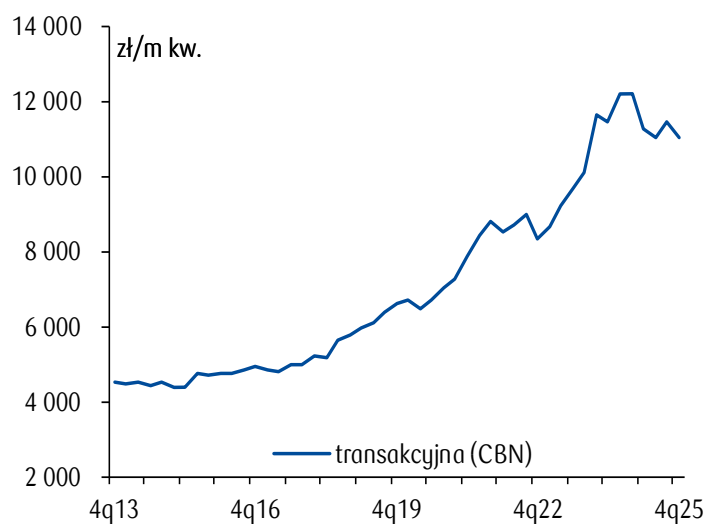
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 934	7 842	8 333	8 082	8 065	8 289	8 304	8 334	8 027	-3,7	-0,5	
cena ofertowa (PONT)	7 792	9 133	8 721	8 959	8 542	8 537	8 627	8 551	8 844	3,4	3,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	10 100	11 660	11 449	12 203	12 232	11 277	11 034	11 464	11 064	-3,5	-9,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 725	6 566	6 474	6 440	6 993	7 747	7 365	5 727	8 016	x	x	

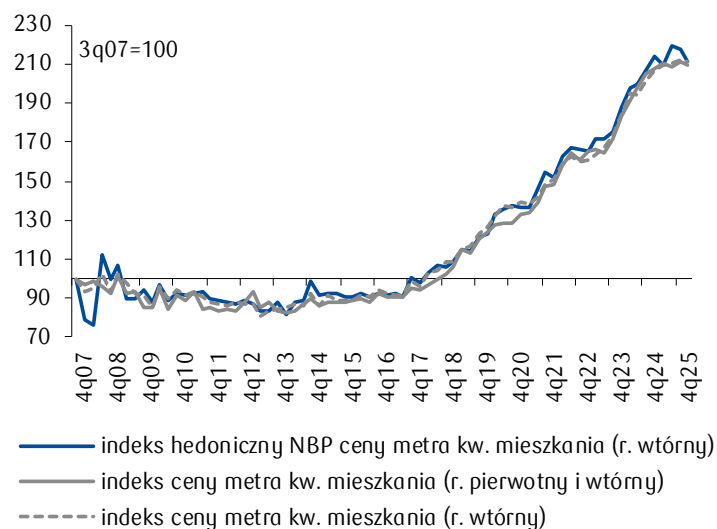
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



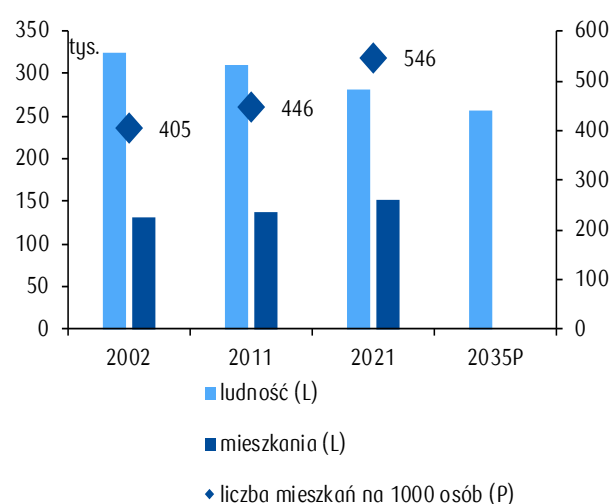
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



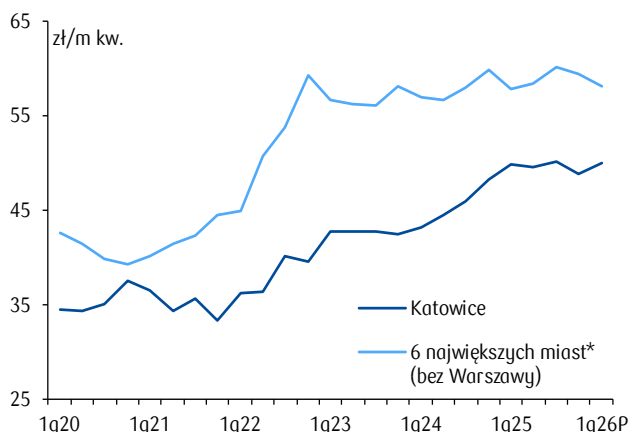
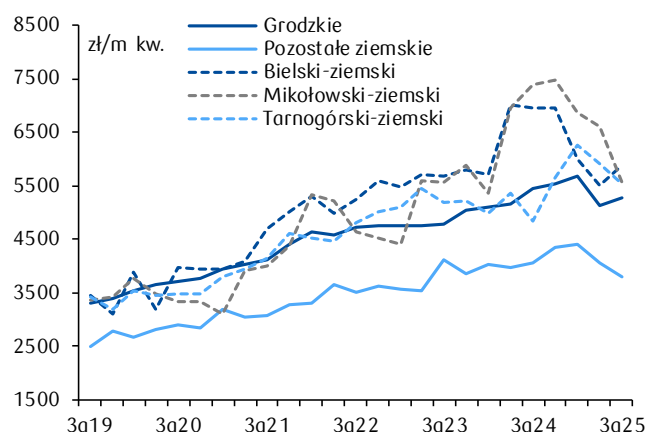
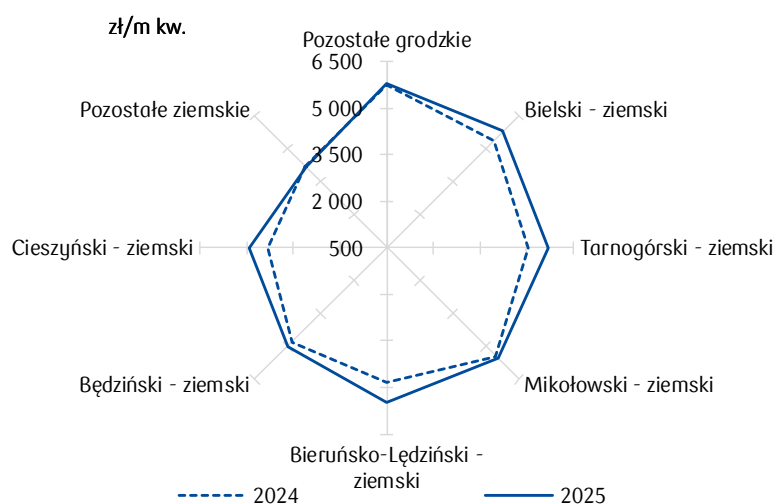
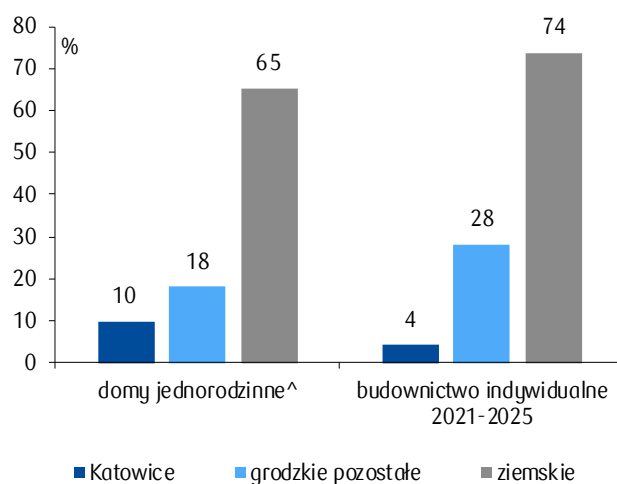
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Katowicach (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 118; mieszkania rp - 58; domy rw - 20.

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	2025
Katowice	4 568	5 049	5 727	6 545	6 574	7 458
Pozostałe grodzkie	3 764	4 053	4 478	5 113	5 763	5 786
Bielski - ziemski	3 473	3 792	4 334	5 029	5 385	5 800
Tarnogórski - ziemski	3 485	3 690	4 570	4 861	5 072	5 715
Mikołowski - ziemski	3 528	4 167	4 478	4 773	5 448	5 553
Bieruńsko-Lędziński - ziemski	3 158	3 944	4 473	4 892	4 836	5 500
Będziński - ziemski	3 984	3 818	4 554	4 223	4 790	5 000
Cieszyński - ziemski	3 100	3 429	3 663	4 203	4 345	4 930
Pozostałe ziemskie	2 780	3 065	3 391	3 811	4 229	4 170

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Katowice - 87; pozostałe powiaty grodzkie - 726; powiaty ziemskie - 1146.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	77 388	16	30	33,1	471	41	5,0	24	929
Bytom	74 267	36	6	28,3	508	59	1,1	38	287
Chorzów	55 125	38	4	29,3	555	100	3,4	6	484
Częstochowa	103 711	13	22	32,9	509	29	5,0	24	870
Dąbrowa Górnicza	52 561	9	24	29,8	468	58	3,2	46	205
Gliwice	83 992	32	14	31,5	499	92	5,2	12	1 322
Jastrzębie-Zdrój	33 113	2	23	28,9	407	100	1,4	88	80
Jaworzno	37 263	11	37	30,2	433	69	3,4	59	317
Katowice	161 843	23	10	34,6	580	37	8,6	4	2 334
Mysłowice	31 006	20	27	30,9	438	38	3,4	47	116
Piekary Śląskie	23 065	21	22	28,0	449	98	2,0	36	121
Ruda Śląska	61 627	23	12	27,7	479	100	2,3	59	231
Rybnik	53 339	13	43	31,5	411	100	3,4	44	391
Siemianowice Śląskie	32 375	26	7	28,5	515	100	4,4	12	290
Sosnowiec	96 007	16	10	29,2	519	69	4,1	13	762
Świętochłowice	23 388	37	6	27,4	520	91	3,0	2	110
Tychy	54 208	2	16	29,3	448	41	3,9	28	376
Zabrze	72 303	39	10	27,2	474	32	2,3	24	427
Żory	24 220	3	31	29,9	391	100	7,7	39	409
ZIEMSKIE									
będziński	64 281	18	42	33,3	448	65	3,1	59	368
bielski	56 542	14	81	32,8	341	90	4,1	78	477
bieruńsko-lędziński	19 714	13	68	32,7	332	43	4,2	85	212
cieszyński	67 032	14	66	36,0	386	92	4,2	63	682
częstochowski	48 988	8	89	35,8	374	76	4,5	90	516
gliwicki	41 924	20	47	30,9	371	99	3,9	80	382
kłobucki	27 926	7	90	34,1	343	69	2,8	87	160
lubliniecki	26 182	18	71	33,0	352	41	3,4	71	264
mikołowski	38 053	14	58	34,2	381	82	6,2	67	621
myszkowski	26 847	7	74	35,6	400	97	2,9	80	253
pszczyński	35 661	10	69	33,0	322	81	4,6	71	472
raciborski	37 393	24	48	33,0	379	66	2,2	57	296
rybnicki	25 431	15	72	30,6	334	100	3,2	94	197
tarnogórski	53 812	20	54	33,7	388	77	6,0	60	944
wodzisławski	51 355	13	60	32,7	332	43	2,6	85	393
zawierciański	48 935	12	58	31,9	344	87	2,5	85	300
żywiecki	55 592	15	86	34,3	375	98	4,8	77	674

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	163,6	60,2	53,0	15,3	-6,0	-8,7	8 191	95	2,4
Bytom	145,3	62,5	60,6	15,2	-9,3	-9,9	8 238	96	10,3
Chorzów	98,9	44,5	63,6	15,8	-9,0	-11,7	7 520	87	4,6
Częstochowa	202,4	82,2	57,2	14,5	-9,2	-11,4	7 830	91	4,4
Dąbrowa Górnicza	111,7	44,3	55,1	14,8	-9,8	-9,3	8 773	102	4,6
Gliwice	167,6	69,4	59,1	14,8	-5,8	-9,8	9 400	109	3,0
Jastrzębie-Zdrój	80,8	30,2	50,7	16,2	-6,6	-11,7	12 961	150	4,8
Jaworzno	85,7	31,2	49,0	15,1	-8,2	-8,5	9 167	106	4,4
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	9,3
Ruda Śląska	128,1	52,4	56,9	15,9	-6,7	-11,6	7 728	90	4,0
Rybnik	129,3	43,0	44,7	16,2	-6,3	-8,2	7 912	92	3,8
Siemianowice Śląskie	62,6	27,1	62,4	14,8	-8,1	-9,2	7 767	90	5,6
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	6,3
Tychy	120,5	47,0	54,3	15,9	-6,3	-8,1	8 149	94	2,5
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	4,5
ZIEMSKIE									
będziński	143,1	52,8	51,1	15,5	-9,9	-7,2	7 587	88	6,4
bielski	165,6	44,5	32,4	16,9	-4,2	-0,7	7 578	88	3,5
bieruńsko-lędzki	59,3	16,4	31,7	16,8	-4,0	-0,7	7 219	84	1,9
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	7,4
gliwicki	112,8	36,1	43,2	16,2	-5,7	-2,0	7 955	92	4,5
kłobucki	81,1	22,8	32,5	16,2	-6,9	-5,7	6 955	81	8,0
lubliniecki	74,2	21,1	35,5	15,9	-6,3	-6,3	7 592	88	5,6
mikołowski	100,0	30,6	40,2	16,7	-5,5	0,2	7 697	89	3,6
myszkowski	66,7	21,8	42,7	15,5	-7,7	-7,8	7 172	83	5,9
pszczyński	110,7	30,2	32,5	17,4	-1,8	-0,5	7 666	89	3,6
raciborski	98,3	32,2	44,1	15,2	-6,6	-6,7	7 847	91	4,2
rybnicki	76,2	20,9	31,6	16,8	-3,8	-5,4	7 592	88	6,5
tarnogórski	138,6	44,1	42,9	15,6	-6,8	-2,2	8 234	95	5,1
wodzisławski	148,9	45,4	38,1	16,3	-6,7	-0,7	7 188	83	5,8
zawierciański	109,7	38,2	47,6	15,2	-11,2	-5,4	7 785	90	6,8
żywiecki	147,8	39,9	33,3	16,6	-5,0	-5,0	7 510	87	7,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

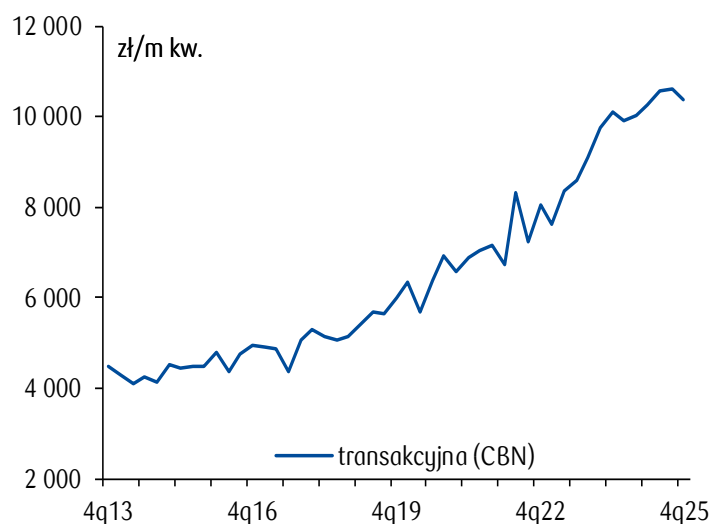
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

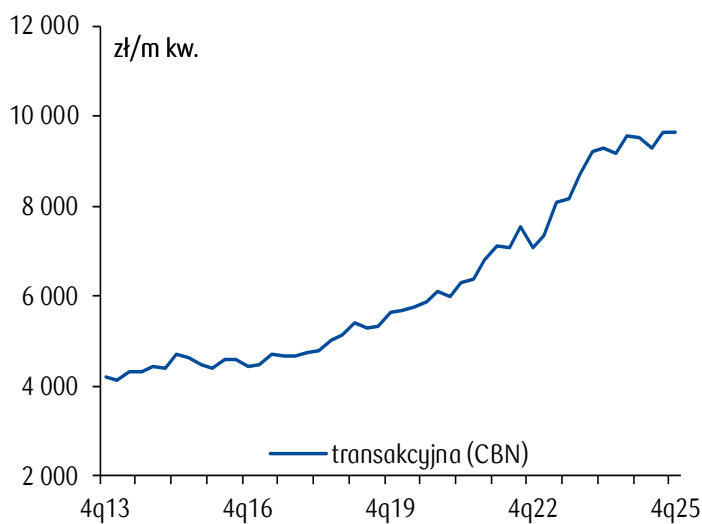
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 091	9 752	10 129	9 932	10 047	10 258	10 586	10 629	10 389	-2,3	3,4	
cena ofertowa (PONT)	9 200	9 697	10 463	10 661	10 662	10 663	10 664	10 665	10 932	2,5	2,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 700	9 200	9 295	9 186	9 559	9 505	9 300	9 657	9 662	0,1	1,1	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	4 863	6 792	5 086	6 919	6 994	6 266	6 595	6 679	6 325	x	x	

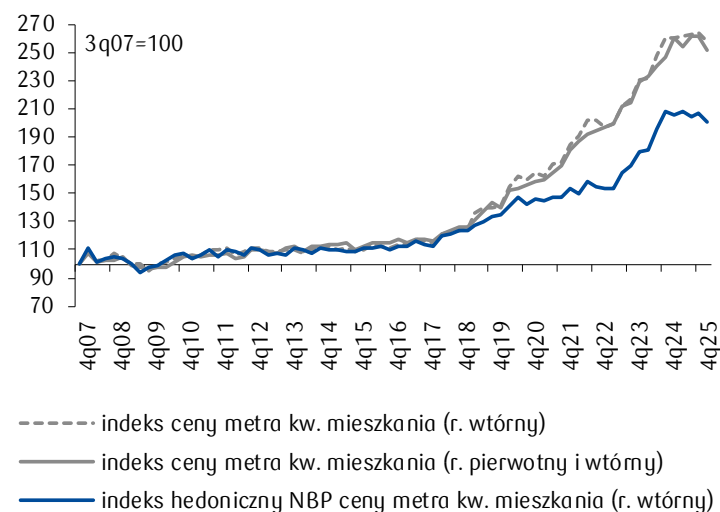
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



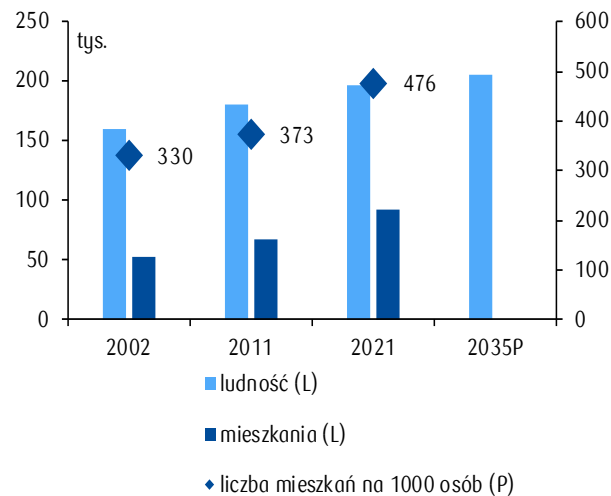
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



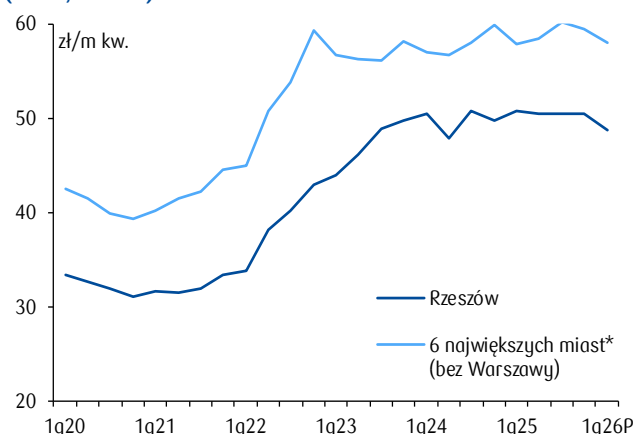
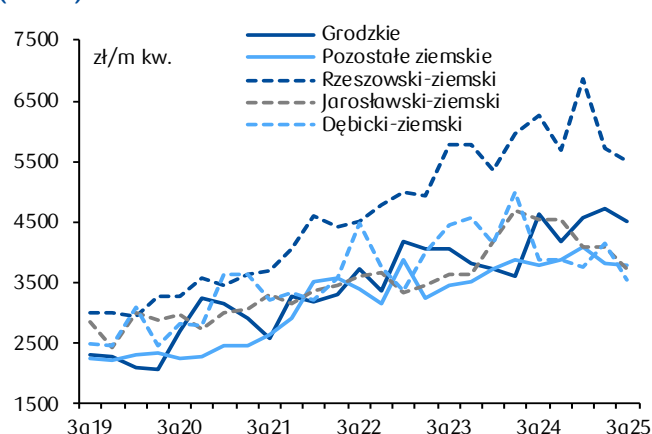
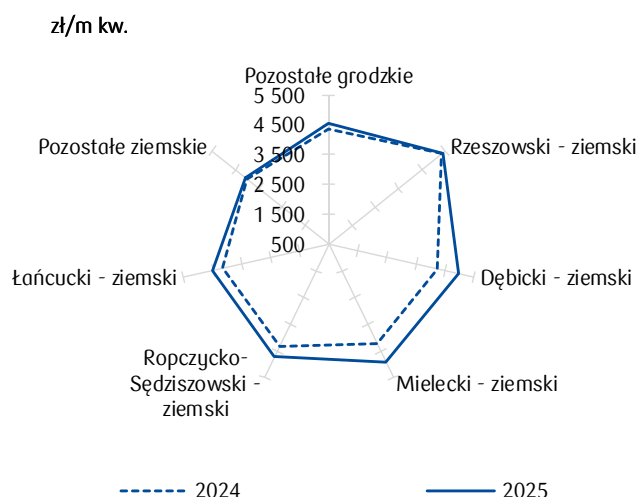
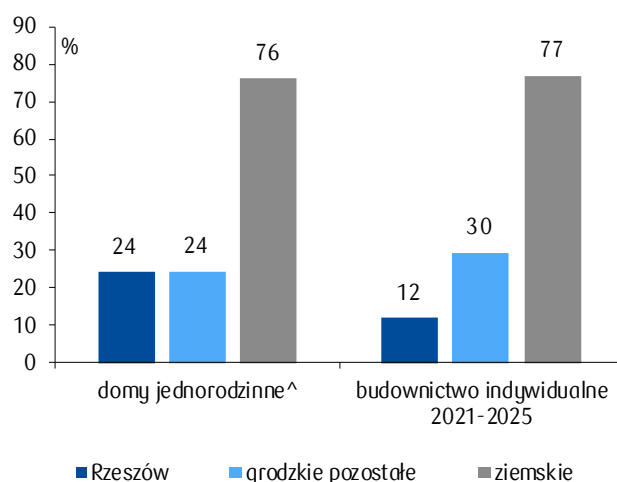
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Rzeszowie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 82; mieszkania rp - 71; domy rw - 19.

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	2025
Rzeszów	3 611	4 353	5 179	5 523	7 005	7 023
Pozostałe grodzkie	2 832	3 663	2 946	3 437	4 346	4 568
Rzeszowski - ziemski	2 973	3 556	3 958	4 751	5 366	5 398
Dębicki - ziemski	2 462	2 877	3 351	4 065	4 255	4 971
Mielecki - ziemski	2 446	3 257	4 543	3 395	4 214	4 925
Ropczycko-Sędziszowski - ziemski	3 267	3 354	4 312	4 210	4 313	4 682
Łańcucki - ziemski	2 655	3 293	4 089	3 569	4 177	4 530
Pozostałe ziemskie	2 392	2 551	3 170	3 440	3 996	4 092

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Rzeszów - 130; pozostałe powiaty grodzkie - 25; powiaty ziemskie - 535.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Krosno	19 030	9	36	31,7	437	63	4,7	26	208
Przemyśl	25 899	30	16	29,3	468	46	3,7	17	193
Rzeszów	101 170	4	24	34,8	510	17	13,8	12	3 100
Tarnobrzeg	18 438	2	24	28,8	427	37	2,7	56	91
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 555	10	51	27,9	370	2	2,7	71	28
brzozowski	19 443	12	92	27,9	310	2	2,8	80	211
dębicki	42 113	5	70	28,8	319	4	4,8	63	495
jarosławski	37 818	11	67	28,8	329	6	3,1	73	271
jasielski	34 532	7	76	27,4	320	29	1,4	100	89
kolbuszowski	18 516	5	91	28,4	304	1	2,9	85	151
krośnieński	33 549	14	93	29,9	311	46	2,8	85	369
leski	8 941	7	73	32,7	355	4	4,7	78	103
leżajski	20 932	8	76	28,1	316	27	2,5	90	207
lubaczowski	17 624	6	74	30,2	339	3	2,5	100	115
łańcucki	26 155	11	87	30,4	324	6	4,5	67	306
mielecki	45 693	7	61	29,2	345	3	4,6	68	725
niżański	20 981	8	86	31,3	332	2	2,9	93	202
przemyski	21 842	10	89	29,7	309	1	2,5	100	146
przeworski	24 874	14	83	29,8	330	3	3,0	82	203
ropczycko-sędziszowski	22 459	6	83	27,7	303	14	4,4	80	247
rzeszowski	55 624	8	92	31,7	315	6	6,9	72	1 299
sanocki	30 747	10	61	29,2	346	2	2,8	74	303
stalowowolski	38 507	6	44	29,6	385	6	3,1	78	302
strzyżowski	18 688	11	90	30,2	318	25	3,1	90	136
tarnobrzeczki	17 018	6	69	29,0	337	17	2,8	81	161

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 22.01.2026

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 (%)
	1h25	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	1h25	2024	2024	Polska=100	grudzień 25
GRODZKIE									
Krosno	43,5	15,5	49,0	15,0	-7,7	-10,6	7 011	81	3,8
Przemyśl	54,9	21,2	53,8	14,5	-9,2	-13,5	7 329	85	10,5
Rzeszów	198,5	71,5	52,7	15,9	0,6	5,3	8 680	101	4,3
Tarnobrzeg	42,9	16,2	51,9	14,9	-8,0	-11,2	7 269	84	7,7
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,3	6,2	40,3	16,5	-4,1	-8,6	7 420	86	16,0
brzozowski	62,6	16,6	29,5	17,3	-2,8	-6,0	6 985	81	20,5
dębicki	131,7	35,5	31,8	16,9	-2,5	-4,8	7 123	83	5,4
jarosławski	114,8	32,3	35,0	16,4	-2,7	-6,6	7 205	84	11,7
jasielski	107,7	30,7	34,2	16,4	-5,1	-6,8	7 233	84	13,6
kolbuszowski	60,7	15,3	27,5	17,1	-3,2	-4,3	6 788	79	8,9
krośnieński	107,6	28,7	30,0	17,1	-4,3	-5,8	6 635	77	9,9
leski	25,1	7,2	36,1	15,5	-6,1	-6,8	7 462	87	19,7
leżajski	66,0	17,9	32,4	16,7	-3,3	-6,5	7 056	82	14,1
lubaczowski	51,7	14,9	34,9	16,4	-7,4	-10,8	7 134	83	10,6
łańcucki	80,7	21,3	31,5	17,1	-3,5	-1,2	7 076	82	9,8
mielecki	132,2	38,7	37,0	16,6	-3,7	-3,8	7 481	87	6,0
niżański	62,9	17,4	33,3	16,1	-4,0	-8,5	6 746	78	16,4
przemyski	70,4	18,7	31,0	17,4	-4,4	-6,2	6 884	80	16,3
przeworski	75,1	20,8	33,2	16,9	-3,9	-4,9	6 865	80	14,3
ropczycko-sędziszowski	74,0	18,9	28,6	17,2	-1,8	0,8	7 146	83	11,7
rzeszowski	177,3	45,0	28,9	17,6	-1,6	5,9	7 548	88	8,0
sanocki	88,7	26,4	37,5	16,7	-5,5	-8,3	7 090	82	9,5
stalowowolski	99,6	32,9	44,1	15,4	-5,2	-8,5	7 611	88	6,2
strzyżowski	58,6	15,7	30,6	16,5	-4,4	-7,2	6 718	78	17,7
tarnobrzeczki	50,4	14,9	34,9	15,9	-3,8	-7,6	7 371	85	8,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

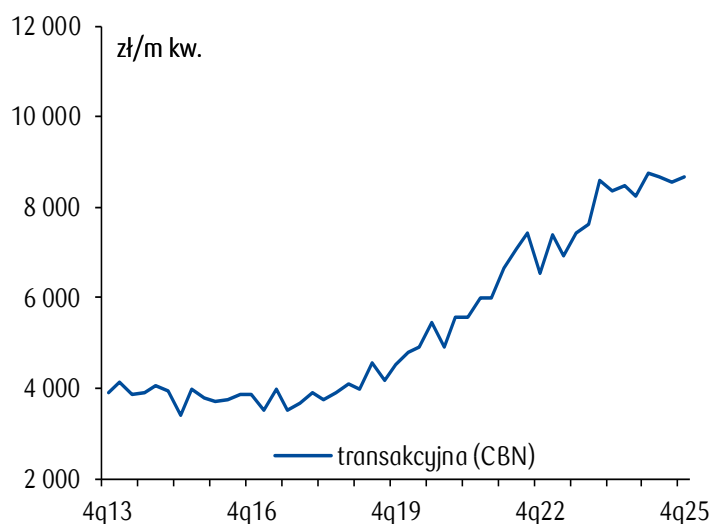
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie

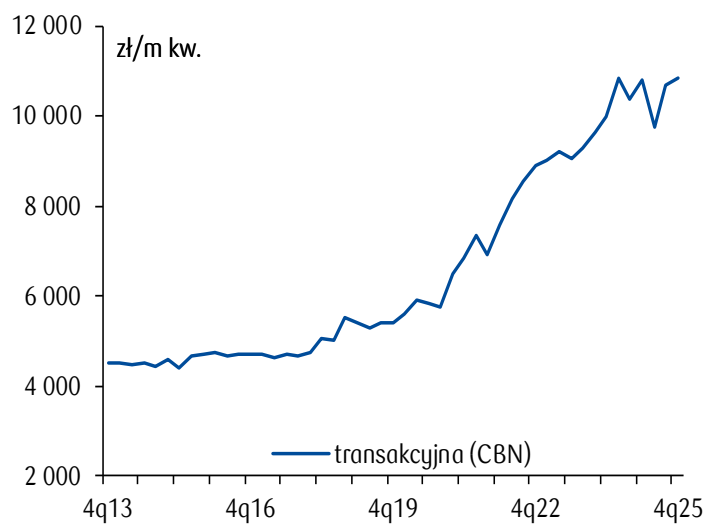
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 641	8 589	8 375	8 472	8 249	8 774	8 697	8 572	8 680	1,3	5,2	
cena ofertowa (PONT)	8 410	8 841	9 041	9 167	9 305	9 241	9 554	9 123	8 562	-6,2	-8,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 303	9 622	9 973	10 838	10 379	10 800	9 764	10 701	10 859	1,5	4,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 339	b.d.	b.d.	4 462	4 530	6 039	5 919	6 377	6 790	x	x	

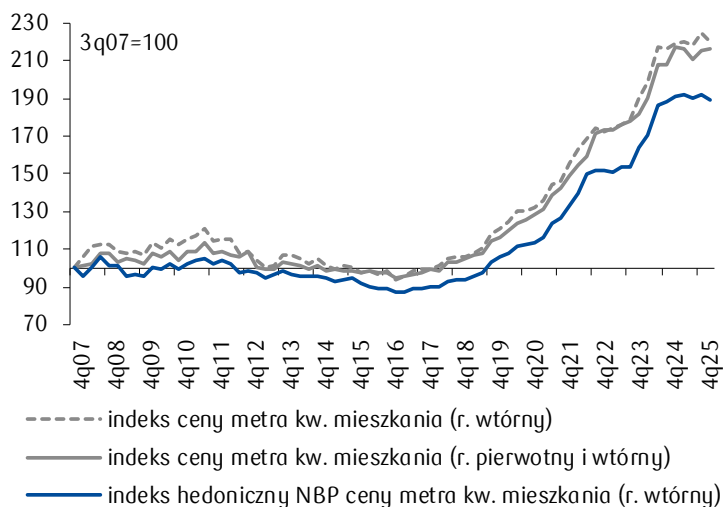
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



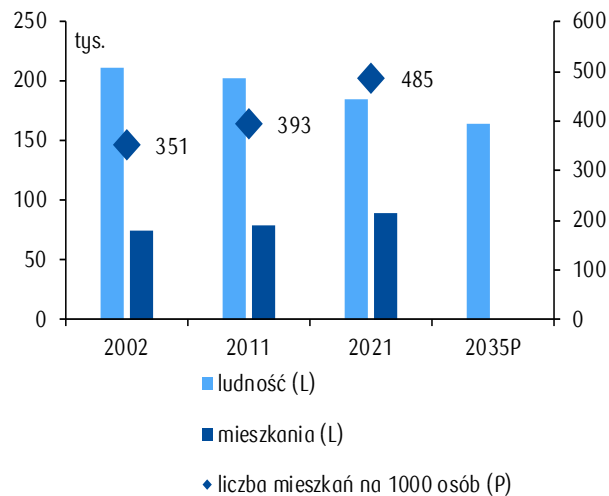
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

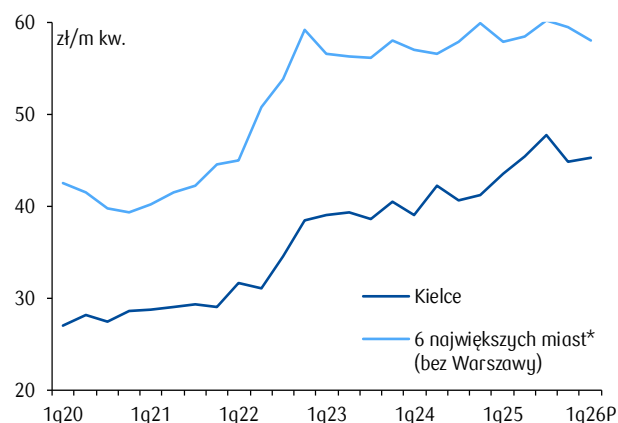


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

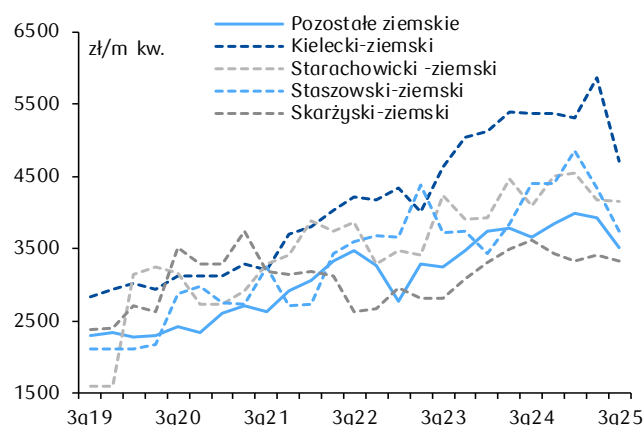


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 46; mieszkania rp - 23; domy rw - 4.

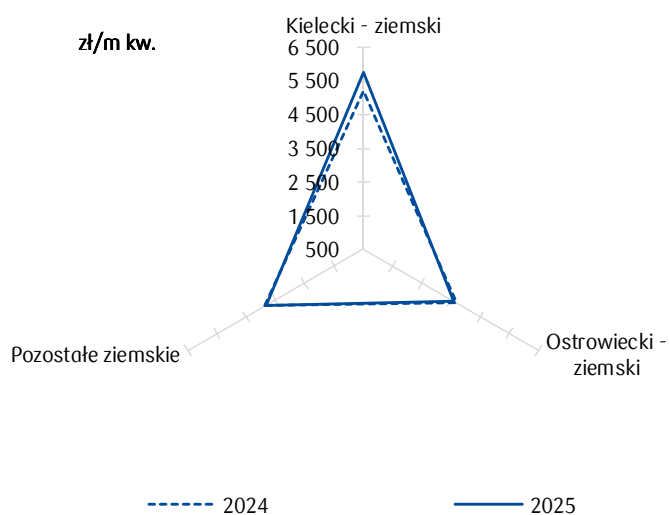
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



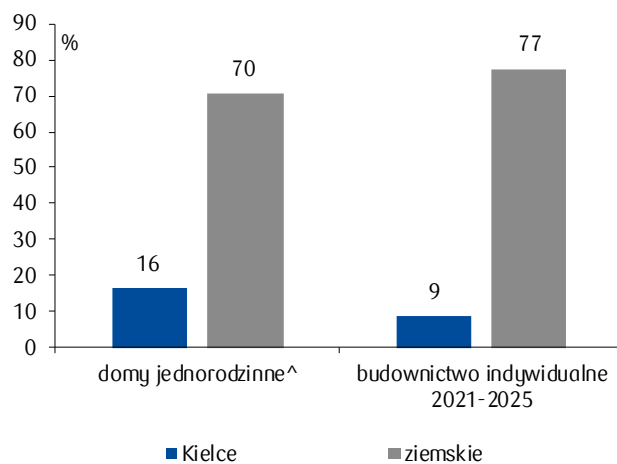
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



Wyk.7 Ceny transakcyjne domów 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	2025
Kielce	4 195	4 106	5 395	5 553	5 861	6 644
Kielecki - ziemski	3 250	3 739	5 295	5 183	5 204	5 749
Ostrowiecki - ziemski	2 507	2 552	3 043	2 860	3 681	3 579
Pozostałe ziemskie	2 587	2 554	3 475	3 230	3 854	3 823

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Kielce - 32; powiaty ziemskie - 226.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Kielce	93 518	5	16	30,9	518	19	6,2	9	1 044
ZIEMSKIE									
buski	26 457	5	79	34,8	394	10	5,0	50	315
jędrzejowski	30 878	8	75	32,3	384	61	3,1	79	315
kazimierski	11 135	7	85	33,5	355	6	2,2	65	61
kielecki	66 291	6	92	30,4	313	53	5,0	90	1 059
konecki	30 562	9	73	32,1	420	4	3,0	84	180
opatowski	18 666	7	79	31,1	390	27	1,7	90	66
ostrowiecki	41 589	8	48	29,8	421	23	1,7	80	133
pińczowski	14 914	8	71	33,8	411	24	2,2	81	40
sandomierski	26 619	4	70	31,9	375	28	2,5	64	101
skarżyski	30 632	15	44	30,6	456	29	2,5	55	186
starachowicki	33 700	10	55	29,2	408	36	3,1	58	170
staszowski	24 735	5	73	31,8	365	20	2,6	91	121
włoszczowski	17 136	9	82	34,7	403	42	3,5	87	99

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 22.01.2026

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	grudzień 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

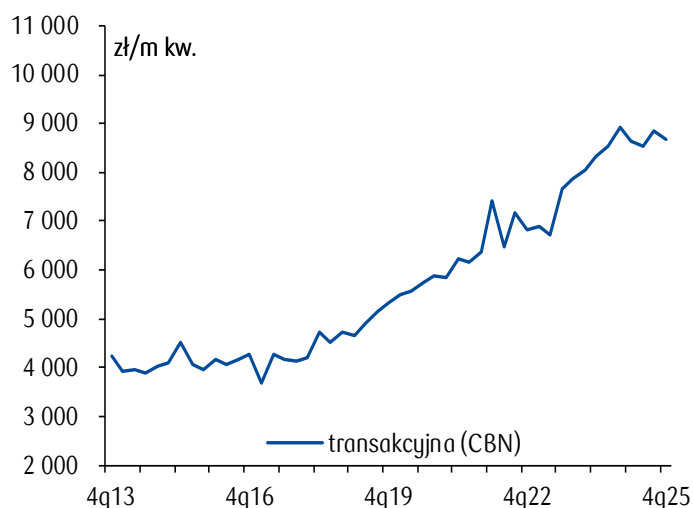
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie

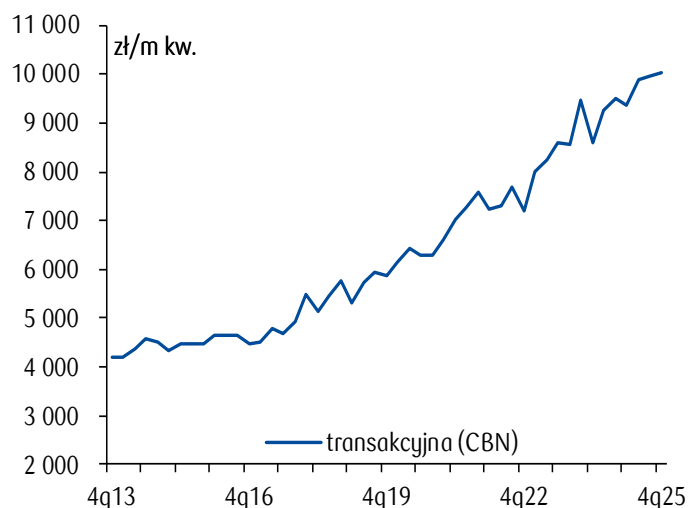
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 857	8 049	8 330	8 538	8 915	8 629	8 517	8 852	8 663	-2,1	-2,8	
cena ofertowa (PONT)	8 259	8 576	8 726	8 702	9 219	9 220	9 221	9 222	9 394	1,9	1,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	8 555	9 462	8 594	9 257	9 493	9 354	9 882	9 965	10 046	0,8	5,8	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 439	5 894	7 916	5 335	5 806	6 554	7 600	7 710	6 968	x	x	

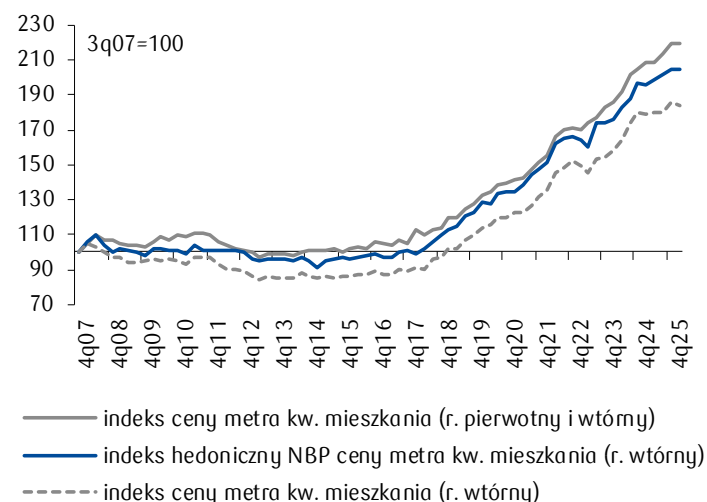
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie



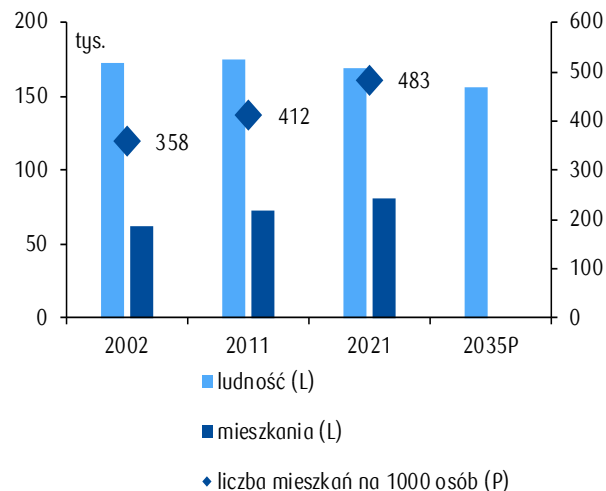
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Olsztynie



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

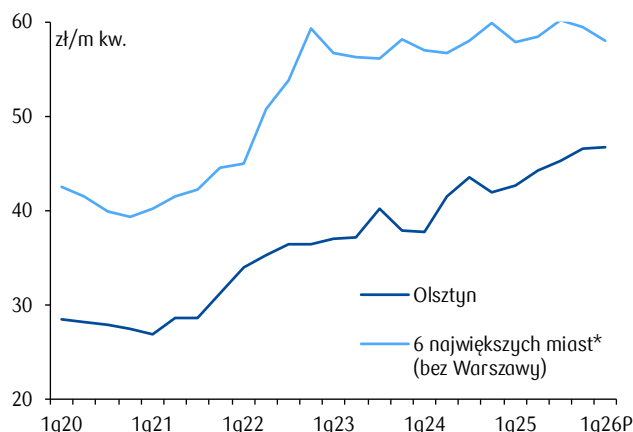


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

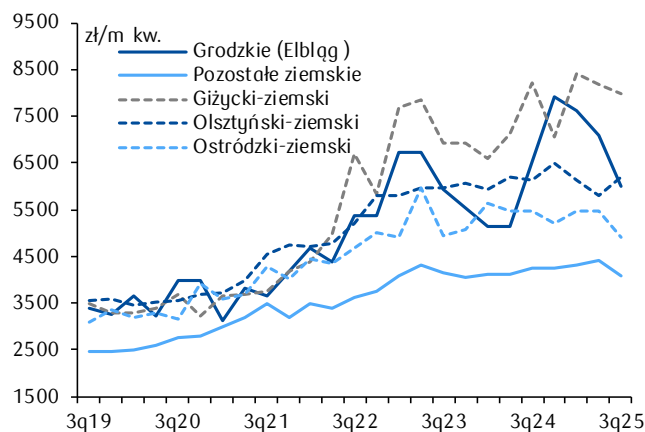


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 103; mieszkania rp - 34; domy rw - 10.

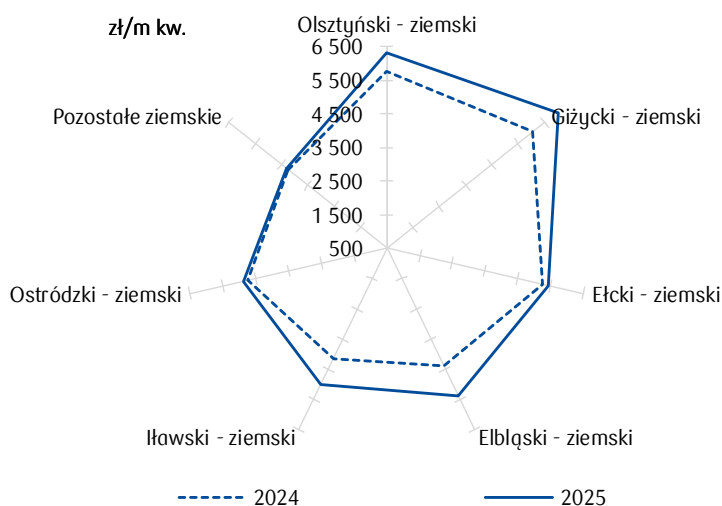
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



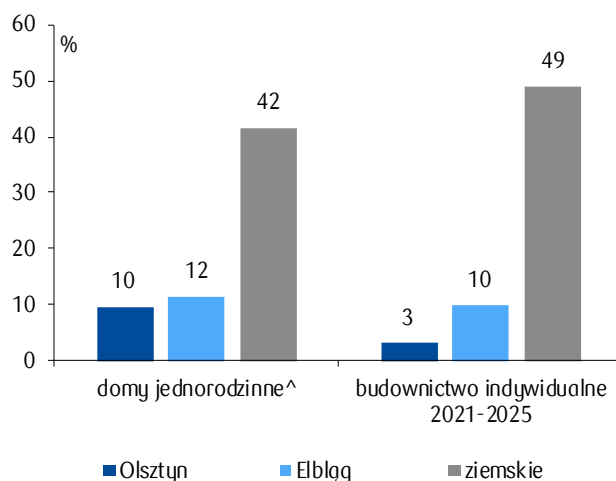
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2025
Olsztyn	3 954	4 568	5 235	6 185	6 450	7 734
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	3 023	4 793	4 540	4 756	6 039	6 228
Olsztyński - ziemski	3 532	4 060	4 898	5 366	5 777	6 301
Giżycki - ziemski	4 397	4 448	4 906	5 799	6 051	7 000
Elcki - ziemski	3 309	3 729	4 383	4 262	5 259	5 420
Elbląski - ziemski	3 119	3 182	4 113	3 397	4 400	5 382
Iławski - ziemski	2 546	3 350	3 575	4 072	4 136	4 977
Ostródzki - ziemski	2 711	3 811	4 408	4 498	4 745	4 864
Pozostałe ziemskie	2 578	2 812	3 311	3 706	4 271	4 312

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Olsztyn - 50; pozostałe powiaty grodzkie - 21; powiaty ziemskie - 571.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Elbląg	49 988	25	12	26,2	446	46	4,6	10	495
Olsztyn	84 763	8	10	29,8	509	60	5,5	3	532
ZIEMSKIE									
bartoszycki	21 056	35	33	26,7	405	2	1,6	61	99
braniewski	14 623	34	35	26,7	397	2	1,6	68	66
działdowski	22 971	18	55	28,6	377	43	4,1	44	226
elbląski	19 064	38	55	27,9	355	49	2,9	85	124
etcki	35 536	17	23	27,0	404	5	4,8	34	343
giżycki	23 105	29	32	30,5	435	4	4,3	35	183
gołdapski	9 474	30	40	27,6	385	3	2,0	54	34
iławski	33 718	21	43	28,1	377	47	5,5	37	449
kętrzyński	23 883	36	25	26,2	425	7	1,2	64	101
lidzbarski	15 339	39	36	27,8	406	29	1,7	65	49
mrągowski	19 049	29	39	30,5	405	7	4,1	52	171
nidzicki	11 161	21	46	26,9	370	18	3,1	61	150
nowomiejski	14 519	24	70	28,9	348	8	3,9	66	175
olecki	12 673	29	38	28,9	400	3	4,5	27	58
olsztyński	49 232	29	53	32,5	377	14	8,0	47	828
ostródzki	38 857	29	38	27,9	396	10	4,5	46	430
piski	19 858	25	39	28,2	385	7	3,0	67	168
szczygieński	24 936	30	57	29,5	377	4	5,1	63	316
węgorzewski	8 717	42	43	30,9	423	6	2,8	58	48

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Elbląg	111,6	43,1	53,8	15,4	-6,4	-7,7	7 929	92	7,9
Olsztyn	165,9	67,9	58,6	15,0	-4,4	-5,5	8 613	100	2,7
ZIEMSKIE									
bartoszycki	51,6	18,2	47,8	15,7	-8,6	-12,8	7 306	85	17,5
braniewski	36,5	12,5	47,2	15,9	-6,6	-12,6	7 161	83	16,3
działdowski	60,7	18,6	39,8	17,6	-6,1	-6,7	6 838	79	13,7
elbląski	53,5	16,1	39,8	17,1	-6,8	-7,0	6 912	80	13,6
etcki	87,8	28,7	45,6	16,8	-3,8	-4,0	7 105	82	10,9
giżycki	52,9	18,5	48,6	16,1	-6,4	-10,6	7 291	85	10,6
gołdapski	24,5	8,1	44,4	17,7	-5,3	-10,0	6 795	79	8,5
iławski	89,3	27,1	41,7	17,3	-4,2	-3,7	6 772	79	5,4
kętrzyński	55,9	20,5	50,2	16,2	-7,5	-13,7	7 111	82	17,6
lidzbarski	37,5	12,9	48,1	16,1	-8,2	-9,7	7 120	83	12,7
mrągowski	46,8	15,5	45,8	16,1	-8,1	-8,4	7 029	81	10,1
nidzicki	30,1	9,5	43,2	16,9	-6,1	-8,3	6 662	77	8,5
nowomiejski	41,6	11,6	35,3	18,2	-3,1	-5,7	6 282	73	12,2
olecki	31,5	10,3	45,6	16,9	-7,6	-8,7	7 100	82	13,5
olsztyński	130,8	38,6	40,4	17,2	-3,5	5,0	7 476	87	6,8
ostródzki	97,8	31,7	44,8	16,8	-6,8	-8,4	7 035	82	10,2
piski	51,3	16,5	43,6	16,6	-5,3	-8,1	7 584	88	13,6
szczygieński	65,9	19,7	42,1	16,6	-6,2	-6,0	7 329	85	11,1
węgorzewski	20,5	7,1	46,5	15,9	-9,0	-9,3	7 366	85	13,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

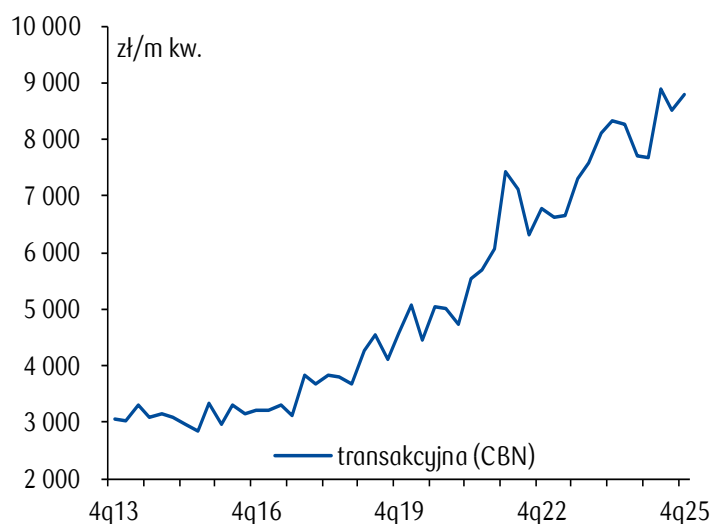
Źródło: Bank Danuch Lokalnych GUS. stan na 04.02.2026

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

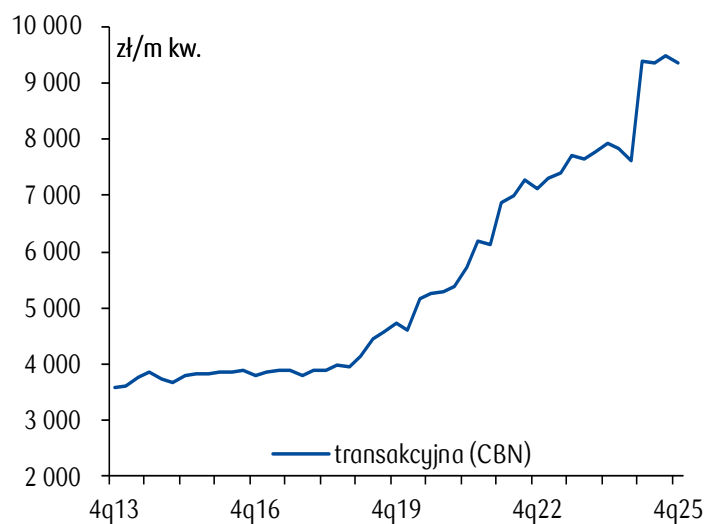
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 594	8 128	8 321	8 265	7 725	7 675	8 907	8 528	8 799	3,2	13,9	
cena ofertowa (PONT)	7 708	8 235	8 958	8 558	8 442	9 103	8 921	8 792	8 839	0,5	4,7	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 650	7 773	7 923	7 840	7 628	9 389	9 354	9 473	9 363	-1,2	22,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 611	5 791	7 071	7 225	7 225	7 414	6 283	7 153	9 374	x	x	

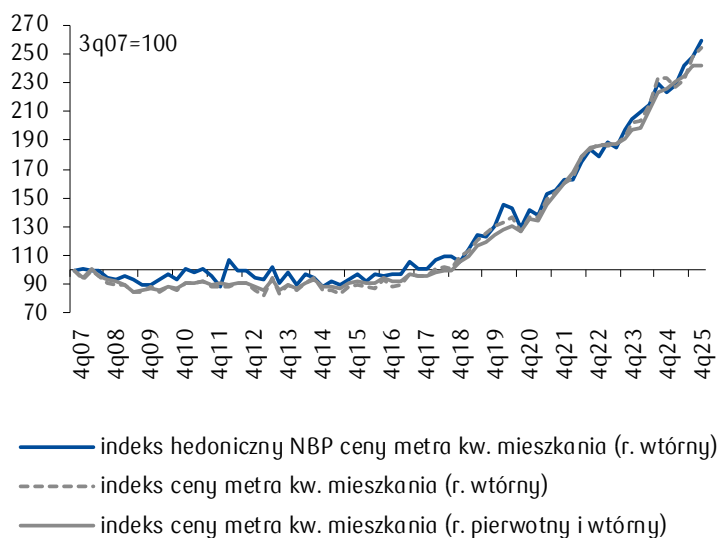
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



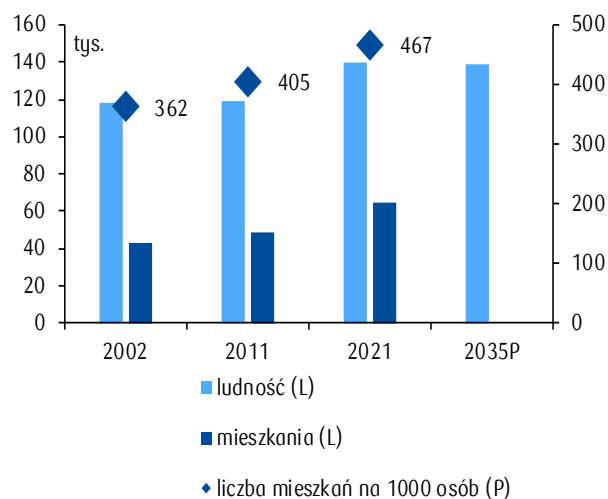
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



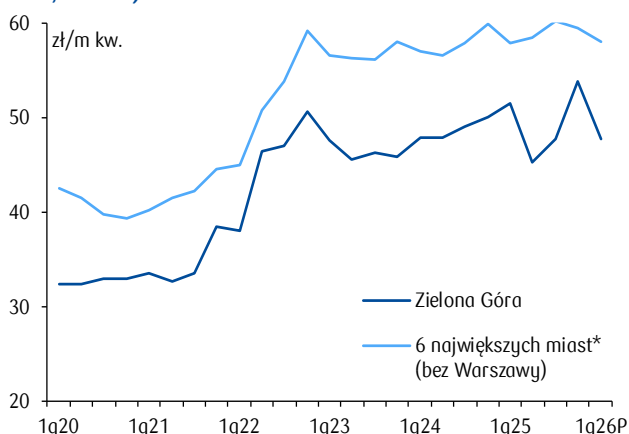
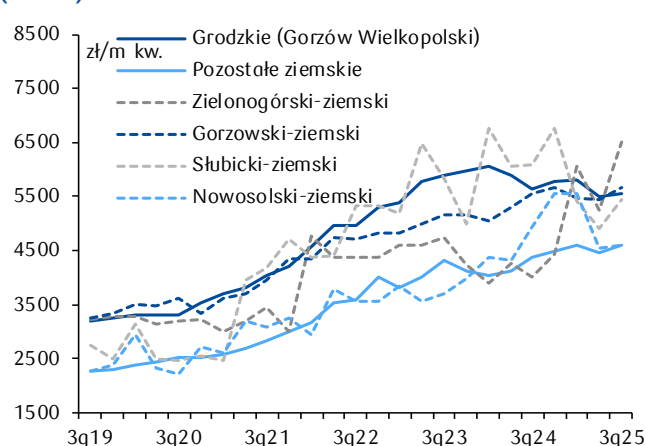
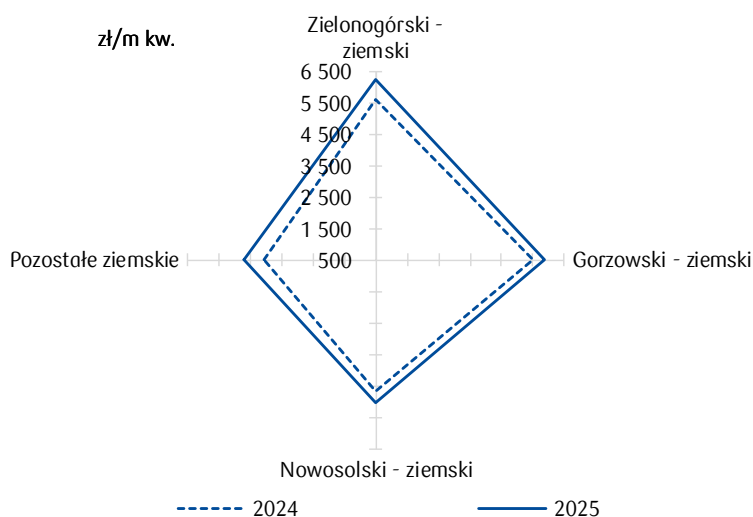
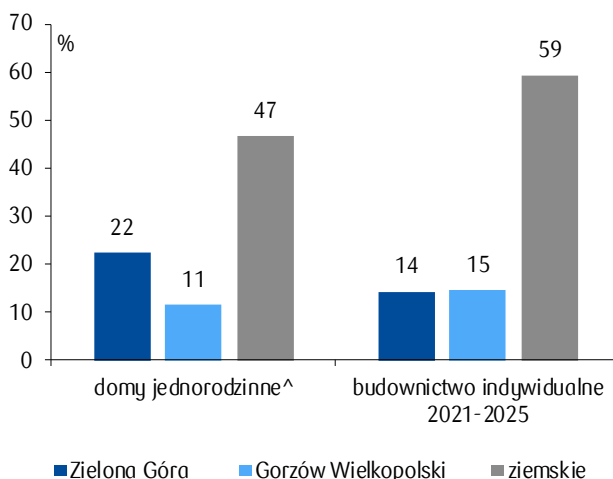
Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze (NBP)



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



Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 64; mieszkania rp - 11; domy rw - 5.

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. mieszkaniami wg NSP 2021

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

Powiaty	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zielona Góra	3 888	4 638	5 356	5 934	6 728	7 075
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	3 707	3 089	3 398	5 041	5 066	5 175
Zielonogórski - ziemski	3 739	4 156	4 377	4 826	5 607	6 237
Gorzowski - ziemski	3 303	3 540	4 259	5 153	5 521	5 880
Nowosolski - ziemski	3 312	3 630	4 053	4 126	4 676	5 045
Pozostałe ziemskie	2 765	3 277	3 339	3 800	4 055	4 706

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Zielona Góra - 71; pozostałe powiaty grodzkie - 29; powiaty ziemskie - 379.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	57 825	16	11	30,4	504	57	6,0	15	765
Zielona Góra	68 493	12	22	33,7	493	21	8,1	14	1 055
ZIEMSKIE									
gorzowski	26 406	31	63	32,1	357	12	7,3	71	714
krośnieński	20 600	47	51	30,6	395	3	3,1	67	199
międzyrzecki	21 888	36	41	30,7	402	8	3,4	64	192
nowosolski	33 855	39	39	30,0	414	7	5,6	45	442
ślubicki	19 123	29	42	31,1	419	8	7,4	34	402
strzelecko-drezdenecki	17 932	42	48	29,0	388	4	3,2	55	85
sulęciński	13 399	41	52	32,7	404	3	3,8	63	55
świebodziński	21 568	39	42	30,4	402	6	4,5	44	252
wschowski	13 607	41	55	31,3	368	61	3,2	74	100
zielonogórski	27 892	35	58	32,0	373	9	6,2	68	567
żagański	30 405	45	37	29,8	417	9	2,0	88	120
żarski	36 364	47	42	30,0	402	9	2,8	62	187

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 22.01.2026

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

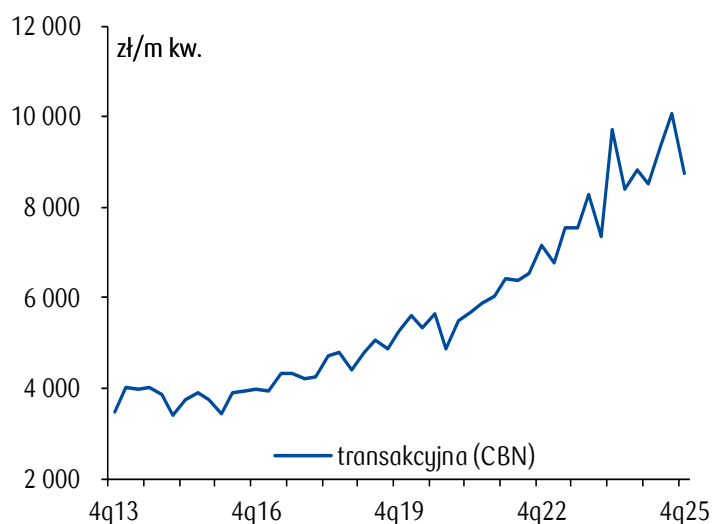
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

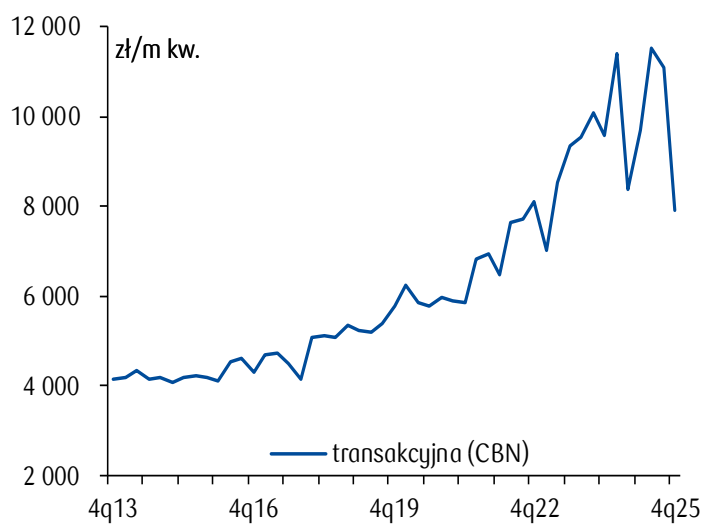
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	4q 23	1q 24	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	4q 25		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 284	7 342	9 717	8 406	8 816	8 510	9 393	10 092	8 756	-13,2	-0,7	
cena ofertowa (PONT)	8 762	9 016	9 769	9 106	9 386	9 574	9 262	9 267	9 489	2,4	1,1	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 548	10 081	9 600	11 427	8 377	9 715	11 515	11 112	7 906	-28,8	-5,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 423	5 276	4 789	6 179	8 718	5 371	6 235	6 772	6 950	x	x	

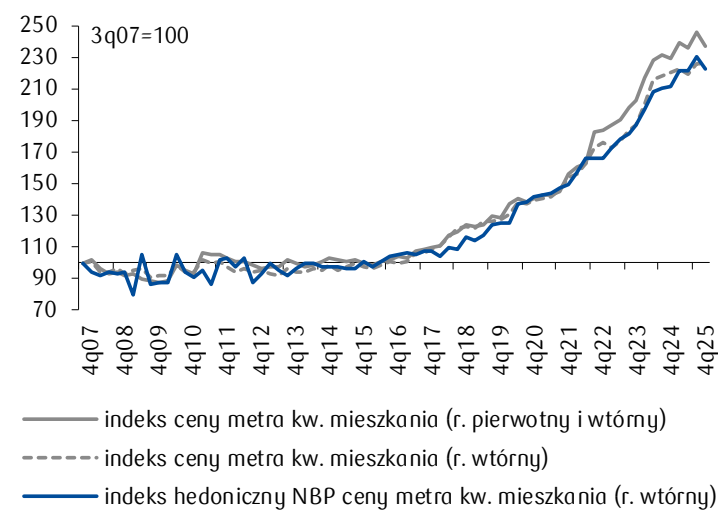
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



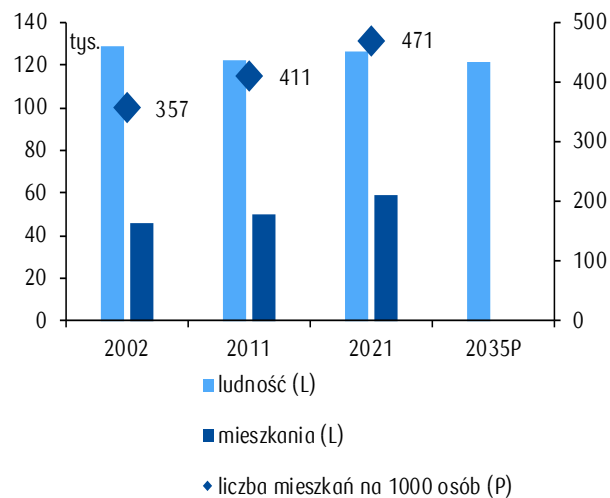
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

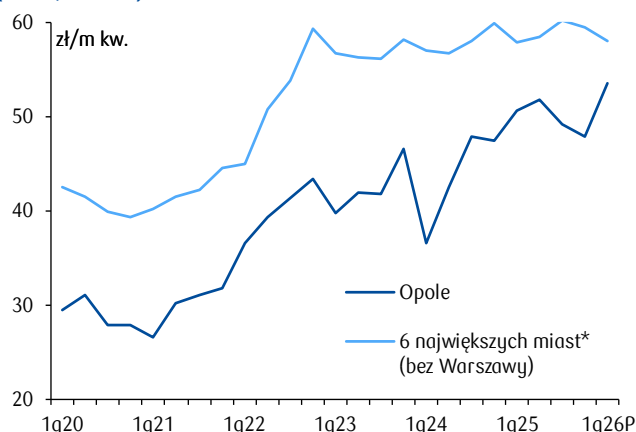


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

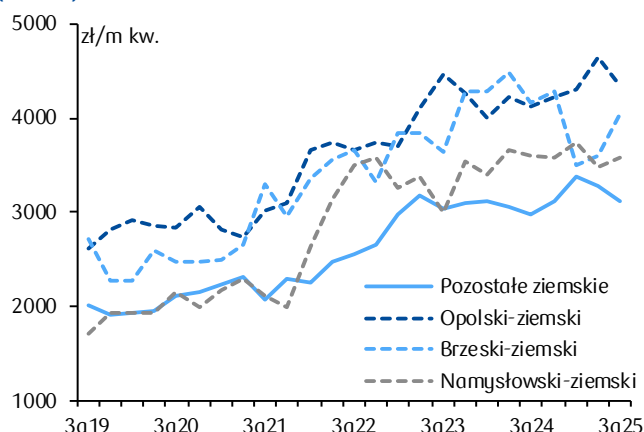


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 4q25: mieszkania rw - 42; mieszkania rp - 7; domy rw - 11.

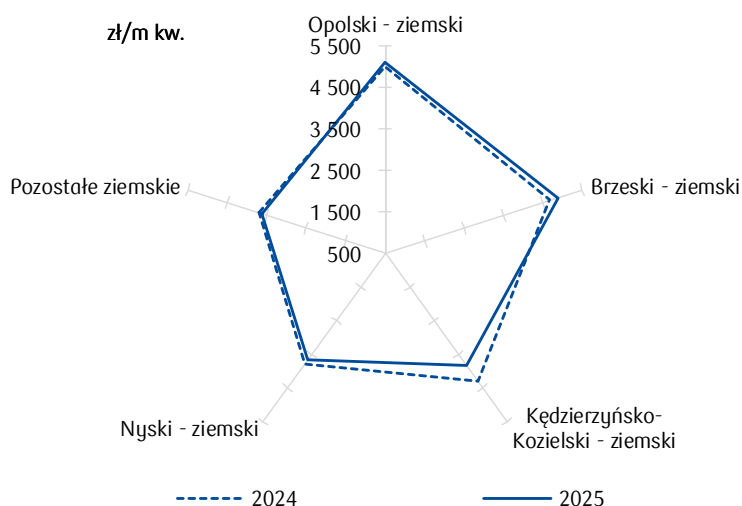
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



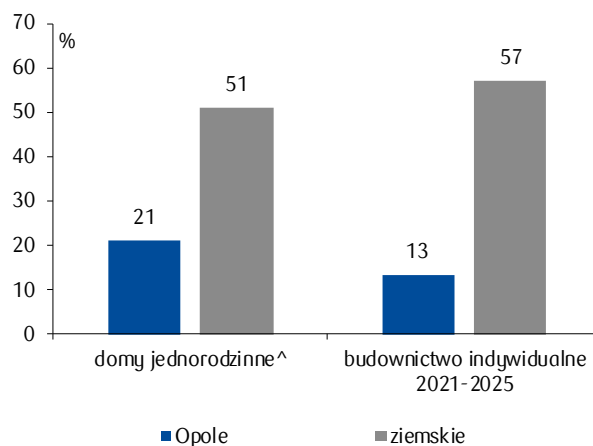
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2025
Opole	4 100	4 555	4 913	6 371	6 392	6 713
Opolski - ziemski	2 683	3 017	4 205	4 217	5 033	5 122
Brzeski - ziemski	3 305	2 845	3 507	4 758	4 684	4 888
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	2 719	2 473	2 388	3 525	4 287	3 816
Nyski - ziemski	1 991	2 242	2 434	2 668	3 805	3 659
Pozostałe ziemskie	2 735	2 543	3 544	3 724	3 707	3 634

Uwaga: Liczba transakcji dot. domów w 2025: : Opole - 44; pozostałe powiaty grodzkie - x; powiaty ziemskie - 289.

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	2021-2025	2021-2025	2025
GRODZKIE									
Opole	61 902	19	21	33,7	493	52	5,7	13	360
ZIEMSKIE									
brzeski	34 655	40	36	30,3	405	70	3,4	42	260
głubczycki	17 049	44	49	32,3	405	15	1,3	64	73
kędzierzyńsko-kozielski	36 386	28	40	33,4	426	64	1,5	73	178
kluczborski	23 607	35	44	31,1	390	15	2,0	57	121
krapkowicki	21 866	28	55	33,3	369	52	3,0	44	173
namysłowski	16 930	33	51	32,4	406	77	5,0	31	176
nyski	50 467	36	42	31,7	398	39	3,4	58	356
oleski	21 526	25	67	32,7	354	6	2,3	63	113
opolski	41 830	33	76	35,4	346	50	3,7	67	428
prudnicki	20 289	49	48	34,9	399	28	1,2	80	41
strzelecki	24 607	28	59	31,3	348	75	1,9	74	98

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 22.01.2026

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	grudzień 25
GRODZKIE									
Opole	125,1	49,6	57,7	14,2	-5,1	-4,6	8 564	99	3,2
ZIEMSKIE									
brzeski	85,3	29,5	47,8	16,4	-6,5	-6,2	7 571	88	8,6
głubczycki	41,8	14,2	46,5	15,0	-10,5	-12,1	8 041	93	11,8
kędzierzyńsko-kozielski	85,0	31,2	50,6	14,9	-7,2	-8,4	8 164	95	7,4
kluczborski	60,2	20,2	45,5	14,9	-6,2	-11,4	7 422	86	6,7
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	9,5
nyski	126,3	42,3	46,1	15,0	-8,3	-8,6	7 463	87	8,0
oleski	60,6	17,9	38,5	15,3	-6,3	-7,9	7 135	83	5,2
opolski	120,8	35,1	36,2	15,2	-3,5	-0,7	7 366	85	6,1
prudnicki	50,6	17,2	46,5	15,3	-8,0	-11,0	7 328	85	10,5
strzelecki	70,5	21,0	38,6	15,1	-6,4	-6,9	7 943	92	5,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 04.02.2026

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 4q25 zawierała 721 tys. rekordów, w tym 74% dotyczyło lokali mieszkalnych, 21% domów jednorodzinnych i 5% 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. 150 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 pozostawienie 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 WUS).
- 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**:



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.