

Rynek Mieszkaniowy

3q26

Analizy Nieruchomości

17 września 2026



Bank Polski

Centrum
Analiz



Sztuka równowagi na niepewnym gruncie

PODSUMOWANIE

- Ceny transakcyjne mieszkań w 2q26 w ujęciu rocznym w największych miastach nie zmieniły się znacząco, w kilku miastach pojawiły się lekkie wzrosty.** W Warszawie wyhamowują widoczne wcześniej niewielkie spadki cen r/r (efekt rekordowo wysokich cen w okresie 2h24-1h25). O poziomie cen mieszkań w 2q26 decydowała w dalszym ciągu duża oferta mieszkań oraz rosnący popyt mieszkaniowy, wzmocniony większą zdolnością kredytową gospodarstw domowych. Powrót lekkich tendencji wzrostowych cen mieszkań, obserwowany w kilku miastach, może skłaniać do decyzji o zakupie mieszkania (koniec oczekiwania na spadki cen mieszkań).
- W perspektywie roku oczekujemy stabilizacji na rynku mieszkaniowym, z umiarkowanym wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań.** Wskazuje na to utrzymujący się większy popyt, pobudzony rosnącymi dochodami gospodarstw domowych oraz stopniowy spadek oferty na rynku (mniej rozpoczętych projektów mieszkaniowych). Dodatkowo, niezdeterminowani mogą przyspieszać decyzje zakupu mieszkania z uwagi na wzrost ryzyka większej inflacji (i droższego kredytu, jeśli RPP zacznie podwyższać stopy procentowe zgodnie z rynkowymi wycenami). Jednocześnie rosnące ceny działek budowlanych (mniejsza podaż przy ogólnych planach gmin wg nowych zasad), wdrażanie gruntownie znowelizowanych nowych warunków technicznych, ZPI i tzw. Ustawy Schronowej przekładają się na wzrost kosztów budowy (i ceny) nowych mieszkań.
- W 2q26 na rynku pierwotnym w grupie największych aglomeracji (bez Warszawy) wzmocniła się lekka tendencja wzrostu r/r cen transakcyjnych mieszkań,** widoczna już w 1q26 w mniejszych stolicach województw (por. wykres). W Warszawie niewielkie spadki cen (efekt rekordowo wysokich cen w okresie 2h24-1h25) wyhamowują. Na rynku wtórnym w analizowanych grupach stolic wojewódzkich ceny transakcyjne lekko wzrosły (1,8-2,0% r/r).
- Na rynku kredytowym utrzymywało się ożywienie.** W 1h26 liczba transakcji dot. zakupu nieruchomości mieszkaniowych (dane CBN) łącznie w stolicach 16 województw wzrosła o 47% r/r (vs 19% w 1h25). Skala wzrostu liczby transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym była podobna.
- Stawki wynajmu mieszkań w 2q26 nie zmieniły się znacząco** – przy umiarkowanym popycie i stabilnej podaży presja wzrostowa na stawki była niewielka - związana głównie z rosnącymi kosztami eksploatacji mieszkań. Osłabiały ją też decyzje zakupu własnego mieszkania i rezygnacji z wynajmu przez niektórych dotychczasowych najemców w sytuacji większej dostępności kredytu mieszkaniowego. Wzrasta oferta mieszkań w ramach PRS, stając się w długim okresie konkurencją dla rozproszonego rynku wynajmu. **CBRE w perspektywie 2027 szacuje rynek na ok. 38 tys. mieszkań,** na które składają się projekty działające (32 tys.) i na etapie budowy (ok. 5,9 tys.), zlokalizowane głównie w największych miastach.
- Rekordowe wyniki sprzedaży kredytów.** Według danych Związku Banków Polskich w 2q26 udzielono 83,6 tys. kredytów (51% r/r) o łącznej kwocie 39,7 mld zł (62% r/r; 19% q/q). Są to najwyższe poziomy kwartalne w historii tej statystyki od 2007. **Ożywionej akcji kredytowej sprzyja nie tylko zaciąganie nowych kredytów, ale i refinansowanie wcześniejszych.** W 2q26 refinansowanie jest szacowane na blisko 30% sprzedaży kredytów.
- Według BIK w sierpniu 2026 miesięczna wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła o 9,3% r/r, a liczba wnioskujących o 7% r/r.** Dynamika obserwowanego od kilku miesięcy dużego zainteresowania kredytem mieszkaniowym stopniowo maleje z uwagi na efekt bazy (porównanie w kolejnych miesiącach do okresu, kiedy już był większy popyt). Średnia wartość wnioskowanego kredytu w sierpniu 2026 wyniosła 525,7 tys. zł (+7,2% r/r).

Departament Analiz Ekonomicznych

pkoresearch@pkobp.pl

[X @PKO_Research](#)

centrumanaliz.pkobp.pl

Biuro Analiz Nieruchomości

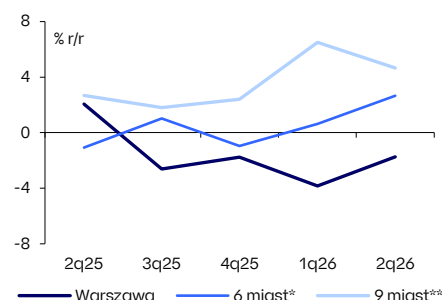
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Katarzyna Piętka-Kosińska

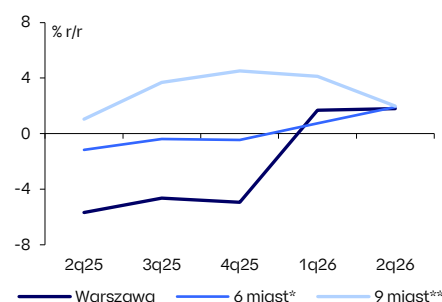
Wojciech Matysiak

Zmiana ceny metra kw. mieszkania (CBN PKO BP)

- na rynku pierwotnym

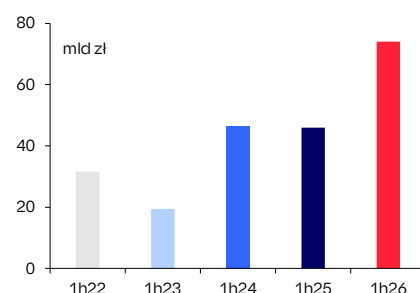


- na rynku wtórnym



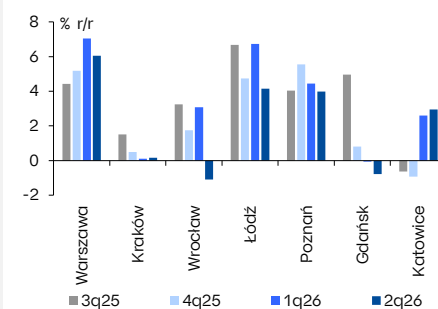
*/** lista miast por. str. 5

Sprzedaż kredytów mieszkaniowych (BIK)

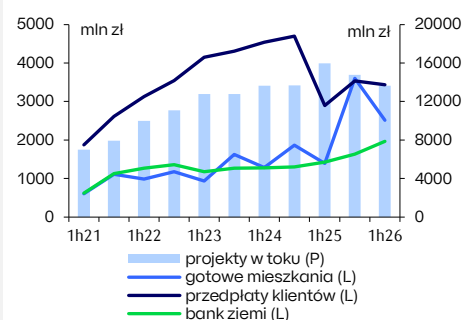


- Według monitoringu JLL sprzedaż na 7 największych rynkach w 2q26 wyniosła 11,8 tys. (-8% q/q; +13% r/r). Przy ok. 13 tys. mieszkań wystawionych na rynek **oferta wzrosła na koniec 2q26 do 70,3 tys.** (vs 68,8 tys. na koniec 1q26). Przeciętny okres sprzedaży mieszkania wystawionego na rynek w 2q26 był nieco dłuższy niż w poprzednim kwartale (6,0 kw. vs 5,3 kw. w 1q26).
- Zapisy księgowe firm deweloperskich (pow. 9 osób) na koniec 1h26 wskazują na kontynuację spadku projektów mieszkaniowych w toku budowy (-14,5 r/r), wyhamowanie wzrostu r/r puli gotowych mieszkań do sprzedaży (wobec końca 2025 spadek o 30%) oraz wzrost r/r przedpłat klientów (+18% r/r).** Trendy te sugerują stopniowe dostosowanie deweloperów do sytuacji rynkowej - następuje ograniczanie podaży mieszkań deweloperskich do obserwowanego i oczekiwanego popytu.
- Według danych serwisu Geoportal Krajowy **do 31 sierpnia 2026 Plan Ogólny Gminy, wymagany znowelizowaną w 2023 Ustawą o planowaniu przestrzennym, uchwaliło 32% gmin ogółem, 5% gmin nie przystąpiło jeszcze do prac.** Spośród 16 miast wojewódzkich uchwalone plany ma 9 miast, a 5 przedstawiło projekty planów.
- Wyniki badania liczby ludności wg tzw. śladów życia pokazały, że na koniec 2025 w Polsce przebywało ok. 38,8 mln osób, w tym ok. 2,3 mln cudzoziemców.** Te wyniki mogą zmieniać nieco obraz sytuacji mieszkaniowej – zapowiadają utrzymującą się presję na mieszkania w wielu dużych miastach i ich otoczeniu (przy tak szacowanej liczbie ludności nasycenie mieszkaniami jest wyraźnie niższe).
- W perspektywie roku w scenariuszu bazowym oczekujemy stabilizacji rynku z umiarkowanym (około 5%) wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań. Sprzyja temu utrzymujący się większy popyt,** pobudzony rosnącymi dochodami. Dodatkowo, niezdecydowani mogą przyspieszać decyzje zakupu mieszkania z uwagi na wzrost ryzyka większej inflacji (i droższego kredytu, jeśli RPP zacznie podwyższać stopy procentowe zgodnie z rynkowymi wycenami). **Po stronie podaży stopniowo kumulują się istotne przesłanki wzrostu cen,** są to: (1) mniejsza oferta mieszkań na skutek mniejszej liczby mieszkań deweloperskich wprowadzanych na rynek i ograniczanej liczby nowych projektów (o ok. 15% mniej mieszkań rozpoczętych w okresie 1q25-1q26); (2) koszty szeroko zakrojonej nowelizacji warunków technicznych, wprowadzania ZPI i tzw. Ustawy Schronowej; (3) wysokie ceny usług budowlanych; (4) rosnące ryzyko wzrostu cen energii skutkującego wzrostem cen materiałów opartych o energochłonne technologie produkcji; (5) wzrost cen działek pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na ograniczenie ich podaży po przyjęciu przez gminy planów ogólnych wg nowych zasad lub zablokowaną procedurą decyzyjną, gdy gmina nie przyjęła jeszcze takiego planu. Na popyt inwestycyjny nadal negatywnie wpływa duża niepewność regulacyjna związana z wynajmem, inicjatywami opodatkowania kolejnych mieszkań czy wprowadzenia podatku katastralnego.
- W perspektywie dekady można oczekiwać w scenariuszu bazowym umiarkowanego rozwoju rynku mieszkaniowego.** Prognozowany przez GUS spadek liczby ludności, jak pokazało badanie tzw. śladów życia czy doświadczenia innych rozwiniętych gospodarek, może zostać zrekompensowany napływem imigrantów, coraz silniejsze będą potrzeby jakościowe ludności. 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.

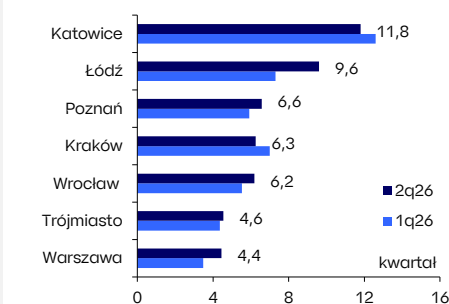
Zmiana stawek wynajmu (Mzuri, AMRON)



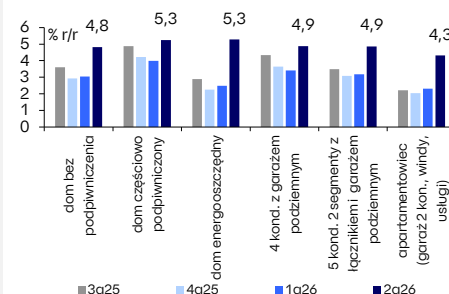
Aktywność firm deweloperskich (PKD 41.1) wg zapisów księgowych (GUS)



Czas sprzedaży mieszkania w największych miastach (JLL)



Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych (SEKOCENBUD)



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 2q26.....	17
3. Trendy demograficzne.....	19
4. Otoczenie regulacyjne.....	26
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 2q26 w ujęciu rocznym na rynku pierwotnym w stolicach województw wzrosły o ok.3-4%. W Warszawie niewielkie spadki cen (efekt rekordowo wysokich cen w okresie 2h24-1h25) wyhamowują. Na rynku wtórnym ceny wzrosły w analizowanych grupach miast o ok. 2% r/r.

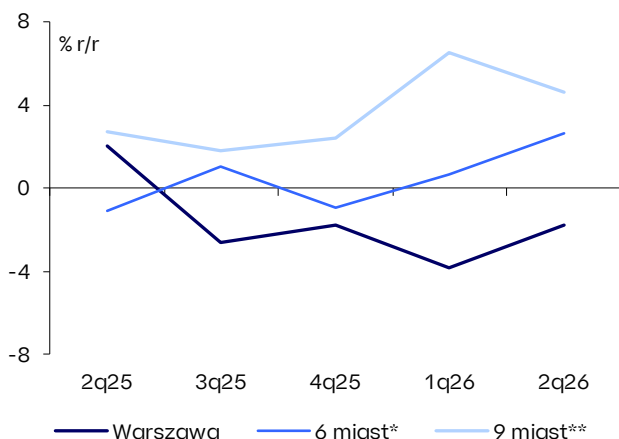
Na rynek w dalszym ciągu oddziałuje duży zapas niesprzedanych mieszkań deweloperskich; jednocześnie wzrost zdolności kredytowej gospodarstw domowych i wyhamowanie tendencji spadkowych cen skłania do zakupu mieszkań na własne potrzeby. Popyt inwestycyjny pozostaje słabszy niż w poprzednich okresach.

W 1h26 liczba transakcji dotyczących zakupu nieruchomości mieszkaniowych (dane CBN) silnie wzrosła w porównaniu z sytuacją w kolejnych półroczach 2025. Łącznie w 16 stolicach województw liczba transakcji wzrosła o 46,6% r/r (18,9% r/r w 1h25). Skala wzrostu ich liczby była zbliżona na rynku pierwotnym i wtórnym (odpowiednio 45% r/r i 47,6% r/r). Ożywienie wystąpiło na rynku wtórnym we wszystkich analizowanych miastach (62% transakcji ogółem). Większa

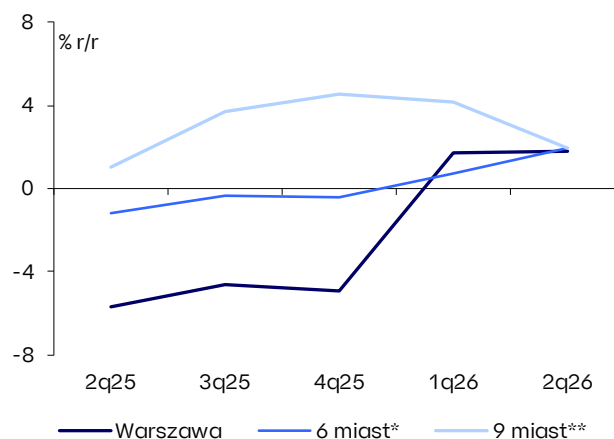
Niewielki wzrost r/r cen transakcyjnych mieszkań w 2q26 w większości miast wojewódzkich

Wysoka dynamika liczby transakcji zawartych w 1h26

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

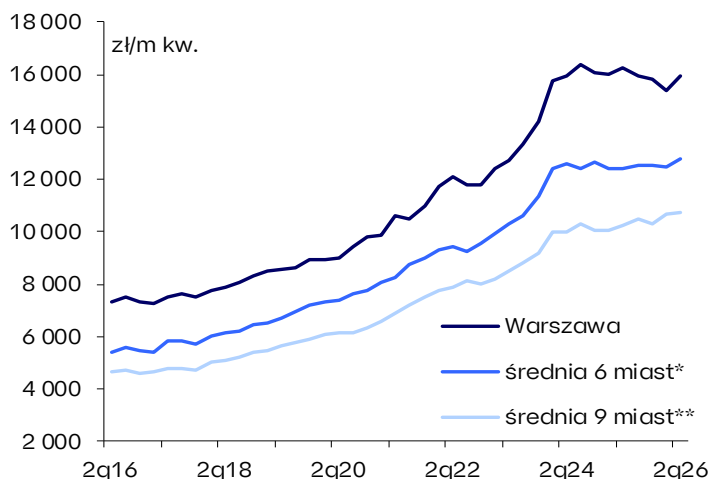
Tab. 1 Dynamika liczby transakcji (r/r) - rynek pierwotny

Rynek pierwotny	1h24	2h24	1h25	2h25	1h26
Warszawa	-12	-62	-9	42	33
Kraków	-52	-68	-1	45	58
Wrocław	-42	-72	-6	26	64
Łódź	-15	-63	18	41	60
Poznań	-23	-66	-3	49	74
Gdańsk	-26	-63	-10	7	22
Szczecin	-7	-79	75	100	35
Bydgoszcz	10	-63	-10	18	65
Lublin	-18	-69	44	66	56
Białystok	-47	-77	17	-6	55
Katowice	-31	-77	-1	79	50
Rzeszów	-5	-71	-22	24	40
Kielce	31	-77	-18	24	77
Olsztyn	-20	-62	56	46	15
Zielona Góra	-16	-73	-16	-37	67
Opole	-47	50	189	27	-35

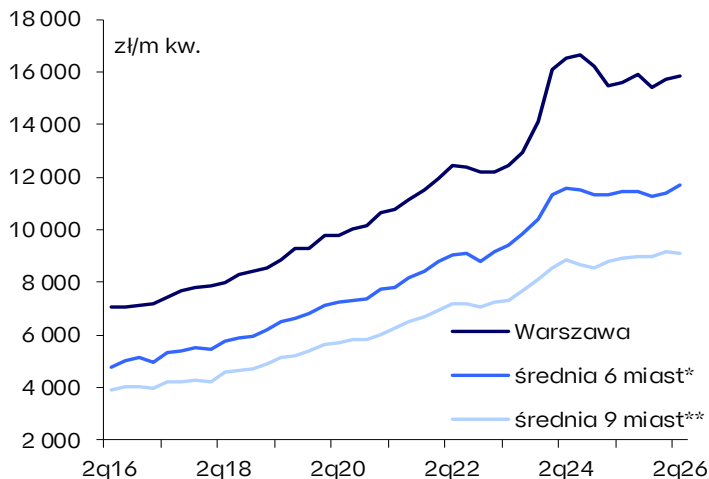
Tab. 2 Dynamika liczby transakcji (r/r) - rynek wtórny

Rynek wtórny	1h24	2h24	1h25	2h25	1h26
Warszawa	17	-48	17	21	41
Kraków	2	-62	27	25	44
Wrocław	-14	-66	30	42	54
Łódź	1	-57	52	35	51
Poznań	-4	-62	53	34	45
Gdańsk	-2	-51	39	38	56
Szczecin	1	-62	39	53	65
Bydgoszcz	-7	-50	65	28	35
Lublin	14	-53	55	32	43
Białystok	-9	-56	71	48	67
Katowice	-8	-58	82	37	30
Rzeszów	-7	-57	77	68	40
Kielce	27	-58	75	38	56
Olsztyn	-11	-53	71	32	45
Zielona Góra	22	-51	10	46	111
Opole	-5	-54	36	-3	81

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

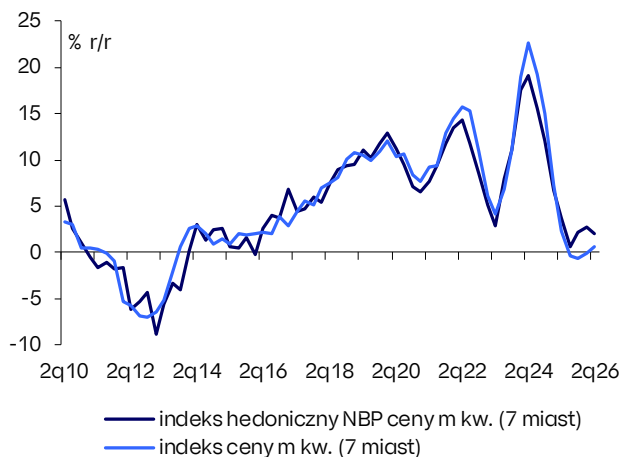


Wyk. 4 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny

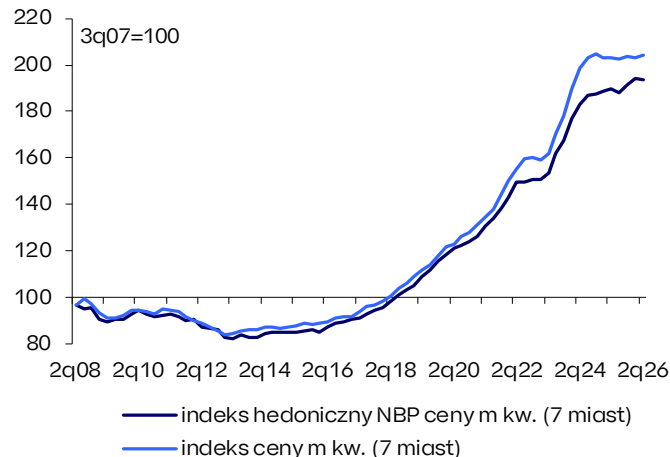


*/** lista miast por. str. 5

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

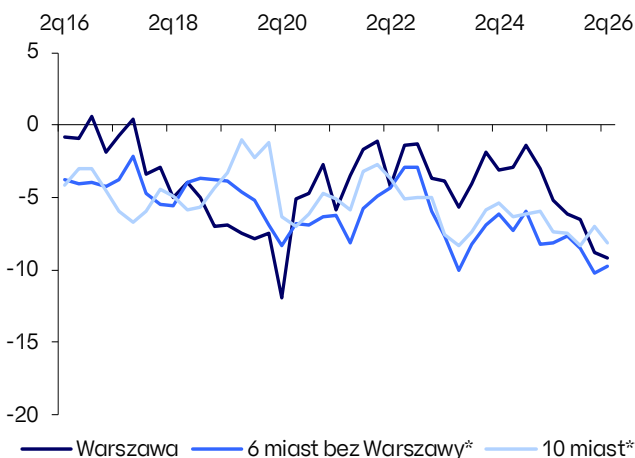


Wyk. 6 Cena m kw. mieszkania w największych miastach* (NBP)

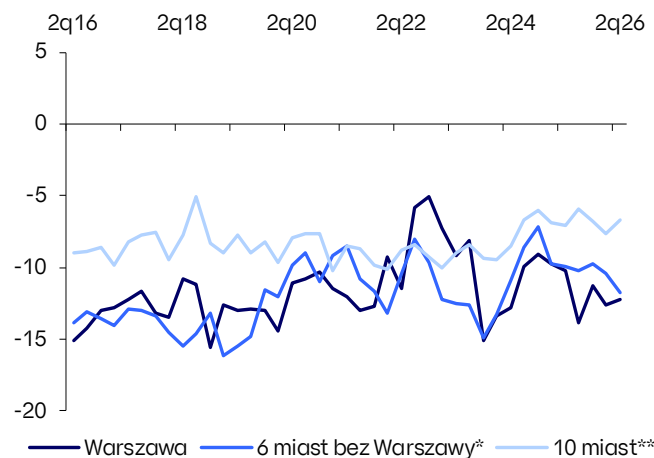


* Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk. 7 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach w okresie 2q16-2q26



Wyk. 8 Cena transakcyjna vs ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach w okresie 2q16-2q26



* 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

aktywność pojawiła się też na rynku pierwotnym analizowanych stolic wojewódzkich, z wyjątkiem Opola (interpretacja dynamiki zmian wymaga uwzględnienia niewielkich rozmiarów tego rynku).

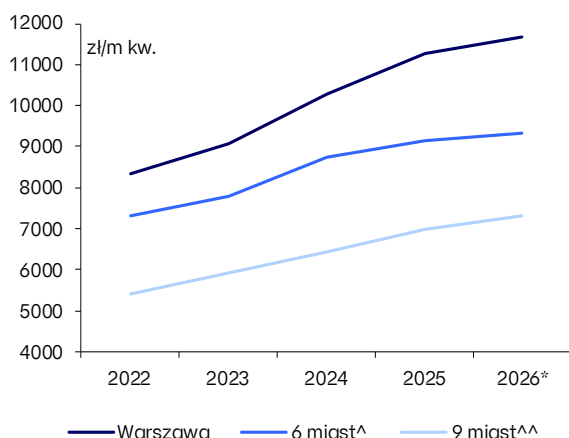
W 2q26 na rynku pierwotnym w grupie największych aglomeracji (bez Warszawy) wzmocniła się lekka tendencja wzrostu r/r cen transakcyjnych mieszkań, widoczna już w poprzednim kwartale też w mniejszych stolicach województw (Wykres 1). W Warszawie niewielkie spadki cen (efekt rekordowo wysokich cen w okresie 2h24-1h25) wyhamowują. **Na rynku wtórnym** w analizowanych grupach stolic wojewódzkich ceny transakcyjne lekko wzrosły (1,8-2,0% r/r; Wykres 2). **W porównaniu z poprzednim kwartałem ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym** w największych aglomeracjach wzrosły, w mniejszych stolicach województw były zbliżone q/q. **Na rynku wtórnym** niewielki wzrost wystąpił w grupie 6 największych miast (bez Warszawy), w pozostałych analizowanych miastach ceny nie zmieniły się.

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 2q26 był stabilny** (Wykres 6); w porównaniu z poprzednim kwartałem nieznacznie zmalał (Wykres 5).

Na rynku pierwotnym w 2q26 w Warszawie i 10 mniejszych stolicach województw rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej mieszkania w porównaniu z 1q26 wzrosła – utrzymuje się przestrzeń do negocjacji ceny, obniżki dotyczą wybranych lokali (często ostatnich niesprzedanych w budynku), są „zaszyte” w promocyjnej cenie miejsca postojowego, ofercie wykończenia mieszkania czy pokryciu kosztu klimatyzacji. W przypadku grupy 6 większych aglomeracji rozpiętość nieco zmalała, nie mniej na tle pozostałych analizowanych miast była największa (Wykres 7). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna mieszkania generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 7-12%), wynika to z naturalnie większego zróżnicowania oferty, które stwarza też możliwości znalezienia oferty z opcją negocjacji; w 2q26 obszar do negocjacji zwiększył się wobec 1q26 w 6 największych aglomeracjach (Wykres 8). W mniejszych stolicach województw rozpiętość nieco zmalała.

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 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.

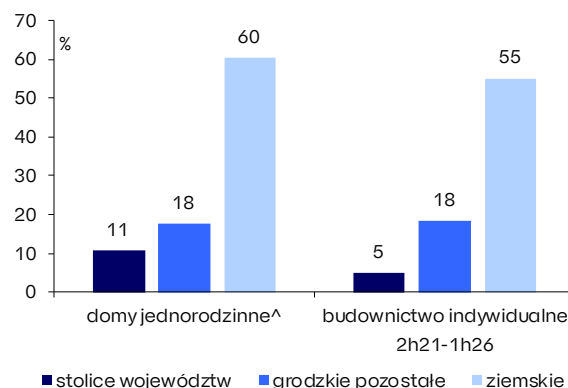
Wyk. 9 Cena transakcyjna domów na rynku wtórnym



[^]Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ^{^^}Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra.

*ostatnie cztery kwartały

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



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

W 2q26 obserwowana lekka tendencja wzrostowa r/r cen transakcyjnych mieszkań, wyhamowują lekkie spadki notowane jedynie w Warszawie

indeks hedoniczny NBP w 2q26 bez znaczących zmian

W 2q26 przestrzeń do negocjacji ceny przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym lekko wzrosła w porównaniu z poprzednim kwartałem

Ograniczenia porównywania cen domów

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 55% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 18% 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 (76%), a także powiaty ziemskie i grodzkie województwa podkarpackiego (odpowiednio 75% i 27%), śląskiego (73% i 26%) oraz małopolskiego (69% i 25%).

Ceny transakcyjne domów jednorodzinnych (CBN) w największych miastach, przy wcześniejszych zastrzeżeniach co do ich ograniczonej porównywalności, w okresie ostatnich czterech kwartałów (umowny rok obejmuje 3q25-2q26)¹ **rosły nieco wolniej. Spowolnienie** wzrostu wystąpiło w Warszawie (-1,3pp r/r) oraz w większych aglomeracjach (-0,9pp r/r). W grupie mniejszych stolic województw ceny rosły szybciej (1,9 pp r/r).

Liczba transakcji dotyczących zakupu domu najbardziej wzrosła w mniejszych stolicach województw (o 32% r/r), w Warszawie i największych aglomeracjach ich wzrost był podobny (o 26% r/r).

Średnia cena m kw. domu to 11,7 tys. zł w Warszawie, 9,3 tys. zł w pozostałych największych aglomeracjach oraz 7,3 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.

Domy jednorodzinne dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 55% ogółu mieszkań wybudowanych w ostatnich 5 latach to budownictwo indywidualne

Wyhamowanie wzrostu cen domów w największych aglomeracjach w ostatnich czterech kwartałach

2. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 2q26 decydowała w dalszym ciągu duża oferta mieszkań oraz większy popyt mieszkaniowy, wzmocniony większą zdolnością kredytową gospodarstw domowych. Powrót lekkich tendencji wzrostowych cen mieszkań, obserwowany w kilku miastach skłaniał też do decyzji o zakupie mieszkania (koniec oczekiwania na spadki cen mieszkań).

W 2q26 stopy procentowe NBP utrzymywały się na poziomie z poprzedniego kwartału - stopa referencyjna NBP wynosiła 3,75%. Średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych w 2q26 wyniosło 6,07% (-0,7pp r/r; +0,2pp wobec 1q26).

Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w sierpniu 2026 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 9,3% r/r (Wykres 13), a liczba wnioskujących o 7% r/r. Dynamika obserwowanego od kilku miesięcy dużego zainteresowania kredytem mieszkaniowym stopniowo maleje z uwagi na efekt bazy (porównanie w kolejnych miesiącach do okresu, kiedy już był większy popyt). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w sierpniu 2026 wyniosła 525,7 tys. zł (7,2% r/r). Wysoka kwota kredytu

Na poziom cen mieszkań wpływała nadal duża oferta mieszkań na rynku i rosnące dochody ludności

Dynamika zapytań o nowe kredyty mniejsza z uwagi na efekt bazy (odniesienie do okresu już wysokiego popytu na kredyt)

¹ Liczba transakcji dot. domów w okresie 2q25-1q26: Warszawa: 474 (15%r); 6 miast: 944 (19% r/r); 9 miast: 687 (49% r/r).

wskazuje na większą zdolność kredytową, a także kredytowanie droższych mieszkań.

W 2q26 sprzedaż nowych kredytów wg danych Związku Banków Polskich² wzrosła do rekordowego poziomu 39,7 mld zł (61,5% r/r; 18,9% q/q), udzielono 83,6 tys. kredytów (50,5% r/r; 14,3% q/q). Są to najwyższe poziomy kwartalne w historii tej statystyki od 2007, kontynuacja tego trendu w 2h26 zapowiada rekordowy rok.

Kontynuacja ożywienia popytu kredytowego w 2q26 jest efektem większej zdolności kredytowej, na co wpłynęły niższy koszt kredytu r/r (dzięki niższym stopom procentowym NBP i łagodniejszej polityce kredytowej banków w warunkach rosnącej konkurencji) oraz rosnące wynagrodzenia gospodarstw domowych. Istotny udział ma też refinansowanie kredytów mieszkaniowych z poprzednich lat, opartych na stałej (wyższej niż obecna) stopie procentowej.

W 2q26 utrzymywała się znacząca skala refinansowania dotychczasowego zadłużenia - refinansowanie jest szacowane na ok. 1/3 sprzedaży kredytów.

Na koniec 2q26 liczba czynnych umów kredytowych wynosiła 2,147 mln (+0,3% q/q), a wartość całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosła o 2% q/q. Dane te sugerują stabilizację rynku po okresie zmniejszania portfela aktywnych kredytów. Wzrost wartości całkowitego zadłużenia wskazuje na wzrost wartości kredytowanych nieruchomości.

Średnia wartość kredytu udzielonego w 2q26 wzrosła do 475,7 tys. zł (+4% q/q; +7,3% r/r).

W strukturze wg wysokości kredytu w 2q26 najwyższy był udział kredytów powyżej 500 tys. zł (36,7%) oraz z przedziału 300-400 tys. zł (19,5%). Utrzymywał się wzrost r/r w przypadku wyższych grup kwotowych – od 400 tys. zł, najwyższy był w przedziale 500 tys. – 1 mln zł (+4,7pp r/r). Spadek r/r dotyczył niższych grup kwotowych, najsilniejszy był w przypadku grupy 200 tys. - 300 tys. zł (-2,7pp r/r). Zmiany struktury nowo udzielonych kredytów według ich wysokości oznaczają wysokie ceny kredytowanych mieszkań.

Kredyty z okresem zapadalności powyżej 25 lat stanowiły 57,8% udzielonych ogółem w 2q26 (-5,1pp r/r). W 2q26 kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 24,5% nowo udzielonych kredytów (vs 28,3% w 2q25).

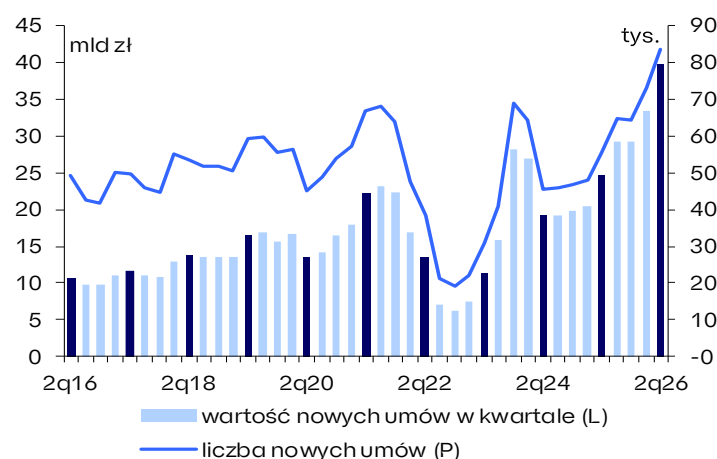
Sprzedaż nowych kredytów wg danych ZBP wzrosła do rekordowego poziomu 39,7 mld zł, udzielono 83,6 tys. kredytów

Nadal znacząca skala refinansowania dotychczasowego zadłużenia

Średnia wartość kredytu udzielonego w 2q26 wzrosła do 475,7 tys. zł

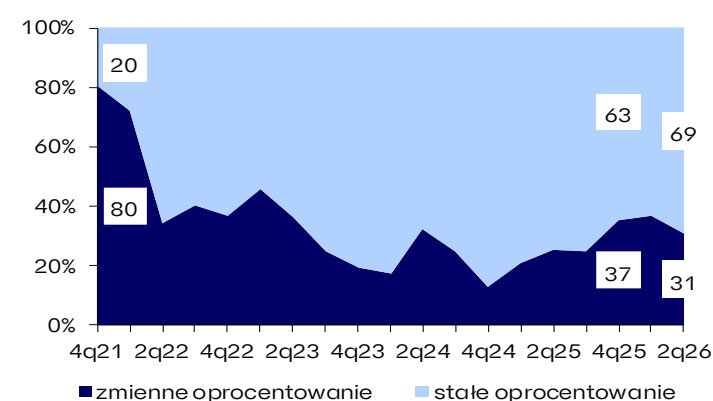
Udział największych kredytów w nowo udzielonych ogółem w dalszym ciągu wzrasta

Wyk. 11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych



Źródło: ZBP, AMRON; PKO Bank Polski

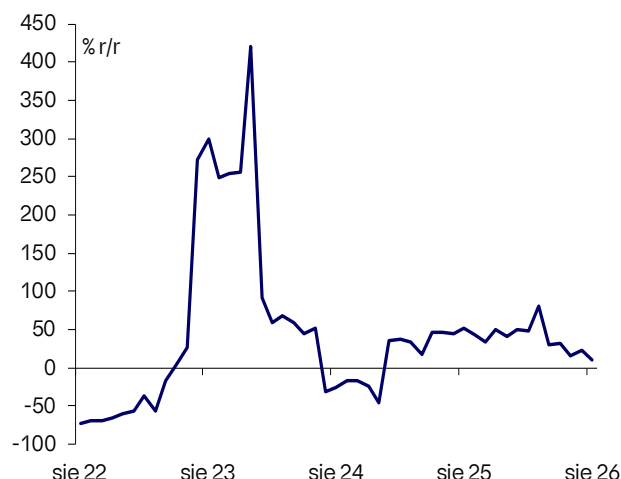
Wyk. 12 Struktura wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych wg rodzaju oprocentowania



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

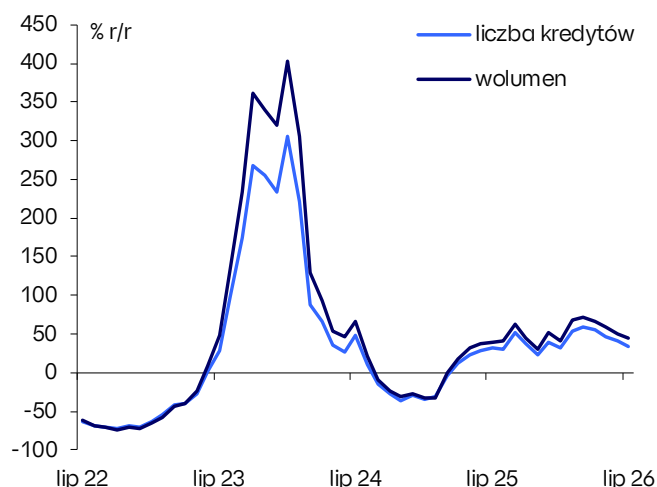
² Bazy AMRON- SARFIN

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



Źródło: BIK, Informacja prasowa z września 2022-września 2026; PKO Bank Polski

Wyk. 14 Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: BIK, Informacja prasowa z sierpnia - sierpnia 2026; PKO Bank Polski

Bardzo dobre wyniki sprzedaży w 2q26 pokazują też dane BIK. **W lipcu wolumen sprzedanych kredytów wyniósł rekordowe 14,79 mld zł (45% r/r)**, był większy niż w maju i czerwcu, kiedy już notowano wysokie (powyżej 13 mld zł) poziomy sprzedaży. Liczba sprzedanych kredytów w lipcu wzrosła do 30,1 tys. (45% r/r). Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w lipcu w 2026 wyniosła 487,5 tys. zł (+9,1% r/r).

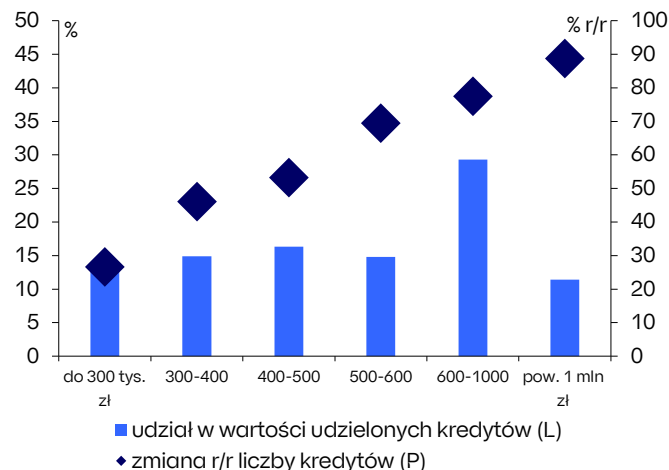
Wysoka dynamika kredytów w 1h26 wystąpiła we wszystkich grupach kredytów – rosła wraz z wielkością udzielonego kredytu (Wykres 17). Kredyty o wartości powyżej 1 mln zł (11% ogółu udzielonych) wzrosły o 89% r/r, druga pod względem grupy kredytów (600 tys. zł do 1 mln zł; 29% ogółu udzielonych) wzrosła o 77% r/r. Wzrost największych kredytów jest konsekwencją wysokich cen nabywanych mieszkań.

Ożywionej akcji kredytowej sprzyjają niższe stopy procentowe (i tańszy kredyt) i oraz rosnące wynagrodzenia. Sytuacja sprzyja nie tylko zaciąganiu nowych kredytów, ale i refinansowaniu wcześniejszych. W strukturze wartości sprzedaży kredytów mieszkaniowych udział refinansowania w 2026 wzrósł do 32% nowej akcji kredytowej (vs 21% w 2025 i 13% w 2024).

Na koniec czerwca 2026 wg NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 619,3 mld zł (skorygowane o kurs walutowy); kredyty walutowe stanowiły 12,3% ogółem (-1,9pp wobec czerwca 2025).

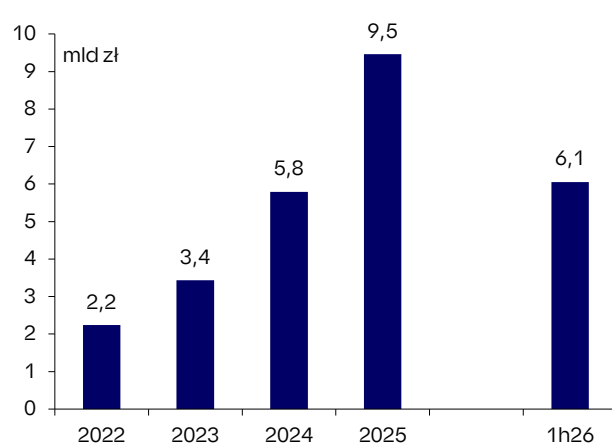
Kontynuacja bardzo dobrych wyników sprzedaży wg danych BIK za ostatnie miesiące

Wyk. 15 Dynamika liczby kredytów mieszkaniowych i struktura ich wartości w 1h26 wg kwoty udzielonego kredytu



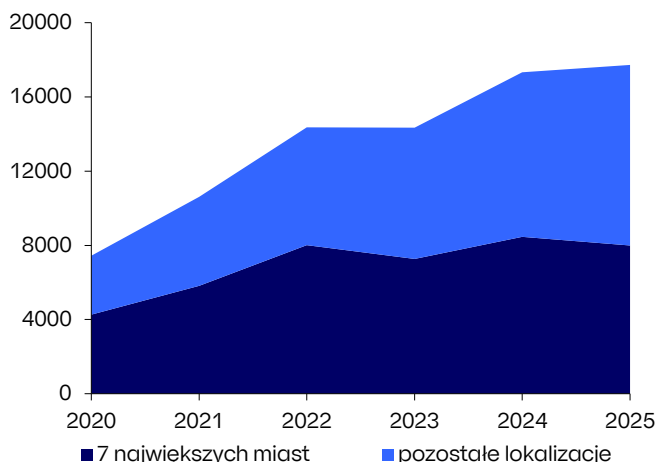
Źródło: Podsumowanie I półrocza 2026 na rynku kredytów i pożyczek, prezentacja 30.07.2026, BIK

Wyk. 16 Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych cudzoziemcom



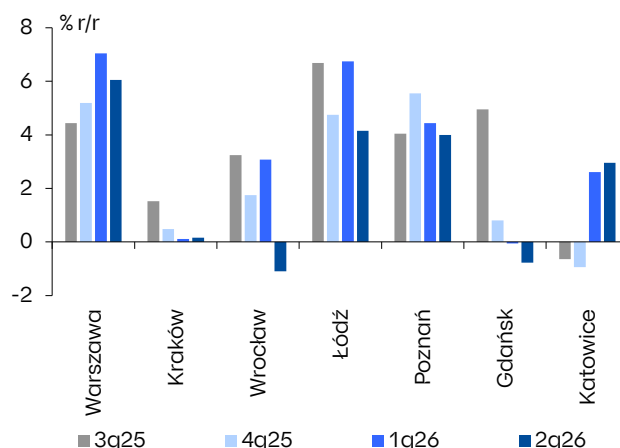
Źródło: Podsumowanie I półrocza 2026 na rynku kredytów i pożyczek, prezentacja 30.07.2026, BIK

Wyk. 17 Mieszkania sprzedane cudzoziemcom w latach 2020-2025



Źródło: Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2025 r. Ustawy z dn.24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Warszawa, marzec 2026; analogiczne sprawozdania z lat 2020-2024

Wyk. 18 Zmiana stawek wynajmu w największych aglomeracjach w ostatnich 4 kwartałach



Źródło: Mzuri dla AMRON; PKO Bank Polski

Stawki wynajmu mieszkań w 2q26 nie zmieniły się znacząco – przy umiarkowanym popycie i stabilnej podaży presja wzrostowa na stawki czynszu była niewielka - związana głównie z rosnącymi kosztami eksploatacji mieszkań. Osłabiały ją też decyzje zakupu własnego mieszkania i rezygnacji z wynajmu przez niektórych dotychczasowych najemców w sytuacji większej dostępności kredytu mieszkaniowego.

Na rynek wynajmu w pewnym zakresie wpływają **zakupy mieszkań przez cudzoziemców**. W ostatnich 6 latach (2020-2025) cudzoziemcom sprzedano 81,8 tys. mieszkań, w tym 41,8 tys. w największych aglomeracjach (Wykres 16), wśród których największy udział mają nieziemnie Warszawa (43%), Kraków (20%) i Wrocław (17%). Według danych BIK kredyty mieszkaniowe zaciągnięte przez obcokrajowców stanowiły 7,3% wolumenu sprzedanych kredytów mieszkaniowych ogółem w 1h26.

W aglomeracjach **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.

Według monitoringu firmy Mzuri (zarządca ok. 7 tys. lokali w 65 miastach) w 2q26 w analizowanych miastach stawki wyraźniej wzrosły jedynie w Warszawie (+6,1% r/r), we Wrocławiu i Gdańsku notowano niewielkie spadki r/r (Wykres 17). W porównaniu z poprzednim kwartałem zmiany były nieznaczne, jedynie we Wrocławiu zwraca uwagę spadek (-2,6%). Mzuri monitoruje stawki wynajmu na podstawie kwot należnych wynajmującym przed opodatkowaniem (bez kosztów dodatkowych najmu jak opłata za media czy wynagrodzenia dla zarządzających). Są to stawki zależne od wielkości mieszkania (trzy kategorie mieszkań: kawalerki, mieszkania jedno- i dwupokojowe). Średni czynsz za wynajem mieszkania (niezależnie od liczby pokoi) jest najwyższy w Warszawie, następnie w Gdańsku i Wrocławiu; najniższy w Katowicach.

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 oraz ograniczyć podaż na tym rynku, skutkując wzrostem stawek wynajmu i mniejszą ofertą.

Na potencjał rynku wynajmu mieszkań wskazuje mała – na tle innych krajów europejskich - skala wynajmu rynkowego w Polsce w 2025 (5% vs ok. 20,8% w UE) przy obserwowanym w ostatnich latach wzmocnieniu preferencji

Stabilny rynek wynajmu w 2q26

Sprzedaż mieszkań cudzoziemcom na poziomie ok. 17 tys. mieszkań rocznie

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

części gospodarstw domowych dla takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Na polskim rynku najmu na koniec 1h26 wg raportu CBRE³. inwestorzy instytucjonalni mieli w ofercie 32 tys. mieszkań na wynajem. Ich działalność koncentruje się w największych polskich miastach. Najwięcej takich mieszkań jest w Warszawie (34% ogółu wynajmowanych instytucjonalnie mieszkań), Wrocławiu (19%) i Krakowie (17%). Obiekty PRS szybko przekraczają 70% komercjalizacji, obłożenie w działających projektach sięga 95-98%.

Najwięksi inwestorzy to Vantage Rent (należy do niemieckiego TAG Immobilien), Resi4Rent (zarządzany przez Griffin Capital Partners) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem i Fundusz Mieszkań dla Rozwoju (zarządzane przez PFR Nieruchomości). Ich aktywny portfel stanowi 44,4% ogółu mieszkań w najmie instytucjonalnym. Znaczącymi operatorami (po ok. 2-3 tys. mieszkań w portfelu) są też LifeSpot, AFI Home oraz Heimstaden (2-3 tys. mieszkań w portfelu).

W 2q26 sfinalizowano największą dotychczas transakcję na polskim rynku PRS. Spółka Vantage Development przejęła portfel 18 zakończonych projektów platformy Resi4Rent w 6 największych miastach Polski. Wartość transakcji to 2,4 mld zł, a zgodę na przejęcie wydał w maju 2026 Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

CBRE w perspektywie 2027 szacuje rynek na ok. 38 tys. mieszkań, na które składają się projekty działające (32 tys.) i na etapie budowy z przewidywanym terminem realizacji (ok. 5,9 tys.). Z badania ankietowego inwestorów instytucjonalnych, przeprowadzonego przez Savills⁴, wynika, że 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 50 tys. mieszkań w wynajmie instytucjonalnym w perspektywie kilku lat wobec obecnie ok. 1,1 mln mieszkań w wynajmie rynkowym⁵ (i ok. 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. 1,3 mln studentów (w tym ok. 109 tys. zagranicznych). Prywatne akademiki oferują ok. 16,5 tys. miejsc, na etapie przygotowania/budowy jest ok. 7,7 tys. Obecnie w prywatnych domach studenckich może znaleźć zakwaterowanie ok. 1% studentów studiów stacjonarnych, w przypadku akademików publicznych jest to ok. 9% studentów. Do 2030 zasób prywatnych akademików może wzrosnąć do ok. 24-24,2 tys. miejsc. Rosnący popyt z niskim poziomem nowoczesnej podaży powoduje, że rynek PBSA w Polsce jest jednym z najbardziej perspektywicznych w Europie. JLL szacuje niezaspokojony popyt na zakwaterowanie studenckie w Polsce nawet na 400 tys. miejsc.

Signal Capital Partners, Griffin Capital Partners i Echo Investment uruchomiły wspólnie StudentSpace – platformę prywatnych akademików. Jej celem jest budowa 5 tys. łóżek w prywatnych akademikach w Krakowie i Warszawie w najbliższych 3-5 latach. Inni operatorzy obecni na polskim rynku to Xior, Student Depot i SHED i StudentSpace. Na rynku PBSA w Polsce działa też Roomies – startup z 10-letnim doświadczeniem w projektach mieszkaniowych i colivingowych w Niemczech i Polsce.

Najem instytucjonalny rozwija się głównie w największych aglomeracjach

Perspektywy Warszawy, Trójmiasta i Krakowa najlepiej oceniane przez inwestorów

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

Rozwojowy rynek akademików (sektor PBSA)

³ CBRE LIVING POLSKA WARSZAWA 2.KW.2026

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

⁵ Szacunek na podstawie statystyki dot. podatków z tytułu wynajmu

Po stronie podaży najważniejszymi czynnikami kształtującymi ceny są:

- Liczba mieszkań oddanych do użytku.** W 2q26 nastąpił wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku – oddano 49,6 tys. mieszkań (+7,5% r/r vs -1,8% r/r w 1q26), w tym deweloperzy oddali 31,3 tys. mieszkań (+6,9% r/r vs -6% r/r w 1q26), tj. 63% mieszkań ogółem.

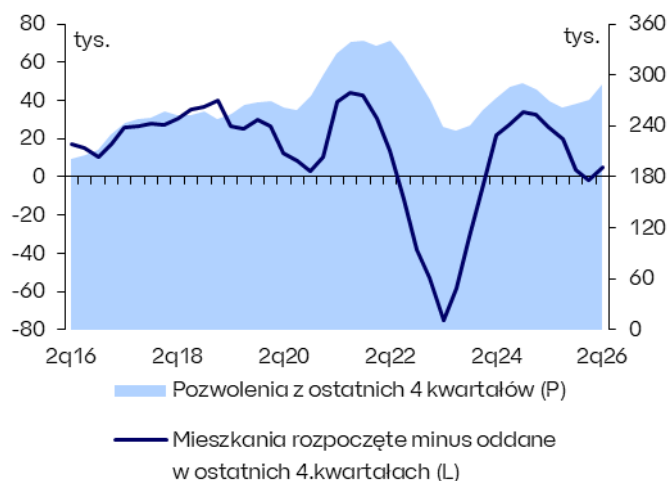
W 10 największych miastach (o liczbie mieszkańców pow. 290 tys.) w 2q26 łącznie oddano do użytku 13,6 tys. mieszkań (11,6 tys. w 2q25), ich liczba wzrosła o 17% r/r. Liczba mieszkań oddanych do użytku zmalała w 4 miastach (najbardziej w Białymstoku i Wrocławiu), w 6 pozostałych wzrosła (najbardziej w Bydgoszczy i Lublinie).

- Rozpoczynane projekty.** W 2q26 rozpoczęto budowę większej liczby mieszkań - rozpoczęto 65,2 tys. mieszkań (+18,5% r/r vs -11,4% r/r w 1q26); 38,7 tys. to mieszkania deweloperskie (odpowiednio +21,8% r/r vs -15,5% r/r).
- Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w dalszym ciągu rosła.** W 2q26 wydano 77,6 tys. pozwoleń (30,3% r/r i 9,2% r/r w 1q26), w tym w przypadku deweloperów 50,1 tys. (+41,4% r/r i 13,5% r/r w 1q26).

W 2q26 przy wzroście liczby rozpoczynanych mieszkań i umiarkowanej liczbie mieszkań oddanych do użytku **liczba mieszkań w fazie budowy w ostatnich 4. kwartałach lekko wzrosła** (Wykres 19), co może zapowiadać zmianę trendu i sugeruje nieco lepszą ocenę perspektyw rynku przez inwestorów. Jednocześnie łączna liczba pozwoleń na budowę (wydanych w ostatnich 4. kwartałach) w dalszym ciągu rosła.

Zmiana liczby rozpoczętych projektów deweloperskich była zróżnicowana zależnie od lokalizacji (Wykres 20), spadek nastąpił w 6 największych aglomeracjach i ich otulinie (odpowiednio o 9% i 11% r/r; rozpoczęte projekty stanowiły 46% rozpoczętych ogółem). Jest to ilustracja procesów dostosowawczych do utrzymującej się w ostatnich kilku kwartałach nadpodaży nowych mieszkań na tych największych rynkach. W pozostałych lokalizacjach notowano wzrosty liczby rozpoczynanych mieszkań – znaczący w 9 mniejszych stolicach województw (37% r/r; 13% ogółu rozpoczynanych mieszkań deweloperskich) oraz w pozostałych powiatach ziemskich (bez tych w otulinie aglomeracji; 10% r/r; 27% rozpoczętych mieszkań), co może się wiązać ze stałą atrakcyjnością części tych powiatów z uwagi na walory lokalizacji apartamentów wakacyjnych. Nieznacznie wzrosła liczba rozpoczętych mieszkań w GZM (3% r/r; 6% ogółu rozpoczętych projektów) oraz w pozostałych powiatach grodzkich (odpowiednio 5% r/r; 8%).

Wyk. 19 Mieszkania w fazie budowy i pozwolenia na budowę



Źródło: GUS; PKO Bank Polski

Liczba mieszkań oddanych do użytku w 2q26 wzrosła o 7,5% r/r

W 10 największych miastach łącznie liczba mieszkań oddanych do użytku w 2q26 wzrosła o 17% r/r

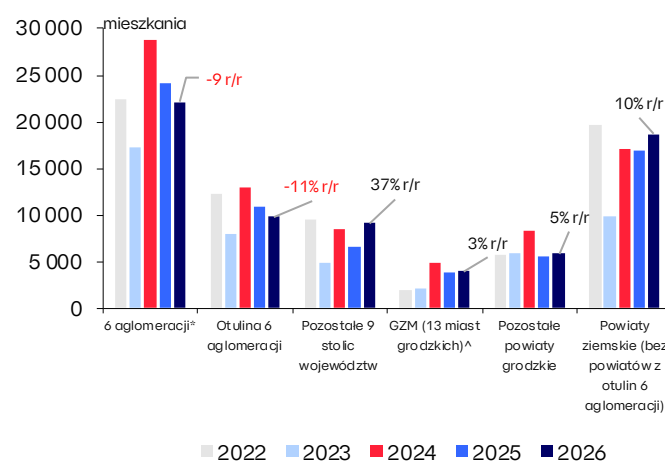
W 2q26 wzrost (po 5 kwartałach spadku) liczby rozpoczętych mieszkań

W 2q26 kontynuacja wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę

Liczba mieszkań w fazie budowy lekko wzrosła

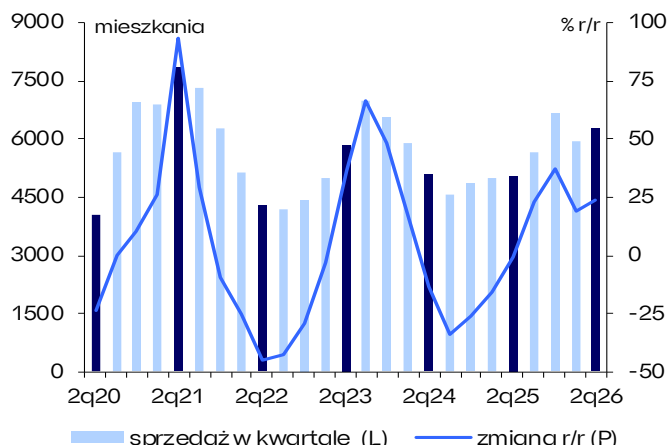
W 1h26 spadek r/r liczby rozpoczętych projektów deweloperskich w największych aglomeracjach i ich otulinie, wzrost w pozostałych lokalizacjach

Wyk. 20 Rozpoczęte mieszkania deweloperskie w 1półowie lat 2022-2026



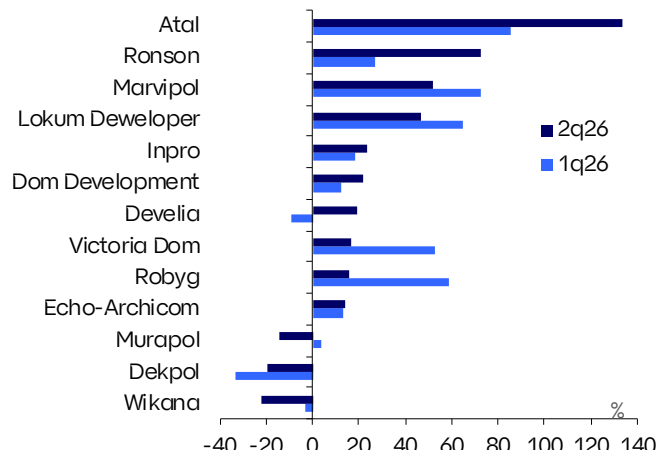
*Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk-Gdynia-Sopot; ^GZM – 13 miast: Katowice, Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Ruda Śląska, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Mysłowice, Siemianowice Śląskie, Piekary Śląskie, Świętochłowice. Źródło: GUS; PKO Bank Polski

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

Zapisy księgowe firm deweloperskich (o zatrudnieniu pow. 9 osób) deweloperów na koniec 1h26 wskazują na: - dalszy spadek projektów mieszkaniowych w toku budowy; - wyhamowanie wzrostu r/r gotowych mieszkań do sprzedaży; - wzrost r/r przedpłat klientów; - rosnący bank ziemi. Spadek projektów deweloperskich w toku budowy (-14,5% r/r), hamowanie wzrostu r/r puli gotowych mieszkań do sprzedaży (wobec końca 2025 spadek o 30 %), rosnący bank ziemi (+38% r/r) oraz wzrost przedpłat klientów (+18% r/r) wskazują na skuteczne dostosowanie deweloperów do sytuacji rynkowej - następuje ograniczanie podaży mieszkań deweloperskich, które przy umiarkowanym popycie chroni ich przed spadkiem cen mieszkań. Rosnący bank ziemi zabezpiecza możliwość podejmowania nowych projektów.

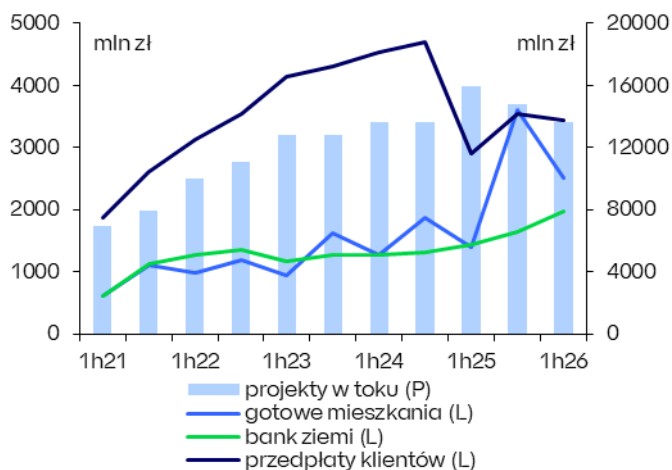
W 2q26 deweloperzy mieszkaniowi obecni na GPW notowali w dalszym ciągu dobre wyniki sprzedaży (Wykres 21), sprzedaż wzrosła wobec poprzedniego kwartału (6% q/q), a wobec 2q25 o 24% r/r (vs 19% r/r w 1q26). Większość wiodących deweloperów notowała wzrost sprzedaży mieszkań, największy Atal (133% r/r) i JHM Development (106% r/r). Spadek raportowali Wikana (-22% r/r), Dekpol (-19% r/r) i Murapol (-15% r/r).

Coraz większa liczba umów deweloperskich jest objęta ochroną Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). Od 2 lipca 2024 ochroną DFG są

Mniej projektów mieszkaniowych w budowie, hamowanie wzrostu gotowych mieszkań deweloperskich – deweloperzy stopniowo dostosowują podaż mieszkań do sytuacji rynkowej

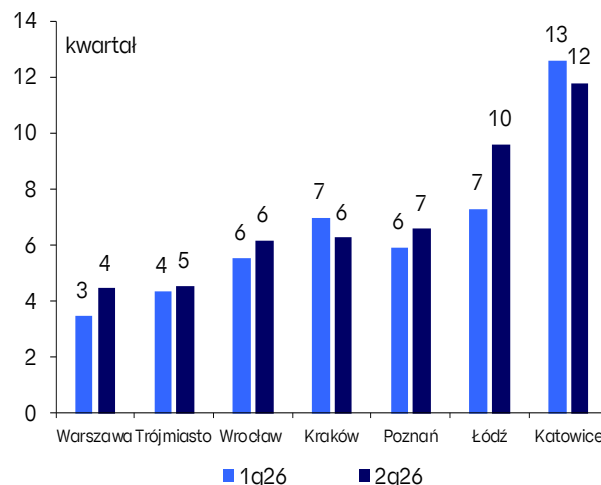
W 2q26 dobre wyniki sprzedaży mieszkań przez deweloperów mieszkaniowych obecnych na GPW

Wyk. 23 Aktywność deweloperów (PKD 41.1) wg zapisów księgowych



Uwaga: firmy powyżej 9osób Źródło: PONT Info, GUS; PKO Bank Polski

Wyk. 24 Średni czas sprzedaży mieszkań deweloperskich w największych miastach



Źródło: JLL; PKO Bank Polski

objęte wszystkie mieszkania i domy kupowane na rynku pierwotnym. **Na koniec sierpnia 2026 ochroną DFG było objęte 208,5 tys. umów**, w tym prawie 65 tys. zawarto w 2026. Łączna wartość umów deweloperskich zarejestrowanych w systemie DFG na koniec sierpnia 2026 wyniosła 153,2 mld zł (103,1 mld zł na koniec sierpnia 2025). Średnia wartość umowy zarejestrowanej w systemie DFG to 735 tys. zł a mediana wartość zarejestrowanej umowy to 575 tys. zł. (w sierpniu 2025 odpowiednio 738 tys. zł i 547 tys. zł). Obecnie szacunkowo ok. 65% deweloperskich mieszkań w trakcie budowy jest objęte DFG. Dotychczas DFG w ramach ochrony wypłacił nabywcom mieszkań kilkanaście mln zł. Główną przyczyną wniosku o zwrot z DFG był brak przeniesienia własności domu lub mieszkania w terminie ustalonym w umowie i odstąpienie od umowy. Po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu deweloper ma obowiązek zwrócić nabywcy pieniądze w ciągu 30 dni, jeśli tego nie zrobi, nabywca może wystąpić o zwrot do DFG.

Liczba mieszkań sprzedanych w 7 aglomeracjach monitorowanych przez JLL⁶ w 2q26 wyniosła 11,8 tys. lokali (-8,4% q/q; +12,7% r/r). Sprzedaż wyraźnie wzrosła q/q jedynie w Krakowie, w Trójmieście utrzymała się na poziomie z 1q26. Jednocześnie deweloperzy łącznie wystawili w tych miastach na rynek ok. 13 tys. lokali (+27,6% q/q). Przy słabszej sprzedaży **oferta mieszkań na rynku wzrosła na koniec 2q26 do 70,3 tys.** (vs 68,8 tys. na koniec 1q26).

Przeciętny okres sprzedaży mieszkania wystawionego na rynek w 2q26 był nieco dłuższy niż w poprzednim kwartale (6,0 kw. vs 5,3 kw. w 1q26). Okres sprzedaży skrócił się jedynie w Krakowie i Katowicach, w 5 pozostałych analizowanych aglomeracjach wydłużył się - najbardziej w Łodzi, gdzie jednocześnie (obok Katowic) należał do najdłuższych.

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 2q26 wg statystyk GUS rosły szybciej - o ok. 5-6% r/r wobec ok. 3,3% r/r w 2q25 (Wykres 24), tendencja zaobserwowana w 1q26 wzmocniła się. Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku.

Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD **koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów lekko wzrosły**. W przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych wzrost kształtował się w granicach 4,3-5,3% r/r (vs 2,3-4,0% r/r w 1q26). Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku utrzyma się wzrost kosztów robocizny i wynajmu sprzętu (odpowiednio o ok. 4% i 7%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników i większy popyt na wynajem sprzętu w innych segmentach budownictwa. Łącznie wzrost kosztów budowy budynków jedno- i wielorodzinnych (bez kosztu gruntu) w horyzoncie roku wzrośnie o ok. 10% (Wykres 26). Przytoczona prognoza opiera się na danych empirycznych z 2q26, gdy nastąpiło istotne wzmocnienie tendencji wzrostowych cen niektórych materiałów budowlanych po konflikcie na Bliskim Wschodzie.

Średnia dostępność mieszkania (liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie brutto) we wszystkich analizowanych największych miastach kształtowała się na poziomie zbliżonym do poprzedniego kwartału, w porównaniu z 2q25 była wyższa. Najmniejsza dostępność mieszkania występowała w Warszawie (0,69), największa w Katowicach (1,11).

Poprawa przeciętnej dostępności mieszkań w ostatnich kwartałach jest konsekwencją wolniej rosnących r/r (niekiedy niższych r/r) cen mieszkań przy utrzymującym się wzroście wynagrodzeń. (Wykres 27).

Wzrasta liczba umów deweloperskich objętych ochroną DFG

Wzrost oferty mieszkań na rynku w największych aglomeracjach do 70,3 tys. (vs 68,8 tys. w 1q26)

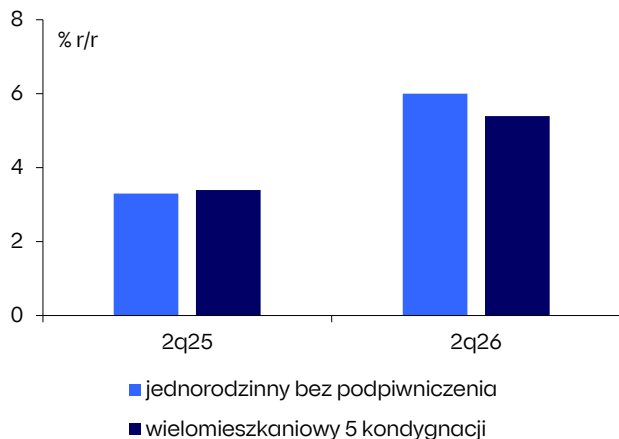
Dłuższy q/q czas sprzedaży mieszkań deweloperskich

W 2q26 wzmocnienie tendencji wzrostowych kosztów budowy

Lepsza r/r przeciętna dostępność mieszkania na skutek kontynuacji wzrostu wynagrodzeń przy relatywnie stabilnych cenach mieszkań

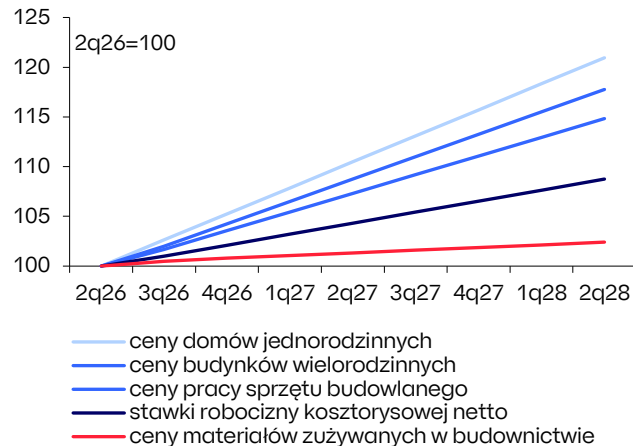
⁶ Rynek mieszkaniowy w Polsce, II kwartał 2026, Research Poland JLL, lipiec 2026

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



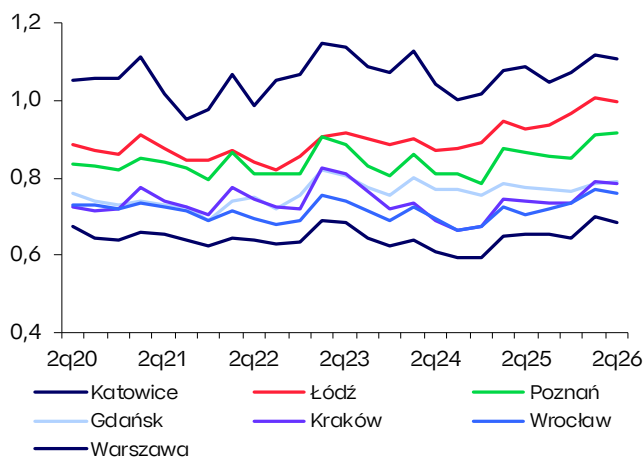
Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (czerwiec), GUS 2026 (publikacja 22.08.2026)

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



Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, 2 kwartał 2026, zeszyt 37/2026 (2399), SEKOCENBUD

Wyk. 27 Dostępność mieszkań w największych miastach



Źródło: GUS, WUS

Tab. 3 Rynek pracy w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (%; na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	2q25	2q26	2q26	2q25=100
Warszawa	1,5	1,6	11481	107
Kraków	2,2	2,8	11945	106
Wrocław	1,9	2,5	10109	105
Łódź	5,0	5,8	8781	106
Poznań	1,2	1,6	10686	107
Gdańsk	2,8	3,3	11223	106
Szczecin	3,8	4,1	9705	107
Bydgoszcz	2,7	2,8	8669	106
Lublin	4,2	4,3	8817	105
Białystok	5,3	5,9	7823	107
Katowice	1,2	1,8	10651	102
Toruń	3,3	3,8	8722	105
Rzeszów	4,1	4,4	9192	106
Kielce	4,7	5,6	7823	105
Olsztyn	2,1	2,9	8559	105
Zielona Góra	3,3	4,3	8523	105
Opole	3,0	3,1	8835	108
Gorzów Wlp.	3,1	4,4	7798	106

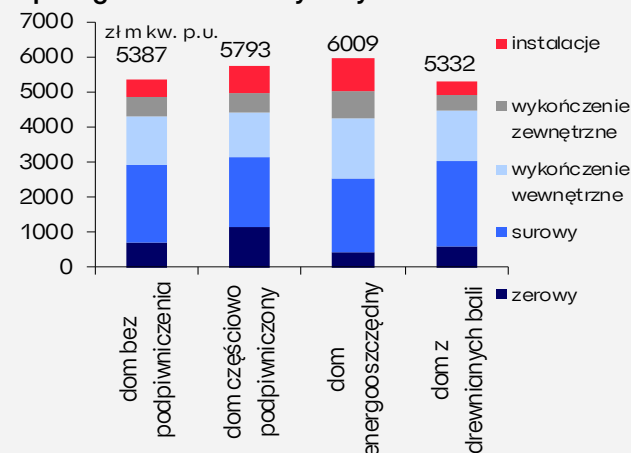
Źródło: GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.29 [w:] Wrocław, Sytuacja społeczno-gospodarcza 2 kwartał 2026, US Wrocław, 31.08.2026

RAMKA Koszty budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych w 2q26

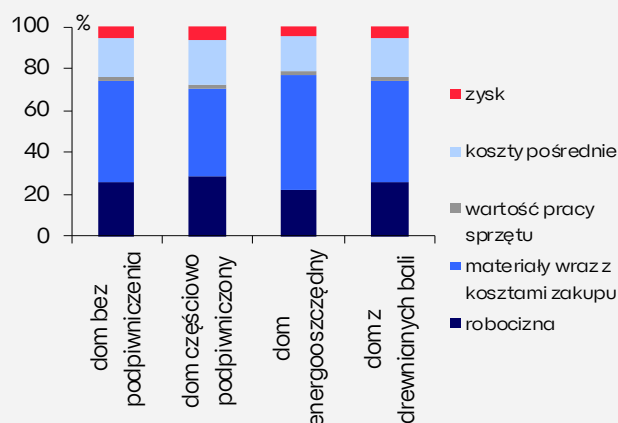
Średni koszt budowy domu jednorodzinnego w 2q26 wynosił wg danych SEKOCENBUD ok. 5,3-6 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej; dane SEKOCENBUD nie uwzględniają podatku VAT oraz nie zawierają kosztu działki budowlanej. Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych domów jednorodzinnych, czynnikiem 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 (35-46%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (21-29%).
- W strukturze ceny 42—55% to koszty materiałów (najwyższe przy domu energooszczędnym); 22-29% - koszty robocizny; wynajem sprzętu nie przekraczał 2%; koszty pośrednie: 17-21%; szacowany zysk wykonawcy: 4,8-6,2%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. domu jednorodzinnego w 2q26 wg stawek kosztorysowych*



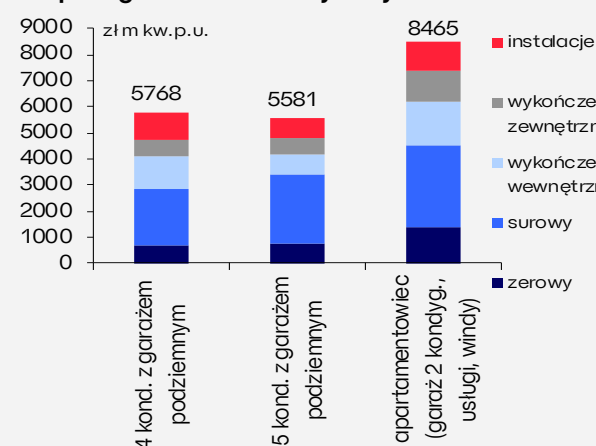
Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów domów jednorodzinnych w 2q26



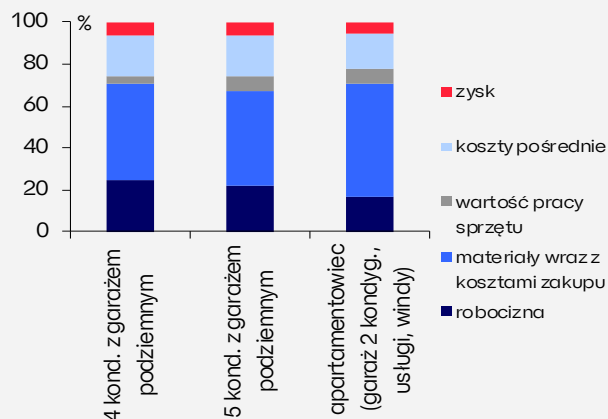
Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 2q26 wg danych SEKOCENBUD ok. 5,6-8,5 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o 10-14% droższa). Prezentowane zestawienie 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. 5-6%.

Średni koszt budowy 1 m kw. p.u. budynku wielorodzinnego w 2q26 wg stawek kosztorysowych*



Struktura ceny kosztorysowej* wybranych typów budynków wielorodzinnych w 2q26



Uwaga: *ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT; źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych 2 kwartał 2026, 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 2q26

Region	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z 213,5 m kw. p.u.	Dom jednorodzinny wolno stojący z podpiwniczeniem 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	5 624	6 048	6 273	5 567
Warszawa	5 834	6 274	6 508	5 775
Małopolskie	5 409	5 816	6 033	5 353
Dolnośląskie	5 495	5 909	6 129	5 439
Łódzkie	5 220	5 613	5 823	5 167
Wielkopolskie	5 290	5 689	5 901	5 236
Pomorskie	5 419	5 828	6 045	5 364
Kujawsko-pomorskie	5 457	5 868	6 087	5 401
Zachodnio-pomorskie	5 608	6 031	6 255	5 551
Lubelskie	5 096	5 480	5 685	5 044
Podlaskie	5 328	5 729	5 943	5 273
Śląskie	5 382	5 787	6 003	5 327
Podkarpackie	5 349	5 752	5 967	5 295
Świętokrzyskie	5 295	5 695	5 907	5 241
Warmińsko-mazurskie	5 387	5 793	6 009	5 332
Lubuskie	5 295	5 695	5 907	5 241
Opolskie	5 511	5 926	6 147	5 455

Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych typów budynków wielorodzinnych w 2q26

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	6 016	5 815	8 846
Warszawa	6 240	6 032	9 176
Małopolskie	5 785	5 592	8 507
Dolnośląskie	5 877	5 681	8 642
Łódzkie	5 583	5 397	8 210
Wielkopolskie	5 658	5 470	8 320
Pomorskie	5 797	5 603	8 524
Kujawsko-pomorskie	5 837	5 642	8 583
Zachodnio-pomorskie	5 998	5 798	8 820
Lubelskie	5 451	5 269	8 015
Podlaskie	5 699	5 509	8 380
Śląskie	5 756	5 564	8 465
Podkarpackie	5 722	5 531	8 414
Świętokrzyskie	5 664	5 475	8 329
Warmińsko-mazurskie	5 762	5 570	8 473
Lubuskie	5 664	5 475	8 329
Opolskie	5 895	5 698	8 668

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

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

Miasta wg liczby ludności	Mieszkania	Nasylenie mieszkaniami*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	% pow.objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasylenie budownictwa^	Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku	Mieszkania oddane do użytku ogółem	
	2024	2024	2024	2024	2026	2q26	2q26	r/r
Warszawa	1 091 985	586	34,5	46	9,8	62,3	6 867	-38
Kraków	466 649	577	33,4	79	10,8	63,1	4 501	67
Wrocław	392 839	584	34,6	64	11,7	61,4	3 182	8
Łódź	386 614	599	33,3	48	9,9	54,5	2 602	52
Poznań	306 602	572	36,0	54	10,1	57,4	2 319	-27
Gdańsk	269 357	551	32,5	25	10,7	59,6	1 618	-47
Szczecin	196 941	509	31,4	62	5,3	63,1	680	-50
Bydgoszcz	161 359	498	28,9	45	3,4	51,9	985	-56
Lublin	173 181	528	31,7	58	9,0	62,6	1 433	7
Białystok	145 759	502	30,9	60	4,3	75,5	311	-74
Katowice	161 843	580	34,6	37	10,1	67,0	1 420	116
Toruń	101 018	522	30,6	59	7,5	54,5	608	47
Rzeszów	101 170	510	34,8	17	16,6	63,8	1 526	44
Kielce	93 518	518	30,9	19	5,7	61,3	493	-7
Olsztyn	84 763	509	29,8	60	5,2	57,6	778	1024
Zielona Góra	68 493	493	33,7	21	6,8	79,8	296	-47
Opole	61 902	493	33,7	52	4,5	72,9	323	375
Gorzów Wlp.	57 825	504	30,4	57	4,9	71,1	138	-94

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 2 kwartał 2026, US Wrocław, 31.08.2026

3. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). Aktualna **prognoza ludności Polski na lata 2023-2060**⁷, opublikowana przez GUS 31 sierpnia 2023, **sygnalizuje wyraźny ubytek ludności** związany z intensywnością urodzeń i zgonów oraz migracją ludności.

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

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

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

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

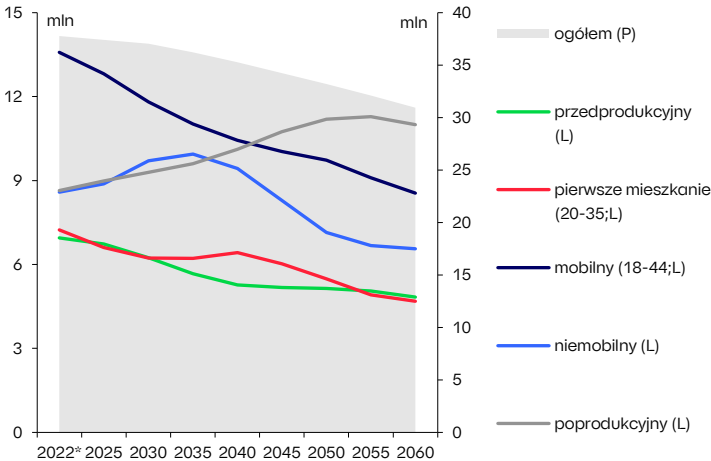
– maleje udział osób w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego ludnością w wieku nieprodukcyjnym** (dziećmi i osobami starszymi). W 2022 na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 70 osób w wieku nieprodukcyjnym. W scenariuszu bazowym liczba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

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 202 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

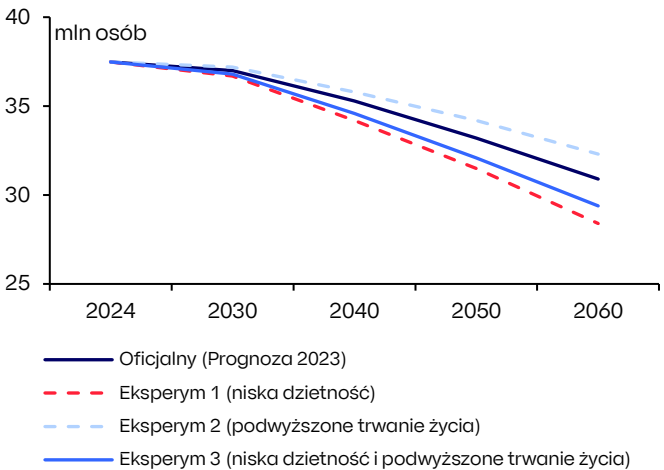
Uwaga: * dane rzeczywiste
Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa, sierpień 2023

Wyk. 28 Prognoza ludności ogółem wg funkcjonalnych grup wieku



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)

Wyk. 29 Prognoza ludności ogółem wg Prognozy z 2023 oraz scenariuszy eksperymentalnej Prognozy z 2025



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 **wydlużaniem 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 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%).

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

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

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

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

Trzy scenariusze prognozy eksperymentalnej z 2025, modyfikującej założenia obowiązującego scenariusza

Regionalne różnicowanie nasilenia zmian liczby ludności

Do 2035 wzrost ludności przewidywany jedynie w województwie mazowieckim i pomorskim

Kontynuacja procesu suburbanizacji

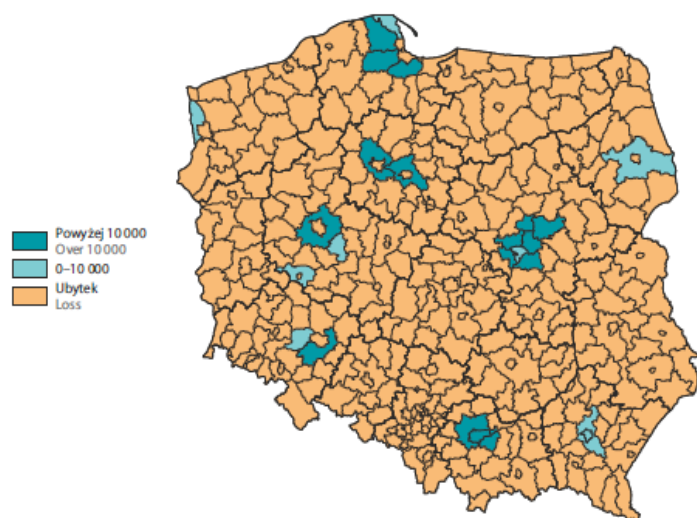
sieciowej nastąpi prawdopodobnie wzmocnienie tendencji migracyjnych ludności do strefy podmiejskiej. Obserwowane przyspieszenie zmian klimatycznych, które przekłada się na pogorszenie warunków życia (smog, hałas) w dużych aglomeracjach, skłania do decyzji o przeprowadzce do mniejszych miejscowości. Dodatkowo 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).

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

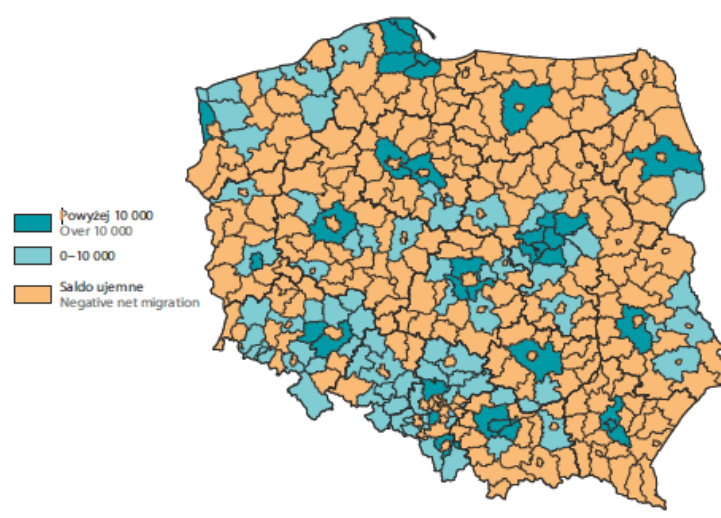
Mapa 1. Zmiany liczby ludności w 2060 w porównaniu z 2022 wg powiatów*



Uwaga: * str. 47 cytowanej poniżej publikacji

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

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



Uwaga: ^ str. 52 cytowanej poniżej publikacji

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

Oczekiwane trendy demograficzne powodują zmiany sytuacji mieszkaniowej. Generalnie **oznaczać poprawę wskaźników ilościowych i zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania** (Tablica 6). Pomimo stopniowej poprawy ilościowych wskaźników mieszkaniowych, **presja na nowe mieszkania, szczególnie w pierwszej dekadzie prognozy, nadal będzie duża**. Wpływają na to:

- **popyt na pierwsze mieszkanie z grupy wiekowej potencjalnych kandydatów na takie mieszkania (20-35 lat) oraz odłożony popyt na mieszkania 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 mieszkali 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.

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; - suburbanizację; - rosnące aspiracje

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

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

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

Tab. 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)
Rosnąca liczba cudzoziemców zamieszkujących na dłużej w Polsce, szacowana w 2025 na 2-2,5 mln osób; ich udział wśród ubezpieczonych w ZUS wyniósł ok. 8%	⇒ popyt na mieszkania o przeciętnym standardzie na wynajem; zakup mieszkań przez lepiej sytuowanych, decydujących się na stały pobyt w Polsce
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

Prognozy demograficzne uchodzą za jedne 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 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. 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 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 dzietności. Tymczasem dzięki wysokiej imigracji populacja kraju wzrosła z ok. 24 mln w 1980 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.

Ciekawą ilustracją problemów z trafnością obecnej prognozy demograficznej dla Polski zależnie od założeń wyjściowych są **wyniki eksperymentalnego badania osób przebywających w Polsce w 2025 wg tzw. śladów życia**. Szacunek dotyczy obywateli polskich i cudzoziemców posiadających PESEL oraz dla których jednocześnie odnotowano aktywność w przynajmniej jeszcze jednym rejestrze administracyjnym (tzw. ślady życia)⁸.

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

Według badania GUS wg tzw. śladów życia w Polsce na koniec 2025 przebywało 38,8 mln. osób, w tym 2,3 mln. cudzoziemców (odpowiednio o 40 tys. i o 215 tys. więcej niż w 2024)

Tab.7 Liczba ludności w 2025 wg tzw. śladów życia w wybranych miastach

Miasto	Liczba przebywających osób	Odsetek cudzoziemców	Miasto	Liczba przebywających osób	Odsetek cudzoziemców
Warszawa	2075011	14,5	Gdańsk	519680	11,0
Kraków	897148	11,3	Gdynia	252090	7,3
Wrocław	787726	19,5	Sopot	33306	8,1
Łódź	698608	10,3	Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM)		
Poznań	590167	12,5	Katowice	290125	7,2
Szczecin	427756	13,1	Sosnowiec	197726	7,6
Bydgoszcz	347870	9,4	Gliwice	178246	7,2
Lublin	345644	7,0	Zabrze	149592	4,4
Białystok	300414	6,4	Bytom	146737	2,9
Rzeszów	211852	6,9	Tychy	130886	9,1
Toruń	198139	5,0	Ruda Śląska	130666	3,4
Kielce	186930	4,2	Dąbrowa Górnicza	116653	4,6
Olsztyn	168022	4,1	Chorzów	102349	5,3
Zielona Góra	151748	10,7	Mysłowice	71414	3,0
Opole	133662	10,3	Siemianowice Śląskie	63442	2,4
Gorzów Wielkopolski	131295	13,2	Piekary Śląskie	51230	1,7
			Świętochłowice	44540	2,1

Źródło: GUS, PKO Bank Polski, lipiec 2026

⁸ Liczba osób przebywających w Polsce na podstawie tzw. śladów życia – stan na 31.12.2025 r., GUS, lipiec 2026

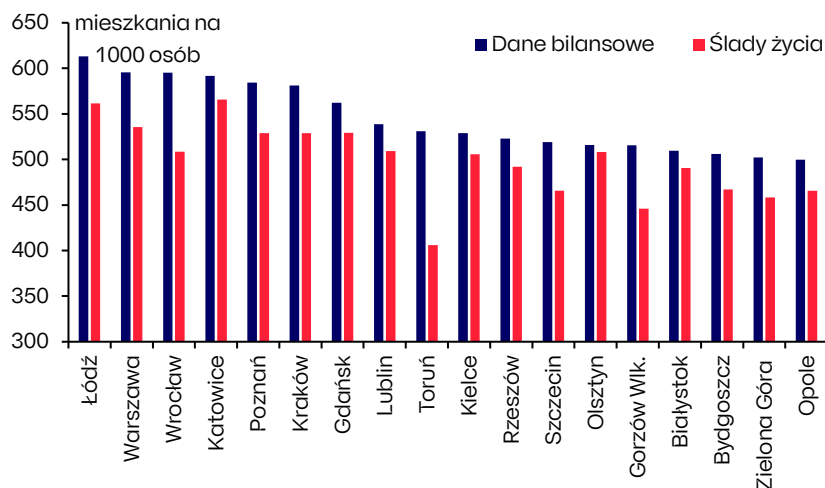
Wyniki tak zdefiniowanego badania pokazały, że na koniec 2025 w Polsce przebywało ok. 38,8 mln osób (o ok. 40 tys. więcej niż w 2024), w tym ok. 2,3 mln cudzoziemców (o 215 tys. więcej niż w 2024). W stolicach województw przebywało ok. 8 mln osób, w tym ok. 970 tys. cudzoziemców. Szacunek ten wskazuje na prawdopodobnie wyraźnie większą (niż wynika z danych bilansowych) liczbę ludności w kilku największych i dużych miastach. W badaniu wg śladów życia w Warszawie przebywało 2075 tys. osób, Krakowie 897 tys. Wrocławiu 788 tys. i 699 tys. w Łodzi. Badanie sygnalizuje też dużą liczbę osób przebywających w Poznaniu, Szczecinie i Gorzowie Wielkopolskim.

Udział cudzoziemców w 9 miastach wojewódzkich przekracza 10% , w tej grupie miast jest najwyższy we Wrocławiu, gdzie wynosi 19,5%.

Wyniki badania wg tzw. śladów życia struktury wieku ludności pokazują też efekty starzenia się społeczeństwa – w 15% gmin ogółem udział osób w wieku powyżej 60 lat przekracza 30% (średnia dla Polski 25,8%). Jest on wyższy w gminach o niewielkim napływie nowych mieszkańców, w tym cudzoziemców. Szacowana liczba osób przebywających w Polsce wg tzw. śladów życia wyższa niż wykazują bieżące dane bilansowe zmienia nieco obraz sytuacji mieszkaniowej i wyzwań dla polityki mieszkaniowej w horyzoncie nadchodzących lat. Przykładowo, w przypadku miast wojewódzkich nasycenie mieszkaniami liczone na podstawie liczby ludności wg badania śladów życia powoduje, że w 7 miastach kształtuje się ono poniżej 500 mieszkań na 1000 mieszkańców (wg danych bilansowych we wszystkich tych miastach przekracza poziom 500 mieszkań). Widać zatem w dalszym ciągu duży potencjał rozwojowy wielu miast. Presja na mieszkania dla nowych mieszkańców będzie się w tych miastach i ich otoczeniu utrzymywać.

Wyk.30 Nasycenie mieszkaniami w największych miastach w 2025 szacowane z wykorzystaniem danych bilansowych oraz wg tzw. śladów życia

W dalszym ciągu w wielu miastach duża presja na mieszkania dla nowych mieszkańców



Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Z kolei wysoki udział ludności w wieku poprodukcyjnym, szczególnie w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich Polski wschodniej i południowo – wschodniej, zapowiada ich powolne wyludnianie się i stagnację sytuacji mieszkaniowej. Staje się to wyzwaniem dla polityki społecznej, a w przypadku polityki mieszkaniowej sygnalizuje popyt na budownictwo senioralne (raczej w większym zakresie społeczne niż komercyjne) czy „mieszkania opiekuńcze”.

Tab. 8 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Saldo migracji na 1000 ludności
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025
Warszawa	1 866,7	793,8	64,6	16,2	-1,2	2,0
Kraków	816,6	321,2	61,7	15,8	-0,5	7,2
Wrocław	672,6	281,0	62,9	15,2	-1,8	1,2
Łódź	639,9	289,7	65,7	15,0	-8,0	-1,2
Poznań	534,2	221,3	62,4	15,3	-2,9	-0,7
Gdańsk	489,3	193,9	59,9	16,0	-2,1	3,1
Szczecin	383,8	156,1	58,6	15,9	-5,7	-0,9
Bydgoszcz	321,1	129,8	57,3	15,7	-6,2	-3,0
Lublin	326,7	127,8	57,3	16,3	-3,5	-1,3
Białystok	289,2	111,7	55,1	16,5	-1,5	-2,6
Katowice	277,4	121,1	63,7	15,3	-6,4	0,0
Toruń	192,8	77,2	58,2	15,9	-4,7	0,3
Rzeszów	199,4	71,5	52,7	17,0	1,4	3,2
Kielce	178,8	71,7	56,8	15,6	-5,6	-3,3
Olsztyn	165,4	67,9	58,6	16,1	-3,7	-1,8
Zielona Góra	138,5	53,6	55,8	16,7	-4,1	2,0
Opole	124,6	49,6	57,7	15,2	-4,5	-1,6
Gorzów Wlp.	113,6	46,9	56,9	16,4	-6,0	-2,9

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 2 kwartał 2025, US Wrocław, 31.08.2026

4. Otoczenie regulacyjne

- 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 powinien zostać uchwalony dla całego obszaru gminy do 31 sierpnia 2026. Według danych serwisu Geoportal Krajowy do 31 sierpnia 2026 Plany Ogólne Gminy (POG) uchwałyły 792 gminy (32% gmin ogółem), 5% gmin nie przystąpiło jeszcze do prac nad planem. Spośród miast wojewódzkich uchwalone plany mają Poznań, Opole, Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski, Olsztyn, Szczecin, Białystok, Toruń, Bydgoszcz, Lublin i Wrocław. Projekty planów przedstawiły Łódź, Warszawa, Katowice, Gdańsk i Kielce, natomiast Kraków i Rzeszów dotychczas ich jeszcze nie przedstawiły
Od 1 września 2026 w gminach, w których nie uchwalono planu ogólnego, pozwolenie na budowę można otrzymać jedynie dla obszarów, dla których jest uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzeni (MPZP). Dla terenów nieobjętych MPZP, samorządy przestaną wydawać decyzje o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia POG. Jedynie, gdy wniosek o ustalenie warunków zabudowy został złożony przed 31 sierpnia 2026, procedura będzie przebiegać na starych zasadach. W 2025, w sytuacji masowo wpływających wniosków o ustalenie warunków zabudowy, w grudniu czasowo (do końca 2026) zawieszono kary dla gmin za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Głównym celem wprowadzonej reformy planowania i zagospodarowania

Według danych serwisu Geoportal Krajowy do 31 sierpnia 2026 Plany Ogólne Gminy, wymagane przez nowelizowaną Ustawę o planowaniu przestrzennym, uchwałyły 792 gminy (32% gmin ogółem), 5% gmin nie przystąpiło dotychczas do prac nad planem

Wśród miast wojewódzkich 9 ma uchwalone plany, a 5 przedstawiło ich projekty; dotychczas planów nie przedstawiły Kraków i Rzeszów

przestrzennego jest stworzenie stabilnego i przewidywalnego klimatu inwestycyjnego oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na tereny podmiejskie, zwłaszcza największych miast. Znowelizowana ustawa m.in. 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 wygasają po 5 latach od daty uprawomocnienia (dotychczas były bezterminowe). W grudniu 2025 przedłużono 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.

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). **Cały system zaczyna działać, gdy gmina uchwali plan ogólny.**

- **Od 1 lipca 2026** Ustawa z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących- **tzw. specustawa mieszkaniowa, przestała obowiązywać**, a inwestorzy muszą korzystać ze Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych (ZPI) wprowadzonych nowelizacją ustawy o planowaniu przestrzennym w 2023. Postępowania wszczęte przed 1 września 2026 mogą być kontynuowane na podstawie przepisów przejściowych.
- **Podatek od nieruchomości w 2027 wzrośnie o ok. 2,7% - 3,9%, zależnie od rodzaju nieruchomości** (vs ok. 5% w 2026, ok. 3,5% w 2025 i ok.15% w 2024). Według informacji resortu finansów nt górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2027 w przypadku budynków mieszkalnych maksymalna stawka podatku od nieruchomości wzrośnie do 1,29 zł (1,25 zł w 2026), a dla gruntów pod takimi budynkami wyniesie 0,80 zł za m kw. (0,77 zł w 2026). O poziomie stawek w poszczególnych miastach zdecydują radni.
- **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

Od 1 lipca 2026 Lex Deweloper przestało obowiązywać

Podatek od nieruchomości w 2027 wzrośnie o 3-4% r/r

Od 1 stycznia 2026 obowiązek budowy schronów w nowych budynkach wielorodzinnych

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 zależać od organów administracji publicznej. W praktyce będzie to prawdopodobnie znaczący element kosztów, który w pewnej mierze pokryją też deweloperzy i nabywcy nowych mieszkań.

- **7 sierpnia 2026 Prezydent podpisał nowelizację ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Celem nowelizacji jest jednolity i spójny sposób udostępniania danych** przez podmioty zobowiązane do publikowania informacji o cenach mieszkań i domów. Dane mają być przekazywane ministrowi właściwemu ds. informatyzacji w formie dokumentu elektronicznego zgodnego z określoną strukturą danych. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od ogłoszenia.
- **13 lutego 2026 weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nowelizacja wprowadza jednolite zasady obliczania powierzchni użytkowej mieszkań i domów**, tj. obowiązki ustalania ceny mieszkań na podstawie powierzchni użytkowej, podstawą obmiaru ma być Polska Norma-ISO 9836 (PN), 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 przypadki, kiedy, mimo wyłączenia ścianek działowych, całkowity metraż do zapłaty może wzrosnąć z uwagi na np. uwzględnienie balkonów.
- **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.
- **Projekt rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**, przygotowany przez resort rozwoju i technologii (projekt nr 68) obecnie (po zmianach administracyjnych) jest kontynuowany przez resort finansów i gospodarki (projekt nr 29). Projekt jest po uzgodnieniach międzyresortowych i konsultacjach publicznych uruchomionych w czerwcu 2025, w wykazie prac legi-

Nowelizacja ustawy deweloperskiej dotycząca formatu udostępnianych danych o cenach mieszkań i domów

Obliczanie powierzchni użytkowej mieszkań z wykorzystaniem PN-ISO 9836

Utworzenie Portalu DOM

Duży zakres nowelizacji rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki (projekt po konsultacjach publicznych)

slacyjnych **termin jego wydania jest przewidziany na 3q26 (20 września 2026)**. Skala nowelizacji jest bardzo obszerna, jej cele to ponowne uregulowanie warunków technicznych z uwzględnieniem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dostosowanie przepisów do nowych technologii, uproszczenie i doprecyzowanie niektórych regulacji, a także wdrożenie części wymagań zapisanych w unijnej dyrektywie EPBD dotyczącej charakterystyki energetycznej budynków. Zmiany sięgają do obowiązujących rozporządzeń z roku 1999 i 2002. Projekt rozporządzenia przewiduje m.in.:

- zwiększenie odległości budynku od granicy działki co do zasady do 4 m dla ściany z oknami lub drzwiami i do 3 m bez nich, a dla budynków wielorodzinnych mających więcej niż 4 kondygnacje nadziemne odpowiednio do 5 i 4 m;
- zwiększenie wymagań dotyczących powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni działki;
- obowiązek projektowania określonej części mieszkań w sposób dostępny dla osób z niepełnosprawnościami, w budynku wielorodzinnym mającym więcej niż 4 lokale co najmniej 6 % mieszkań będzie musiało spełniać dodatkowe wymagania dostępności (m.in. w pomieszczeniach, kuchni oraz łazience zapewniona przestrzeń manewrowa 1,5 na 1,5 m);
- rozszerzenie obowiązku instalowania wind w nowych budynkach wielorodzinnych mających trzy lub więcej kondygnacji;
- wyposażanie budynków mieszkalnych oraz zadaszonych parkingów przylegających do budynków w instalacje wykorzystujące energię słoneczną, jeżeli jest to uzasadnione technicznie i ekonomicznie;
- obowiązek wyposażenia stanowisk postojowych w infrastrukturę ładowania pojazdów elektrycznych, a także miejsc dla rowerów – zarówno dla stałych użytkowników, jak i gości;
- uregulowanie lokalizacji i zabezpieczenia magazynów energii, m.in. akumulatorów nie będzie można umieszczać w podziemnej części budynku;
- uporządkowanie przepisów dotyczących akustyki poprzez klasyfikację akustyczną;
- wdrożenie części założeń nowej dyrektywy EPBD i określenie wymagań dotyczących budynków o niskim zużyciu energii oraz budynków bezemisyjnych.

Nowelizacja prawa budowlanego opublikowana 1 września 2026 w Dzienniku Ustaw wprowadza **okres przejściowy dla nowego rozporządzenia - przez 18 miesięcy** od 20 września 2026 (termin wejścia w życie rozporządzenia przewidziany w projekcie) inwestor będzie mógł, po złożeniu odpowiedniego oświadczenia, sporządzić projekt zagospodarowania działki/terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany według dotychczasowych przepisów.

- **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

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

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.

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania makroekonomiczne. Otoczenie makroekonomiczne w 2027 będzie dla rynku mieszkaniowego mniej jednoznaczne niż w roku bieżącym. Według obecnych prognoz PKO Banku Polskiego wzrost PKB spowolni do 2,8% z 3,5% szacowanych na 2026. Głównym źródłem osłabienia koniunktury będzie wyraźny spadek dynamiki inwestycji. Choć wolniejsze tempo wzrostu gospodarki może ograniczać skłonność gospodarstw domowych do podejmowania długoterminowych zobowiązań, fundamenty popytu mieszkaniowego pozostaną relatywnie stabilne.

Sprzyjać temu będzie przede wszystkim nadal dobra sytuacja na rynku pracy. Oczekiwane jest wprowadzenie dalsze wyhamowanie presji płacowej i spadek dynamiki przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, jednak wzrost płac pozostanie wyższy od inflacji. Dalszy wzrost realnych dochodów gospodarstw domowych powinien wspierać ich siłę nabywczą, a w przypadku potencjalnych nabywców mieszkań także stopniowo poprawiać zdolność kredytową. Oznacza to, że spowolnienie gospodarcze nie musi przełożyć się na analogiczne osłabienie popytu na mieszkania.

Istotnym elementem otoczenia rynku będzie inflacja. W 2027 prognozowany jest spadek jej średniorocznego poziomu do 2,8% z 3,2% w 2026. Ścieżka dezinflacji nie będzie jednak pozbawiona zaburzeń. W 4q26 inflacja może przejściowo wzrosnąć do około 4%, przekraczając górną granicę dopuszczalnego przedziału odchyłań od celu inflacyjnego NBP. Taki scenariusz będzie generował ryzyko ponownego zaostrzenia polityki pieniężnej, nawet jeśli nie stanie się ono scenariuszem bazowym.

Obecnie oczekiwana jest stabilizacja stóp procentowych do końca 2026, a pierwsza obniżka prognozowana jest w 2q27. Z perspektywy rynku mieszkaniowego będzie to jeden z kluczowych czynników kształtujących popyt. Niższe oprocentowanie kredytów, w połączeniu ze wzrostem realnych wynagrodzeń,

**Wzrost gospodarczy w 2027
na poziomie 2,8%**

**Stabilne stopy procentowe z perspektywą
obniżek w 2027**

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

Wskaźnik		2q26	3q26	4q26	1q27	2q27	3q27	2024	2025	2026	2027
Realny PKB	% r/r	3,9	3,2	3,3	3,4	3,2	2,4	3,2	3,6	3,5	2,8
Popyt krajowy	% r/r	3,5	3,4	4,2	3,3	2,9	2,2	4,8	4,2	3,7	2,6
Konsumpcja prywatna	% r/r	2,8	3,3	2,8	2,8	3,0	3,2	2,9	3,7	3,0	3,0
Nakłady brutto na śr.trwale	% r/r	8,4	11,5	12,4	6,0	3,5	0,0	0,4	4,4	9,6	1,7
Stopa bezrobocia rejestrowanego	%; na koniec okresu	5,8	5,9	5,8	6,1	5,7	5,6	5,1	5,7	5,8	5,7
Place - sektor przedsiębiorstw	% r/r	5,7	6,5	5,8	5,3	5,5	5,2	11,2	8,0	6,0	5,2
Inflacja CPI	% r/r; średnia dla okresu	3,0	3,4	4,0	3,6	3,2	2,5	3,6	3,6	3,2	2,8
Inflacja bazowa	% r/r; średnia dla okresu	3,0	3,3	3,6	3,5	3,2	2,9	4,3	3,3	3,1	3,1
Stopa referencyjna NBP	%	3,75	3,75	3,75	3,75	3,50	3,25	5,75	4,00	3,75	3,00
WIBOR 3M	%; średnia dla okresu	3,85	3,82	3,82	3,73	3,39	3,22	5,84	3,99	3,82	3,05
Główna stopa Fed	%	3,75	3,75	3,75	3,75	3,50	3,25	4,50	3,75	3,75	3,25
Stopa refinansowa EBC	%	2,40	2,65	2,65	2,65	2,40	2,15	3,15	2,15	2,65	2,15

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

powinno stopniowo zwiększać dostępność finansowania i poszerzać grupę gospodarstw domowych zdolnych do zakupu mieszkania na kredyt. W efekcie 2027 może przynieść nietypową kombinację: słabszy wzrost gospodarczy przy jednoczesnej poprawie finansowych warunków zakupu mieszkań. Dla rynku mieszkaniowego większe znaczenie niż samo tempo wzrostu PKB może mieć zatem kondycja rynku pracy oraz kierunek zmian stóp procentowych.

Analiza wyników ankiety NBP do przewodniczących komitetów kredytowych⁹

wskazuje, że w 2q26 banki utrzymały dotychczasowe kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych i nie zmieniły większości warunków udzielania kredytów mieszkaniowych z wyjątkiem ponownego zmniejszenia marży kredytowej. Przesłanką takiej polityki był wzrost presji konkurencyjnej ze strony innych banków. Notowano wzrost popytu na kredyty pobudzany m.in. prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym. W 3q26 banki przewidują zaostrzenie polityki kredytowej i wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe.

W 3q26 banki przewidują zaostrzenie polityki kredytowej

W perspektywie roku (3q26-2q27) w scenariuszu bazowym oczekujemy stabilizacji rynku mieszkaniowego z umiarkowanym – około 5% - wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań. Wskazuje na to utrzymujący się większy popyt wzmocniony rosnącymi w dalszym ciągu dochodami gospodarstw domowych. Dodatkowo, niezdecydowani mogą przyspieszać decyzje zakupu mieszkania z uwagi na wzrost ryzyka większej inflacji (i droższego kredytu, jeśli RPP zacznie podwyższać stopy procentowe zgodnie z rynkowymi wycenami). Jednocześnie **stopniowo kumulują się istotne przesłanki wzrostu cen po stronie podaży**, są to: (1) mniejsza oferta mieszkań na skutek mniejszej liczby mieszkań deweloperskich wprowadzanych na rynek i ograniczanej liczby nowych projektów (o ok. 15% mniej mieszkań rozpoczętych w okresie 1q25-1q26); (2) koszty gruntownej nowelizacji warunków technicznych, wprowadzenia ZPI i tzw. Ustawy Schronowej zwiększą koszty inwestycji, które częściowo zostaną przerzucone na nabywców mieszkań; (3) wysokie ceny usług budowlanych; (4) rosnące ryzyko wzrostu cen energii skutkującego wzrostem cen materiałów opartych o energochłonne technologie produkcji; (5) wzrost cen działek pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na ograniczenie ich podaży po przyjęciu przez gminy planów ogólnych wg nowych zasad lub zablokowaną procedurę decyzyjną, gdy gmina nie przyjęła jeszcze takiego planu.

W perspektywie roku oczekujemy stylizacji rynku z umiarkowanym wzrostem średnich cen transakcyjnych mieszkań

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

⁹ Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych III kwartał 2026, NBP lipiec 2026 r.

W najbliższych kilkunastu latach znacząco zmienią się uwarunkowania rynku mieszkaniowego w zakresie demografii, wpływając na jego perspektywy. **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 dobrze płatnej pracy, popyt na mieszkania zmaleje, to utrzymująca się urbanizacja 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 umiarkowanego rozwoju rynku mieszkaniowego.** Spadek liczby ludności, o ile nie zostanie zrekomensowany napływem cudzoziemców, 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 nadchodzących latach znacząca zmiana przesłanek rozwoju rynku mieszkaniowego w zakresie demografii

Spadek presji popytu ilościowego, wzmocnienie nowych czynników popytu

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

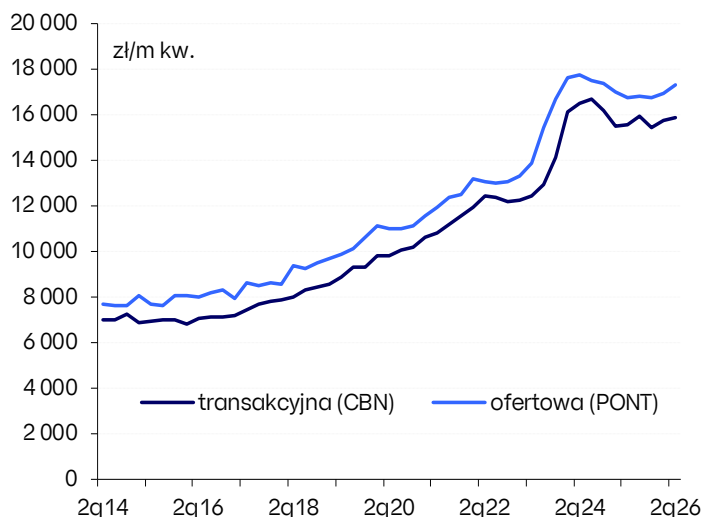
6. Aneks statystyczny - regionalne rynki mieszkaniowe

MAZOWIECKIE – Warszawa, powiaty grodzkie i ziemskie

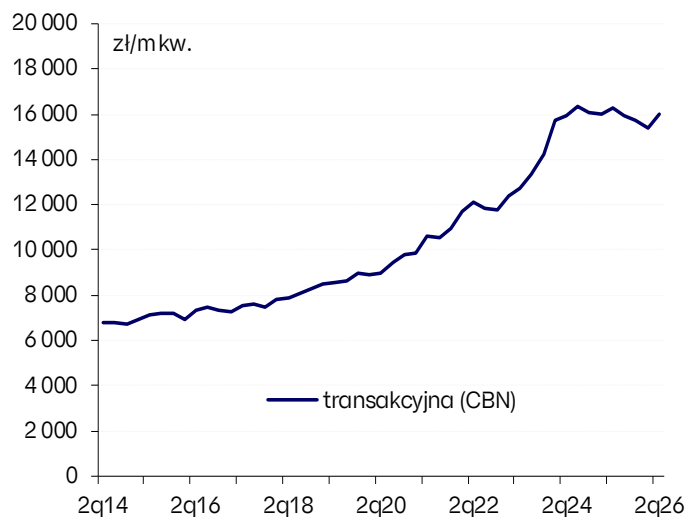
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Warszawie

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	16 491	16 658	16 215	15 484	15 567	15 903	15 409	15 742	15 850	0,7	1,8
cena ofertowa (PONT)	17 750	17 500	17 348	17 000	16 719	16 812	16 739	16 923	17 321	2,3	3,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	15 927	16 364	16 086	16 004	16 273	15 930	15 750	15 384	15 975	3,8	-1,8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 677	11 652	11 168	10 656	10 396	10 614	10 983	11 360	11 537	x	x

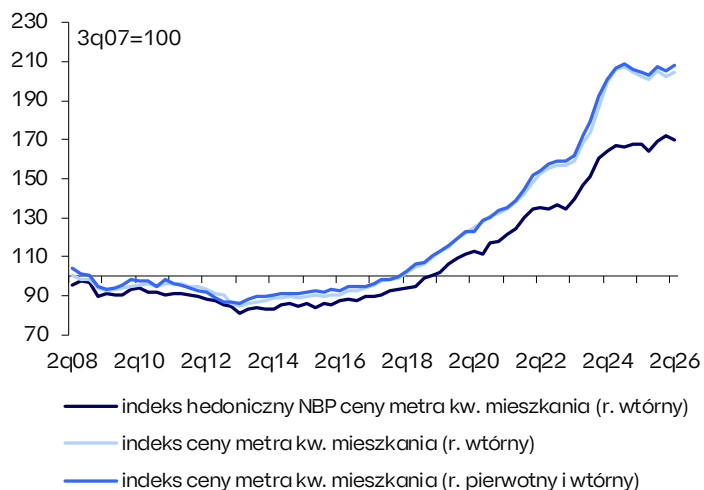
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



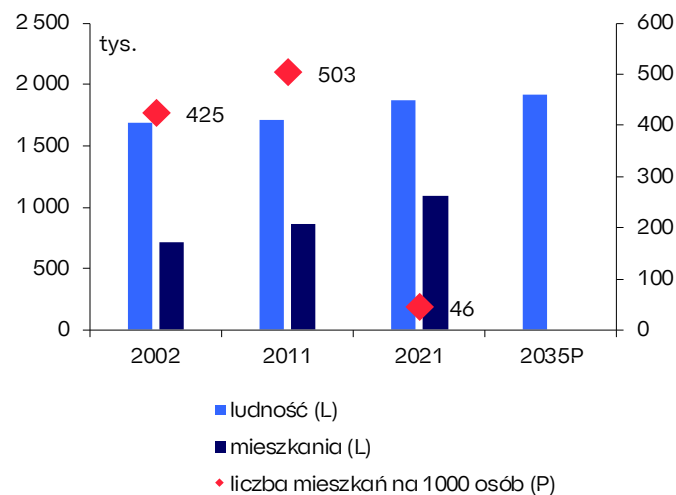
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



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

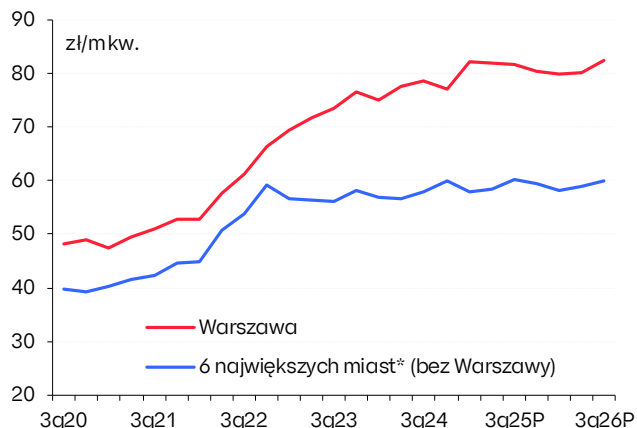


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

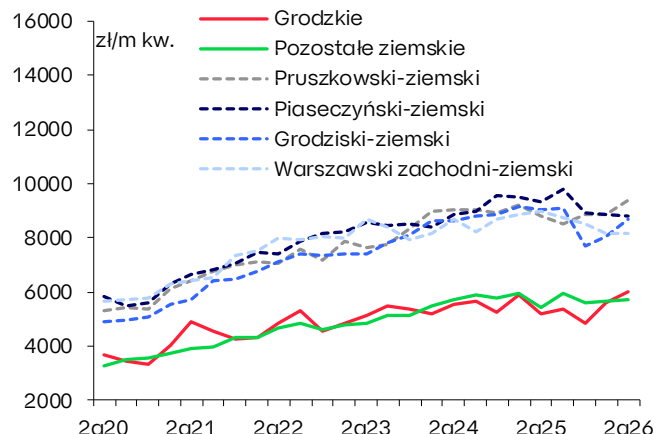


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 1139; mieszkania rp - 758; domy rw - 68.

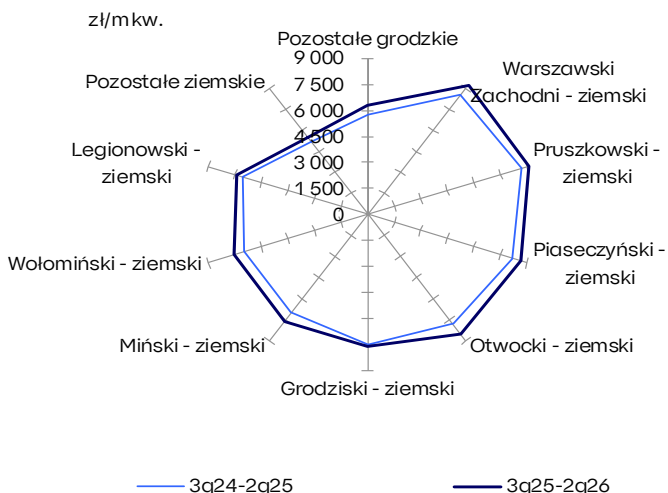
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Warszawie (NBP, PONT)



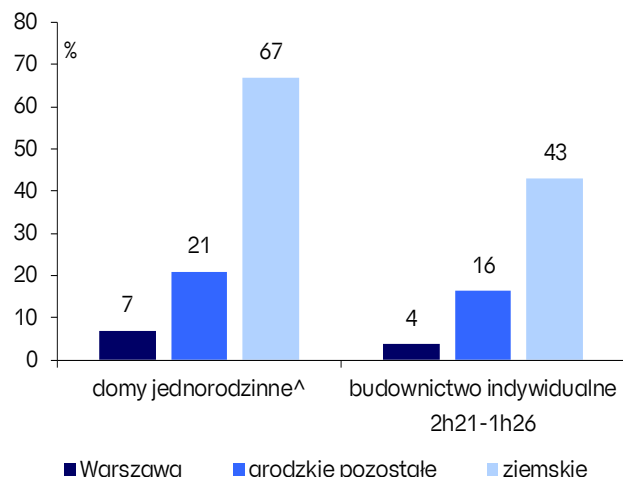
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Warszawa	7 314	8 337	9 072	10 294	11 255	11 656
Pozostałe grodzkie	3 762	4 554	4 805	5 478	6 299	6 327
Warszawski Zachodni - ziemski	5 658	6 628	7 085	8 120	8 830	9 228
Pruszkowski - ziemski	5 948	6 905	7 412	8 526	8 985	9 112
Piaseczyński - ziemski	5 838	6 288	6 979	7 819	8 621	8 661
Otwocki - ziemski	5 788	6 897	6 355	7 687	8 491	8 560
Grodziski - ziemski	4 733	5 794	6 476	7 287	7 473	7 648
Miński - ziemski	4 680	5 385	6 372	6 792	7 304	7 634
Wołomiński - ziemski	5 091	5 679	6 366	7 016	7 250	7 530
Legionowski - ziemski	4 851	5 715	5 929	6 864	7 102	7 375
Pozostałe ziemskie	3 620	4 029	4 450	4 872	5 180	5 447

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Warszawa - 511; pozostałe powiaty grodzkie - 91; powiaty ziemskie - 3075.

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	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Ostrolęka	21 266	3	25	31,6	449	60	5,5	13	19
Płock	55 449	6	16	30,4	510	30	5,0	10	164
Radom	91 056	10	23	30,1	475	20	5,3	22	858
Siedlce	36 918	7	21	31,8	497	64	5,8	12	173
Warszawa	1 111 588	8	7	35,1	596	46	9,2	4	6 867
ZIEMSKIE									
białobrzezski	12 174	5	83	33,3	378	55	4,2	84	45
ciechanowski	35 037	10	53	32,3	417	17	5,4	34	107
garwoliński	38 161	8	81	33,8	364	24	4,9	56	229
gostyniński	16 619	10	59	30,9	402	6	3,2	78	62
grodziski	45 079	8	65	41,3	416	56	11,9	44	598
grójecki	40 336	7	64	35,3	419	32	7,3	35	477
kozienicki	22 816	5	69	33,6	406	8	3,3	93	87
legionowski	58 047	3	54	40,4	433	72	11,4	31	589
lipski	12 612	6	87	34,5	410	38	2,2	83	26
łosicki	11 739	13	82	36,2	418	73	4,0	52	22
makowski	15 766	5	77	33,7	385	44	2,5	88	36
miński	64 912	7	71	35,1	407	42	8,4	46	498
mławski	28 492	7	61	32,4	419	63	7,0	33	137
nowodworski	35 050	7	55	34,7	443	51	8,6	37	298
ostrolęcki	26 488	6	98	32,7	304	52	4,4	92	140
ostrowski	25 818	8	73	32,7	384	54	4,2	55	60
otwocki	51 896	12	63	37,1	411	41	5,9	52	497
piaseczyński	99 778	5	56	44,6	453	69	13,4	28	1 122
płocki	37 143	8	90	33,2	342	25	3,8	92	192
płoński	33 055	8	67	32,2	399	18	5,3	50	216
pruszkowski	83 825	10	46	41,4	459	71	13,0	24	963
przasnyski	17 460	7	69	30,9	363	50	3,6	48	48
przysuski	14 670	6	86	31,3	387	22	3,0	88	53
pułtuski	19 831	7	64	34,0	397	17	5,9	51	177
radomski	50 260	5	82	30,0	333	10	4,7	100	355
siedlecki	28 081	9	97	34,1	349	24	4,5	94	169
sierpecki	17 944	8	66	30,3	379	6	4,0	57	124
sochaczewski	32 118	7	64	32,5	389	9	6,4	52	416
sokołowski	21 041	10	74	36,3	429	10	3,9	43	137
sztydlowiecki	13 510	9	79	30,4	367	14	3,4	85	37
warszawski zachodni	56 138	4	70	44,9	408	47	12,0	33	1 049
węgrowski	25 302	10	83	35,5	415	13	4,2	71	99
wołomiński	109 509	5	61	34,8	391	43	10,6	24	1 071
wyszkowski	26 766	4	71	33,2	367	66	7,5	54	208
zwoleniński	12 274	3	87	31,4	363	28	3,3	79	63
żuromiński	12 565	7	78	31,4	362	48	3,2	40	22
żyrardowski	34 844	14	44	33,8	466	36	8,2	38	373

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie mazowieckim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Ostrołęka	47,4	17,3	49,7	15,7	-4,2	-5,9	9 338	100	7,5
Płock	108,8	44,2	56,6	15,1	-5,7	-4,8	11 532	123	5,3
Radom	191,8	71,8	51,8	15,6	-5,8	-4,0	9 014	96	10,3
Siedlce	74,3	27,9	53,0	16,2	-0,5	-5,9	9 049	97	4,5
Warszawa	1866,7	793,8	64,6	15,1	-1,2	2,0	11 688	125	1,6
ZIEMSKIE									
białobrzecki	32,2	9,0	35,6	17,8	-3,1	-2,1	8 076	86	8,5
ciechanowski	84,0	27,0	43,7	16,3	-5,6	-0,8	8 456	90	8,4
garwoliński	104,9	28,6	34,3	17,9	-2,2	-1,0	8 216	88	8,9
gostyniński	41,3	13,4	42,5	16,1	-8,6	-2,3	8 257	88	12,1
grodziski	108,3	32,7	44,3	17,0	-2,0	15,2	9 472	101	3,4
grójecki	96,3	29,8	41,3	16,6	-3,7	0,5	8 893	95	3,5
kozienicki	56,3	17,7	41,8	16,2	-6,0	-3,3	10 361	111	9,3
legionowski	134,2	42,4	45,0	17,6	-3,4	11,8	8 719	93	6,8
lipski	30,8	9,7	42,3	15,8	-8,2	-4,6	8 519	91	12,6
łosicki	28,1	8,6	40,7	16,5	-5,1	-4,8	8 382	89	5,7
makowski	40,9	12,4	39,5	17,0	-5,7	-3,4	8 201	87	17,3
miński	159,7	47,1	39,3	17,5	-3,5	5,0	8 303	89	4,8
mławski	68,0	21,2	41,0	17,0	-5,0	-2,8	7 821	83	7,2
nowodworski	79,1	25,3	45,1	16,5	-5,2	2,8	10 037	107	6,2
ostrołęcki	87,0	21,4	27,6	18,1	-2,2	-0,4	7 945	85	9,1
ostrowski	67,3	20,2	39,1	16,8	-3,7	-5,3	7 919	84	9,0
otwocki	126,3	38,6	43,0	17,1	-6,3	3,6	9 055	97	4,2
piaseczyński	220,3	68,7	45,3	17,3	-0,7	13,2	9 288	99	3,8
płocki	108,5	29,3	31,7	17,3	-6,1	0,3	8 163	87	10,3
płoński	82,8	24,8	39,9	16,6	-5,5	-1,7	8 298	89	10,3
pruszkowski	182,6	60,2	47,8	16,8	-2,2	10,8	10 226	109	2,7
przasnyski	48,2	14,2	38,0	17,5	-4,8	-5,0	8 163	87	9,5
przysuski	37,9	11,4	39,5	16,7	-6,7	-5,1	8 197	87	18,0
pułtuski	49,9	14,6	39,0	17,1	-5,7	1,5	7 886	84	14,3
radomski	151,1	40,2	33,3	17,8	-3,4	1,6	7 744	83	16,5
siedlecki	80,5	21,0	32,4	18,0	-1,7	2,1	7 579	81	5,7
sierpecki	47,3	14,5	40,0	16,9	-5,7	-3,4	8 044	86	11,9
sochaczewski	82,5	25,3	40,7	16,5	-4,2	0,8	9 796	105	3,5
sokołowski	49,1	15,5	42,6	16,0	-6,2	-4,0	7 814	83	5,9
szydlowiecki	36,9	10,9	37,6	17,1	-6,1	-3,6	7 588	81	22,4
warszawski zachodni	137,6	39,7	40,3	17,4	-3,6	11,8	9 615	103	2,0
węgrowski	61,0	18,0	39,4	16,9	-4,9	-2,1	8 224	88	5,8
wołomiński	279,8	80,6	39,6	17,6	-0,5	8,0	8 843	94	6,9
wyszkowski	73,0	20,4	36,8	17,1	-3,7	1,2	7 984	85	4,7
zwoleński	33,8	9,8	35,7	16,8	-5,3	-2,4	8 090	86	13,0
żuromiński	34,7	10,1	34,7	17,2	-6,5	-5,2	7 783	83	14,2
żyrardowski	74,8	26,1	50,6	16,6	-5,0	3,2	9 121	97	8,8

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

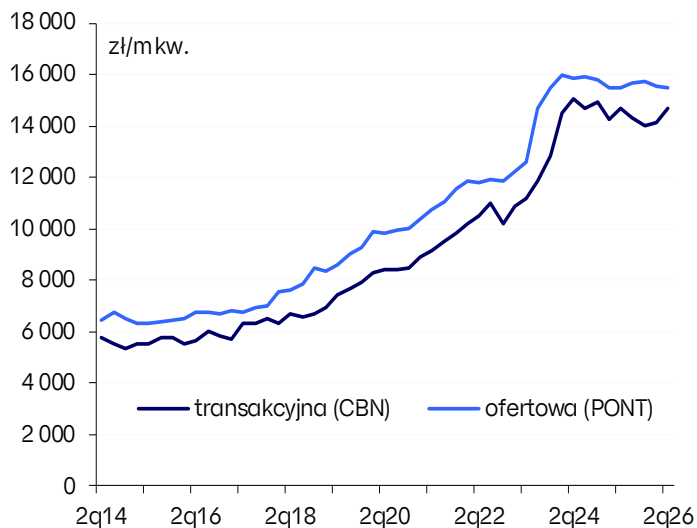
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

MAŁOPOLSKIE – Kraków, powiaty grodzkie i ziemskie

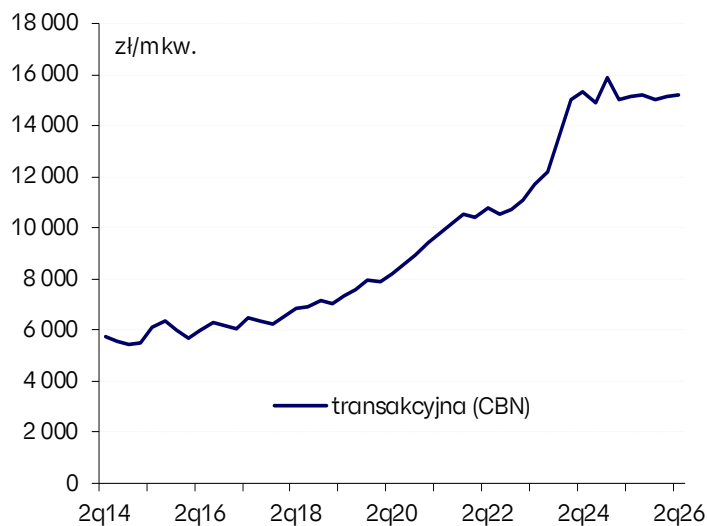
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Krakowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	15 049	14 702	14 930	14 256	14 685	14 320	13 979	14 110	14 658	3,9	-0,2
cena ofertowa (PONT)	15 851	15 893	15 772	15 509	15 490	15 652	15 737	15 552	15 500	-0,3	0,1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	15 308	14 900	15 871	14 988	15 131	15 171	15 010	15 158	15 221	0,4	0,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 507	11 224	9 154	9 597	10 631	10 015	10 725	10 258	13 708	x	x

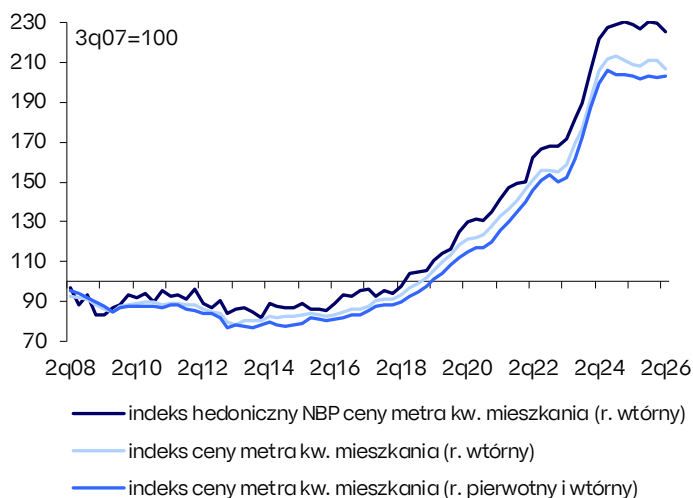
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie



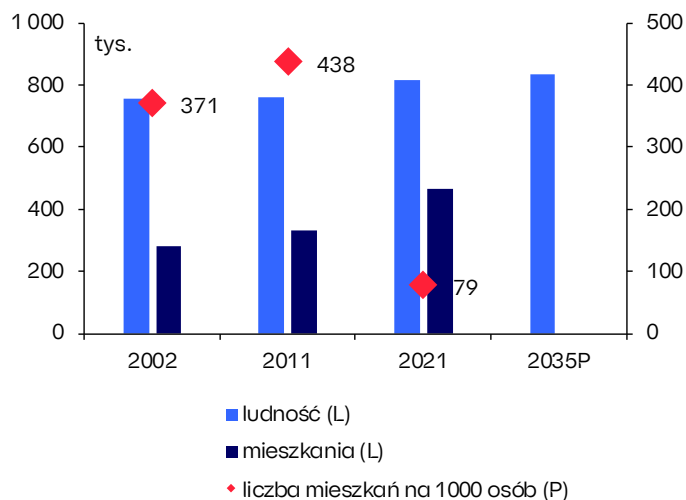
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie



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

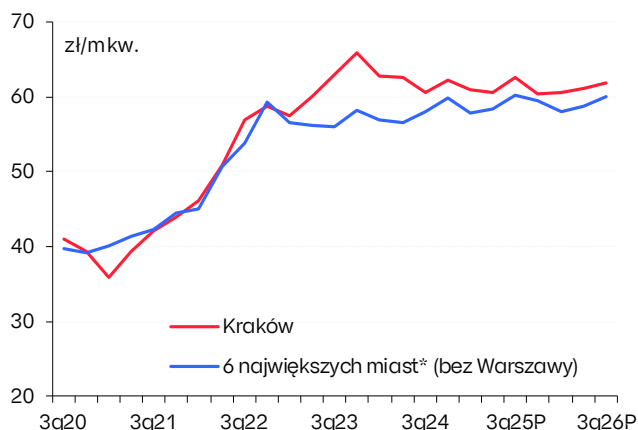


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

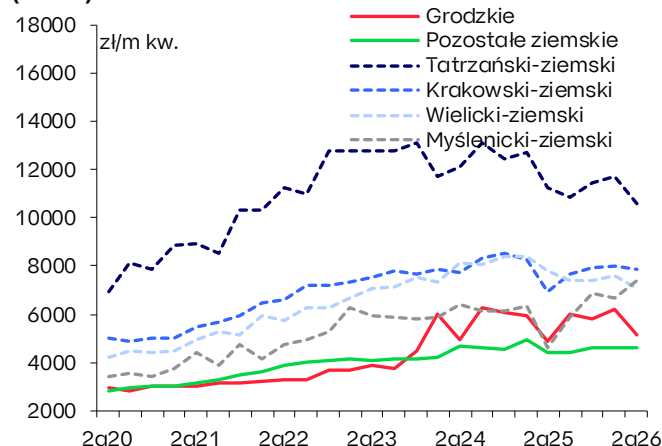


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 383; mieszkania rp - 295; domy rw - 11.

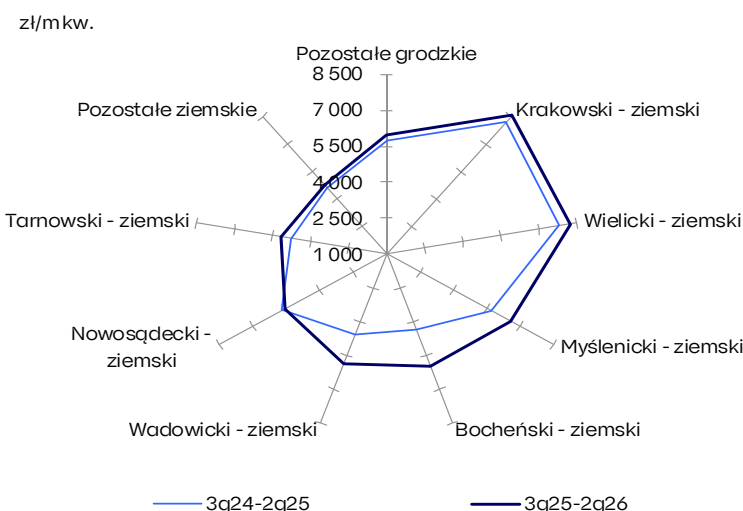
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Krakowie (NBP, PONT)



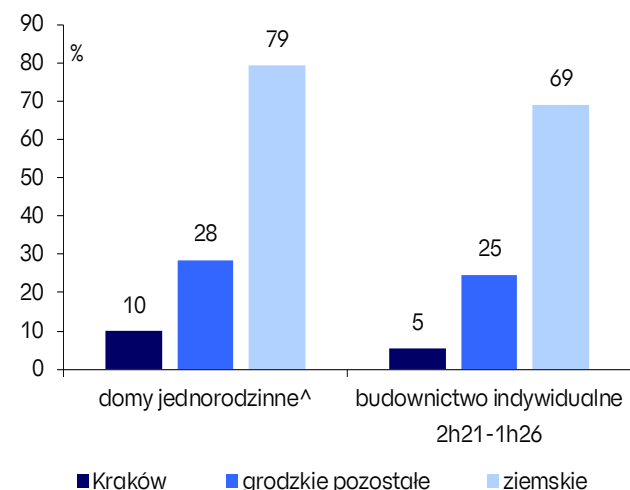
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Kraków	6 043	8 312	8 419	9 636	10 508	10 773
Pozostałe grodzkie	4 355	3 534	4 845	5 814	5 911	5 950
Krakowski - ziemski	5 501	6 177	6 899	7 890	8 371	8 589
Wielicki - ziemski	5 068	5 810	6 478	7 400	7 754	8 238
Myślenicki - ziemski	4 784	4 287	5 294	5 461	6 500	6 583
Bocheński - ziemski	4 102	4 129	3 917	5 863	4 658	5 988
Wadowicki - ziemski	3 792	3 678	4 378	4 776	5 541	5 851
Nowosądecki - ziemski	3 962	5 346	4 815	5 057	5 575	5 575
Tarnowski - ziemski	3 400	3 706	4 503	4 255	5 197	5 166
Pozostałe ziemskie	3 406	4 212	3 974	4 644	4 584	4 747

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Kraków - 153; pozostałe powiaty grodzkie - 50; powiaty ziemskie - 1107.

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	Nasycenie mieszkań ^{***}	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa [^]	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Kraków	474 482	11	10	33,7	581	79	11,8	5	4 501
Nowy Sącz	32 760	12	37	31,6	413	57	4,6	30	288
Tarnów	46 860	14	22	30,0	463	49	3,9	19	98
ZIEMSKIE									
bocheński	36 019	11	80	31,9	337	98	5,6	63	267
brzeski	30 380	12	85	31,6	334	41	4,5	67	217
chrzanowski	47 898	12	55	31,7	410	34	2,9	57	84
dąbrowski	18 023	10	88	29,4	316	1	4,2	67	100
gorlicki	34 566	12	76	29,2	333	79	3,4	84	186
krakowski	106 111	8	86	36,8	348	97	4,8	65	504
limanowski	37 294	9	92	28,7	284	78	3,9	92	319
miechowski	18 390	12	79	33,4	401	39	3,3	56	103
myślenicki	40 565	7	88	32,5	312	87	5,8	71	411
nowosądecki	62 673	11	89	29,2	292	78	4,5	89	490
nowotarski	59 536	10	81	31,3	314	73	4,6	77	503
olkuski	40 563	7	59	32,1	391	101	2,5	72	85
oświęcimski	56 381	10	56	31,5	384	80	4,3	59	330
proszowicki	13 997	8	87	34,0	336	25	3,7	72	102
suski	27 841	14	89	34,0	339	100	4,3	97	159
tarnowski	60 067	9	96	30,7	306	45	4,3	82	460
tatrzański	27 288	17	68	39,2	412	34	5,7	72	231
wadowicki	52 586	11	75	31,4	336	99	4,2	73	289
wielicki	53 101	10	83	35,7	362	99	10,8	36	466

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie małopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Kraków	816,6	321,2	61,7	14,5	-0,5	7,2	11 419	122	2,8
Nowy Sącz	79,4	26,1	45,2	16,0	-2,5	-2,9	7 880	84	4,3
Tarnów	101,2	38,0	51,8	14,3	-5,6	-3,2	9 232	98	5,3
ZIEMSKIE									
bocheński	106,9	27,9	30,5	17,5	-0,3	0,7	7 721	82	3,6
brzeski	90,9	23,8	29,8	17,2	-3,0	-0,7	7 635	81	5,8
chrzanowski	116,8	38,9	43,7	15,4	-7,1	-0,8	8 650	92	7,2
dąbrowski	57,0	14,6	29,5	16,2	-2,9	-2,3	7 666	82	11,9
gorlicki	103,7	28,5	33,3	17,5	-4,3	-3,4	7 346	78	7,6
krakowski	304,9	81,3	31,7	17,2	-2,0	5,0	8 809	94	4,6
limanowski	131,5	29,3	23,5	18,8	1,3	-1,8	7 453	80	7,3
miechowski	45,9	13,5	38,5	15,7	-7,5	-1,4	8 027	86	6,2
myślenicki	130,0	31,3	26,5	17,7	-0,6	1,0	8 037	86	4,3
nowosądecki	214,5	49,7	24,5	18,7	0,4	-1,8	7 485	80	8,1
nowotarski	189,7	46,5	29,2	17,6	-0,7	-0,4	7 474	80	5,4
olkuski	103,9	32,5	39,7	15,6	-7,6	-3,1	7 981	85	7,1
oświęcimski	146,7	46,0	40,9	16,2	-5,5	-1,2	8 110	87	5,9
proszowicki	41,6	11,1	30,6	16,2	-4,1	-1,5	7 995	85	7,2
suski	82,3	20,7	30,0	17,4	-2,8	-0,7	7 761	83	5,0
tarnowski	196,5	48,5	26,2	17,2	-2,3	-0,5	7 288	78	7,8
tatrzański	66,2	17,6	37,5	16,8	-1,6	-1,5	8 152	87	9,4
wadowicki	156,5	42,0	32,1	17,0	-3,5	0,0	7 665	82	6,3
wielicki	146,7	38,2	31,9	17,2	1,1	9,5	8 766	94	4,4

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

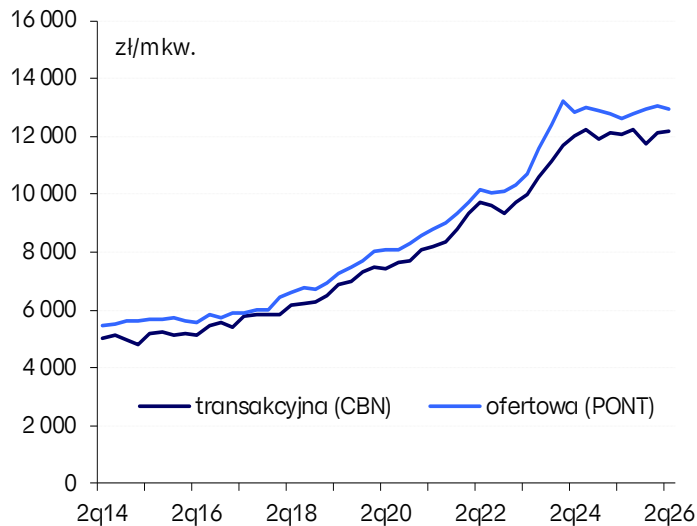
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

DOLNOŚLĄSKIE – Wrocław, powiaty grodzkie i ziemskie

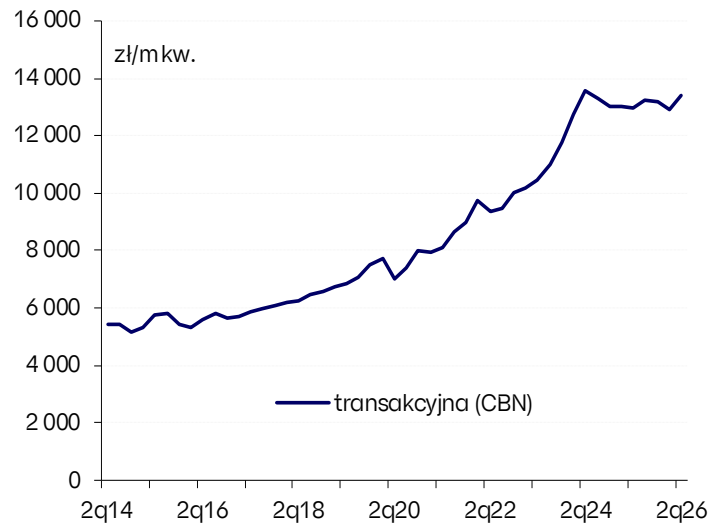
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	11 992	12 206	11 892	12 117	12 074	12 223	11 764	12 097	12 179	0,7	0,9	
cena ofertowa (PONT)	12 857	12 976	12 871	12 789	12 633	12 795	12 931	13 059	12 929	-1,0	2,3	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	13 563	13 287	13 040	13 012	12 992	13 215	13 162	12 922	13 381	3,6	3,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 994	9 564	10 003	8 316	10 789	11 105	8 704	10 926	8 593	x	x	

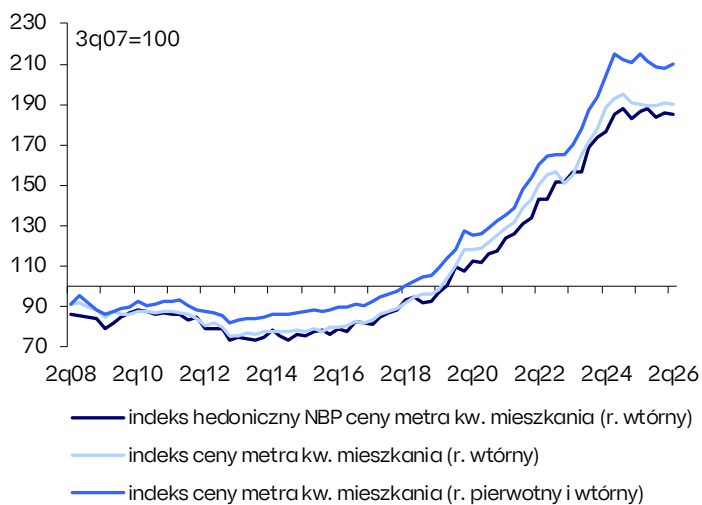
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym we Wrocławiu



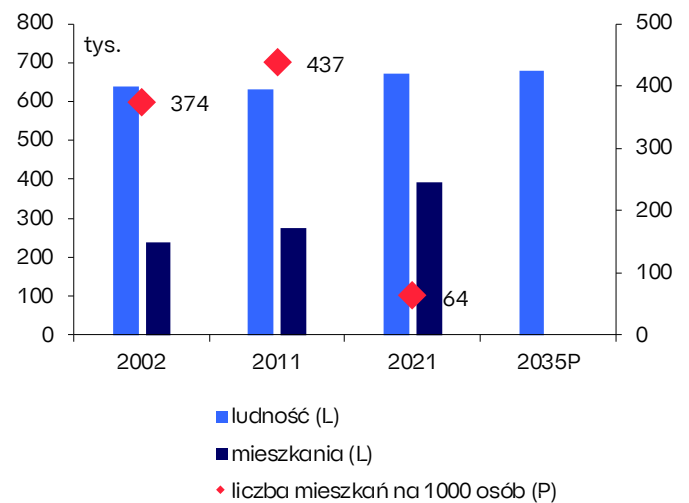
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym we Wrocławiu



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

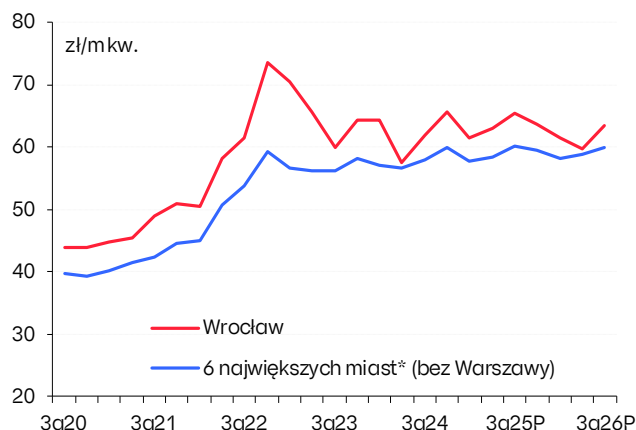


Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

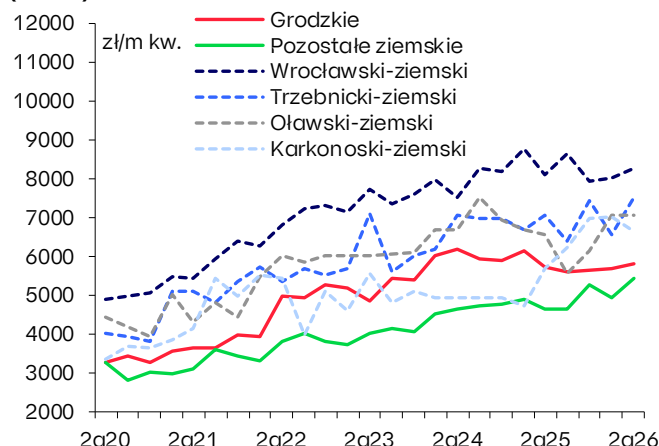


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 361; mieszkania rp - 279; domy rw - 28.

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

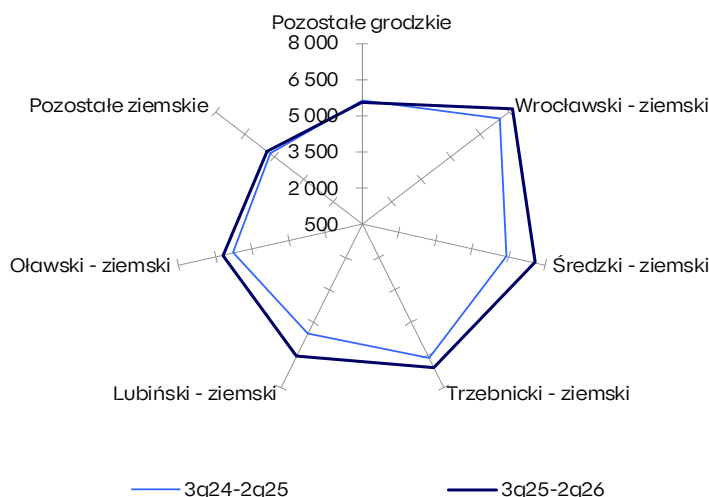


Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)

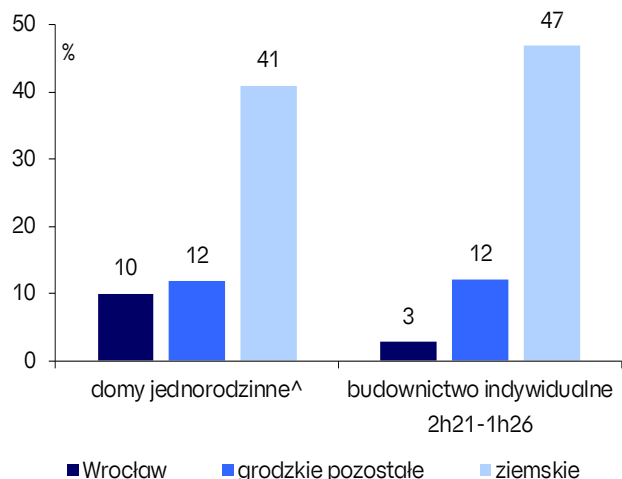


Wyk.7 Ceny transakcyjne domów wg powiatów (CBN)

zł/m.kw.



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Wrocław	6 821	7 897	8 275	9 312	9 946	10 007
Pozostałe grodzkie	4 165	4 927	5 616	5 980	5 330	5 554
Wrocławski - ziemski	5 231	6 336	6 551	7 472	7 835	8 170
Średzki - ziemski	4 915	5 741	6 358	6 422	7 198	7 583
Trzebnicki - ziemski	4 701	5 899	5 241	5 990	7 092	7 059
Lubiński - ziemski	4 465	4 715	5 123	5 176	6 288	6 528
Oławski - ziemski	4 564	5 304	5 967	5 733	6 417	6 513
Pozostałe ziemskie	3 734	4 152	4 397	5 024	5 196	5 361

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26 Wrocław - 206; pozostałe powiaty grodzkie - 48; powiaty ziemskie - 1511.

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	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Jelenia Góra	38 319	35	16	33,8	522	99	3,5	14	77
Legnica	45 905	33	11	32,4	511	46	3,9	7	59
Wałbrzych	51 315	51	9	28,9	526	24	1,1	23	15
Wrocław	400 448	19	10	35,3	595	64	12,1	3	3 182
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	36 325	28	44	33,9	418	99	5,7	44	269
dzierzoniowski	41 766	45	26	29,7	449	54	2,7	44	45
głogowski	35 555	12	25	28,9	425	45	4,6	35	195
górowski	12 390	47	52	31,1	391	57	1,9	92	19
jaworski	18 938	52	38	31,1	409	92	3,5	46	163
karkonoski	28 151	50	44	39,6	475	67	5,2	67	102
kamiennogórski	17 376	55	30	29,2	440	73	2,4	79	63
kłodzki	67 467	50	33	33,3	470	58	3,0	64	130
legnicki	20 846	46	55	34,1	381	54	5,9	71	111
lubański	21 616	51	40	31,3	429	89	3,3	45	93
lubiński	44 578	12	27	31,4	438	80	4,3	66	282
lwówecki	17 491	52	50	32,7	417	28	1,8	81	82
milicki	12 981	41	59	31,4	369	59	4,7	49	78
oleśnicki	42 109	28	46	32,6	394	66	7,3	46	338
oławski	32 988	19	38	33,3	426	57	8,9	41	302
polkowicki	23 805	26	42	30,5	393	49	3,6	84	93
strzeliński	16 308	48	53	32,9	396	80	4,3	68	104
średzki	23 582	39	62	36,1	391	89	12,8	39	233
świdnicki	65 594	42	25	31,1	443	94	4,0	40	406
trzebnicki	32 823	31	61	35,2	373	46	8,2	58	406
wałbrzyski	23 277	73	26	30,5	450	51	2,1	70	48
wołowski	18 648	33	44	31,2	417	65	4,0	45	106
wrocławski	77 910	19	67	41,5	401	84	16,7	32	1 484
ząbkowicki	25 274	60	45	33,5	428	57	2,1	62	40
zgorzelecki	36 654	42	36	31,7	439	95	4,0	45	141
złotoryjski	16 315	48	39	31,2	410	60	2,3	76	77

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie dolnośląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Jelenia Góra	73,5	31,1	60,5	13,7	-9,2	-0,4	9 122	97	5,0
Legnica	89,9	37,6	58,5	14,8	-6,5	-3,6	8 671	93	5,8
Wałbrzych	108,2	bd.	bd.	14,0	-10,5	-2,3	9 412	100	6,3
Wrocław	672,6	281,0	62,9	14,0	-1,8	1,2	10 156	108	2,5
ZIEMSKIE									
bolesławiecki	86,9	28,8	46,5	16,3	-5,4	1,1	8 466	90	4,3
dzierżoniowski	93,0	34,6	52,3	14,9	-8,6	-1,1	8 056	86	7,9
głogowski	83,8	30,4	49,7	17,0	-5,8	-1,3	8 523	91	7,7
górowski	31,7	10,5	43,8	16,7	-5,8	-4,3	8 124	87	16,2
jaworski	46,3	15,2	45,4	15,6	-7,9	-3,6	8 513	91	11,5
karkonoski	59,3	19,9	46,7	15,6	-9,1	0,4	7 816	83	9,3
kamiennogórski	39,5	14,1	50,4	15,7	-8,1	-3,0	7 731	82	8,3
kłodzki	143,5	52,5	52,0	15,0	-10,0	-2,0	8 264	88	13,6
legnicki	54,8	16,5	41,2	16,5	-7,0	3,9	8 277	88	7,9
lubański	50,4	17,4	48,3	15,7	-7,8	-2,0	7 855	84	7,7
lubiński	101,8	38,4	52,6	16,0	-5,9	0,1	14 889	159	4,9
lwówecki	41,9	14,2	47,2	15,5	-8,6	-3,9	7 942	85	10,5
milicki	35,2	10,4	39,4	17,5	-5,9	-0,3	7 658	82	7,7
oleśnicki	106,8	33,4	42,8	16,3	-3,0	3,9	7 971	85	7,4
oławski	77,4	25,6	45,7	16,5	-2,1	3,0	8 488	91	5,6
polkowicki	60,7	20,3	46,3	17,0	-3,4	-1,4	8 898	95	4,4
strzeliński	41,2	13,1	42,7	16,0	-5,6	-0,7	8 903	95	12,2
średzki	60,3	17,1	38,0	16,6	-1,8	11,3	9 060	97	5,9
świdnicki	148,1	52,8	50,2	15,3	-7,1	-1,2	8 327	89	7,1
trzebnicki	88,0	25,2	38,5	16,7	-3,6	5,9	8 435	90	6,0
wałbrzyski	51,8	19,0	52,1	15,4	-10,1	-0,5	7 842	84	11,4
wołowski	44,8	15,4	47,4	15,7	-7,2	-1,6	9 969	106	10,9
wrocławski	194,6	53,6	37,5	17,1	1,6	16,4	9 524	102	2,3
ząbkowicki	59,1	19,7	45,7	15,2	-9,9	-1,9	8 041	86	11,3
zgorzelecki	83,5	30,5	50,8	15,4	-9,0	-1,9	8 573	91	5,7
złotoryjski	39,8	13,4	44,8	15,7	-8,5	-3,8	8 919	95	14,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

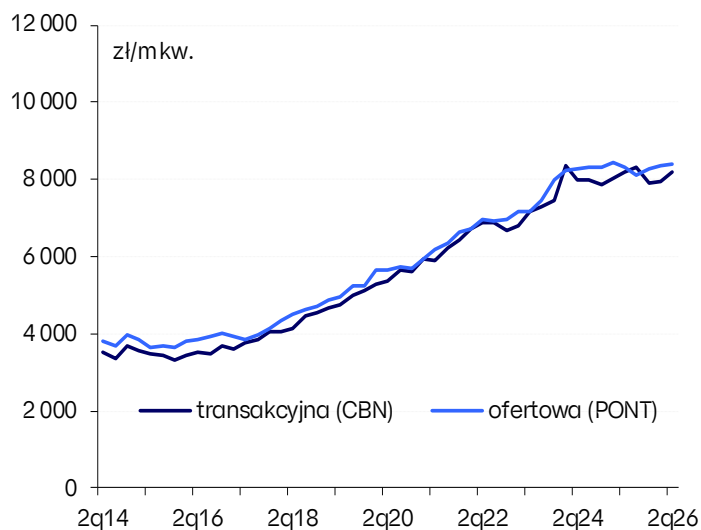
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

ŁÓDZKIE – Łódź, powiaty grodzkie i ziemskie

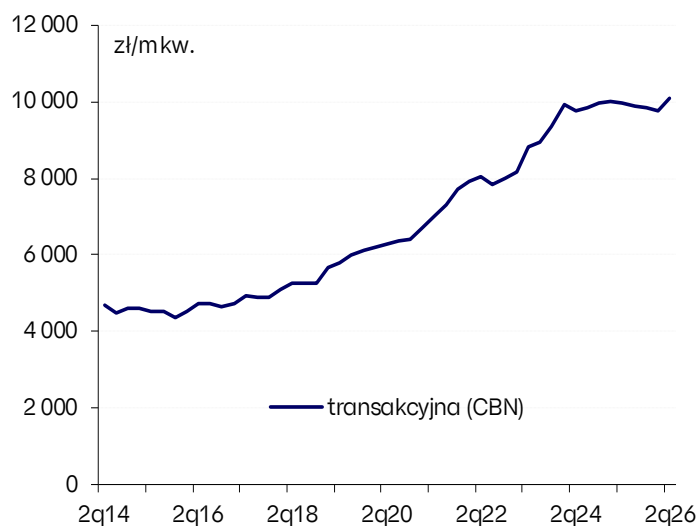
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Łodzi

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 993	7 966	7 866	8 045	8 204	8 302	7 907	7 940	8 206	3,4	0,0	
cena ofertowa (PONT)	8 276	8 317	8 333	8 422	8 313	8 116	8 281	8 372	8 393	0,2	1,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 782	9 830	9 979	9 993	9 964	9 875	9 854	9 779	10 082	3,1	1,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	6 647	6 841	7 411	6 162	7 266	7 074	6 061	6 151	6 926	x	x	

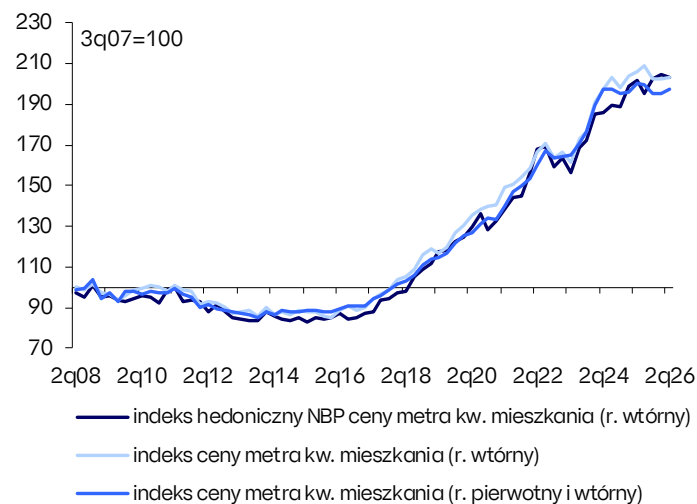
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi



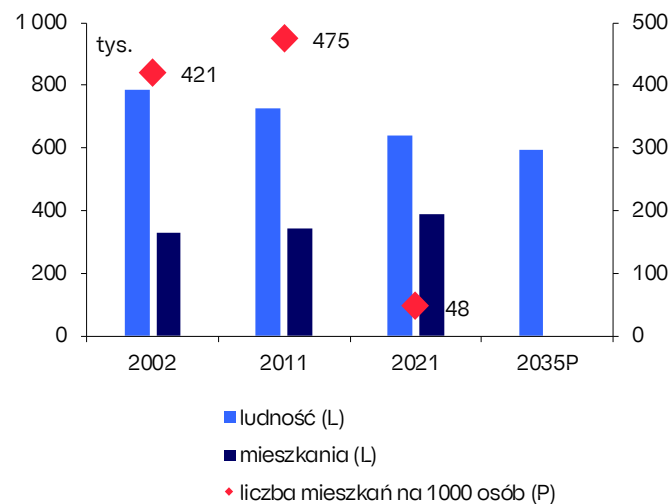
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi



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

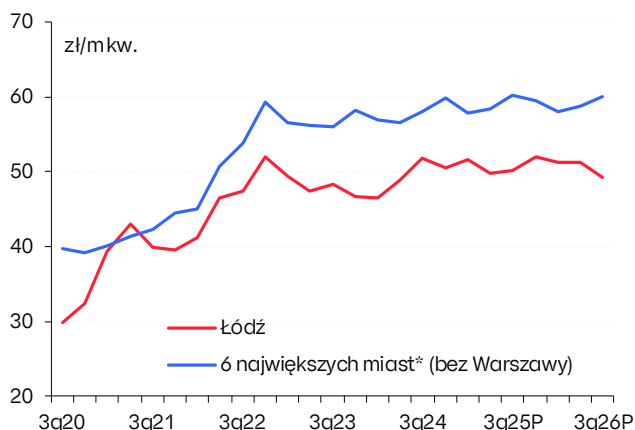


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

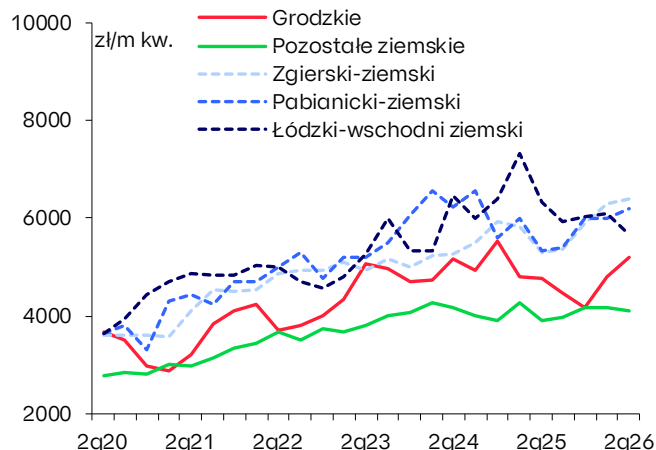


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 328; mieszkania rp - 182; domy rw - 30.

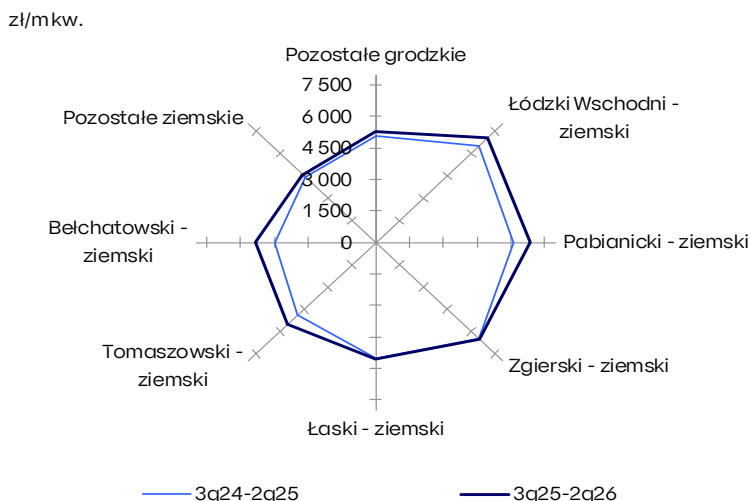
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Łodzi (NBP, PONT)



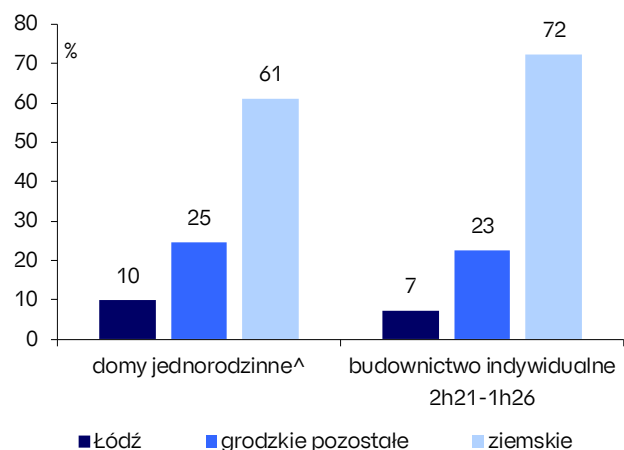
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2021

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

Powiaty	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Łódź	5 282	5 927	6 734	7 391	7 189	7 348
Pozostałe grodzkie	3 657	4 656	3 770	5 122	5 905	5 272
Łódzki Wschodni - ziemski	4 316	5 982	5 962	5 764	6 640	7 057
Pabianicki - ziemski	5 107	5 522	6 205	5 692	7 171	6 859
Zgierski - ziemski	4 618	5 028	5 643	6 473	6 413	6 500
Łaski - ziemski	4 416	5 930	4 746	5 447	5 385	5 537
Tomaszowski - ziemski	3 091	4 274	4 367	4 936	5 388	5 537
Bełchatowski - ziemski	3 219	4 263	3 796	4 516	5 113	5 323
Pozostałe ziemskie	3 171	3 573	3 930	4 084	4 443	4 575

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Łódź - 229; pozostałe powiaty grodzkie - 37; powiaty ziemskie - 779.

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 mieszkań ^{***}	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa [^]	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Łódź	392 357	22	10	34,2	613	48	8,4	7	2 602
Piotrków Trybunalski	33 359	14	21	32,5	510	29	5,8	22	100
Skierniewice	21 325	7	31	33,3	476	66	5,5	24	226
ZIEMSKIE									
bełchatowski	43 098	6	54	34,1	402	36	3,1	94	217
brzeziński	12 278	13	66	34,9	410	54	4,3	85	127
kutnowski	40 185	14	41	30,9	453	59	4,0	40	189
łaski	20 462	11	68	35,0	424	18	2,9	96	54
łęczycki	17 169	13	61	31,1	377	62	1,4	100	25
łowicki	28 175	10	67	34,4	388	41	2,0	60	58
łódzki wschodni	28 339	11	82	38,6	376	63	6,9	80	223
opoczyński	27 053	5	74	32,0	383	23	2,5	75	51
pabianicki	55 583	19	40	34,5	469	60	4,6	67	237
pajęczański	17 611	5	85	33,7	370	71	2,8	93	42
piotrkowski	32 571	9	92	34,6	365	5	3,7	94	155
poddębicki	16 771	12	78	36,4	431	9	6,1	64	83
radomszczański	45 518	11	67	34,7	435	5	3,6	60	131
rawski	17 303	6	63	31,4	383	67	2,9	74	75
sieradzki	41 557	8	61	32,4	379	6	3,0	81	195
skierniewicki	13 107	9	96	33,7	349	44	3,3	100	51
tomaszowski	47 818	13	50	32,8	440	28	3,5	55	174
wieluński	27 268	8	68	34,6	382	53	3,3	64	180
wieruszowski	14 750	12	80	35,0	357	12	4,6	57	52
zduńskowolski	26 178	13	49	31,7	419	7	3,7	73	113
zgierski	72 793	13	51	34,6	440	72	4,8	72	392

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie łódzkim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Łódź	639,9	289,7	65,7	14,0	-8,0	-1,2	9 375	100	5,8
Piotrków Trybunalski	65,4	26,3	56,3	15,9	-7,3	-1,8	8 019	86	6,4
Skierniewice	44,8	17,0	52,9	16,1	-4,6	-1,4	8 381	89	4,8
ZIEMSKIE									
bełchatowski	107,2	35,7	44,0	16,4	-4,1	-2,8	10 977	117	5,2
brzeziński	30,0	9,4	40,4	16,4	-5,8	1,8	7 595	81	8,0
kutnowski	88,7	32,5	50,8	15,0	-9,6	-1,9	8 193	87	8,3
łaski	48,2	15,7	44,6	15,9	-7,0	1,5	7 555	81	9,6
łęczycki	45,6	14,6	42,5	15,9	-8,0	-3,2	8 812	94	6,9
łowicki	72,7	22,8	41,2	16,5	-7,1	-2,8	7 862	84	5,6
łódzki wschodni	75,5	21,9	38,8	16,8	-4,2	8,5	8 015	86	6,2
opoczyński	70,6	21,8	39,9	17,2	-5,3	-3,8	7 889	84	9,7
pabianicki	118,4	43,1	52,4	15,6	-6,8	4,3	8 095	86	6,9
pajęczański	47,6	14,2	36,6	16,3	-7,4	-4,1	7 781	83	8,7
piotrkowski	89,1	25,0	33,6	17,5	-5,8	-0,5	7 499	80	7,3
poddębicki	38,9	12,2	41,8	15,8	-7,7	-0,4	10 422	111	7,5
radomszczański	104,6	34,7	44,1	16,0	-7,8	-1,6	7 683	82	6,4
rawski	45,2	14,0	40,0	16,9	-5,3	-4,2	7 866	84	3,3
sieradzki	109,6	34,2	40,9	16,1	-5,6	-3,6	8 234	88	6,3
skierniewicki	37,6	10,1	31,7	17,5	-4,1	0,2	7 732	82	4,1
tomaszowski	108,6	37,8	47,6	16,6	-7,4	-1,2	8 002	85	8,8
wieluński	71,4	21,8	39,0	16,4	-6,7	-1,5	7 678	82	6,6
wieruszowski	41,3	11,6	34,5	16,8	-3,5	2,3	7 256	77	5,0
zduńskowolski	62,5	21,3	46,0	16,2	-6,2	-0,4	7 701	82	8,6
zgierski	165,4	56,5	48,7	16,3	-6,9	4,4	8 491	91	6,6

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

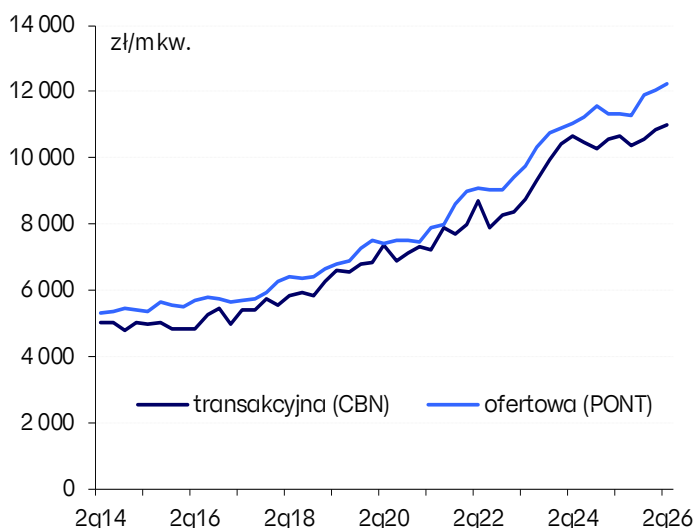
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

WIELKOPOLSKIE – Poznań, powiaty grodzkie i ziemskie

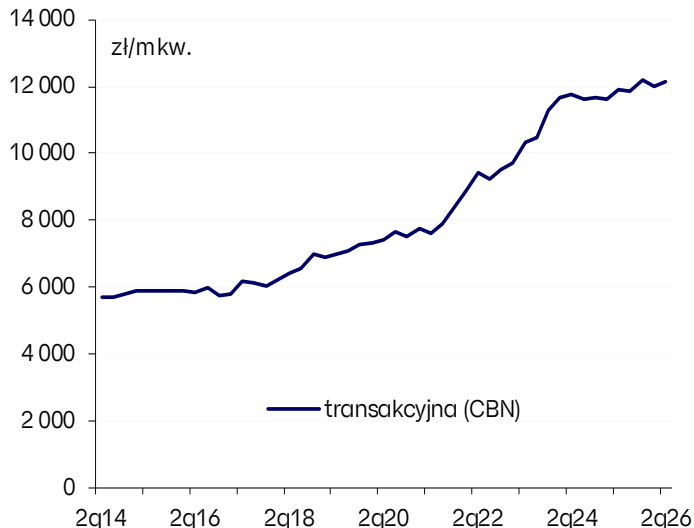
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.) w Poznaniu

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 677	10 484	10 260	10 549	10 664	10 377	10 549	10 849	11 004	1,4	3,2	
cena ofertowa (PONT)	11 026	11 229	11 585	11 341	11 316	11 303	11 887	12 045	12 225	1,5	8,0	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	11 767	11 610	11 665	11 597	11 908	11 839	12 200	12 016	12 147	1,1	2,0	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 241	6 779	8 625	7 953	7 381	9 607	7 732	6 910	7 441	x	x	

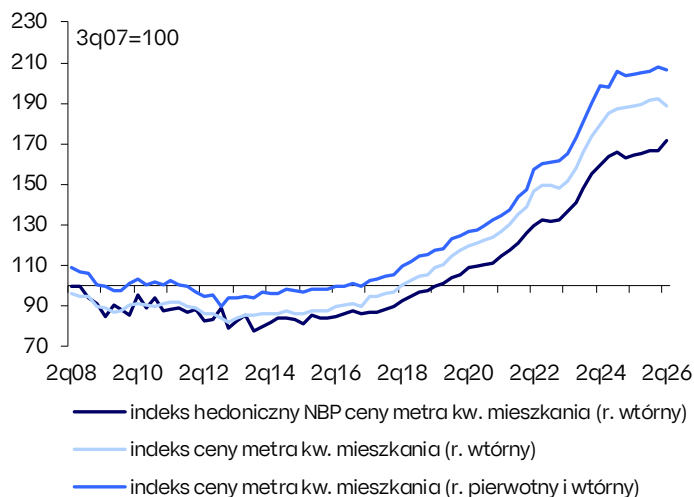
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu



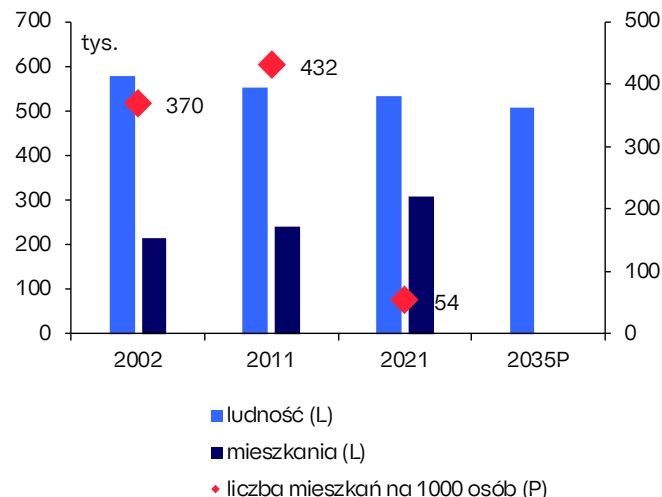
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



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

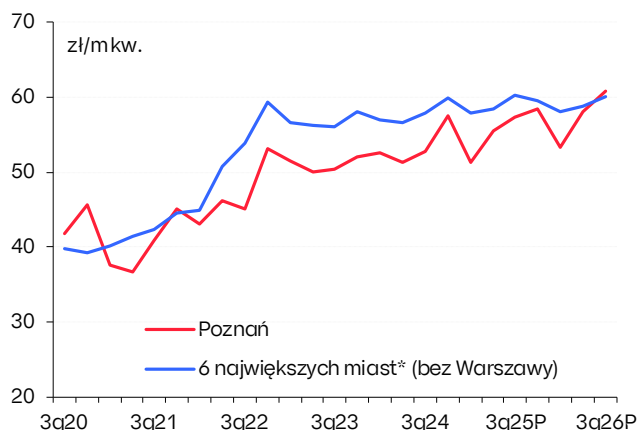


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

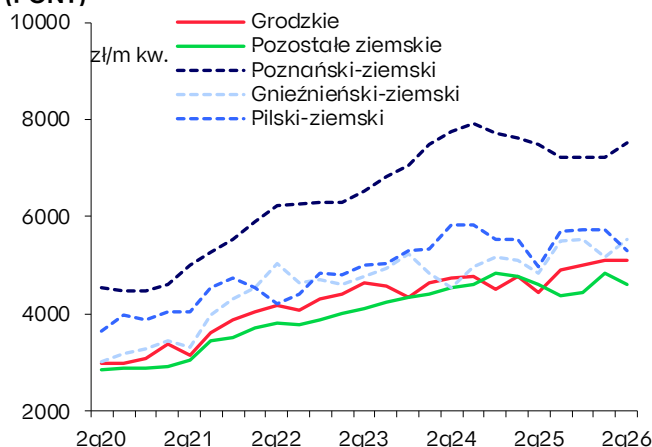


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 1q26: mieszkania rw - 319; mieszkania rp - 181; domy rw - 19.

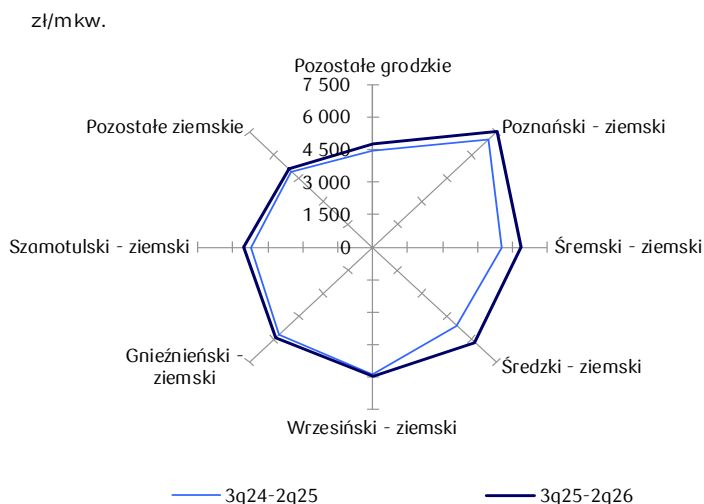
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Poznaniu (NBP, PONT)



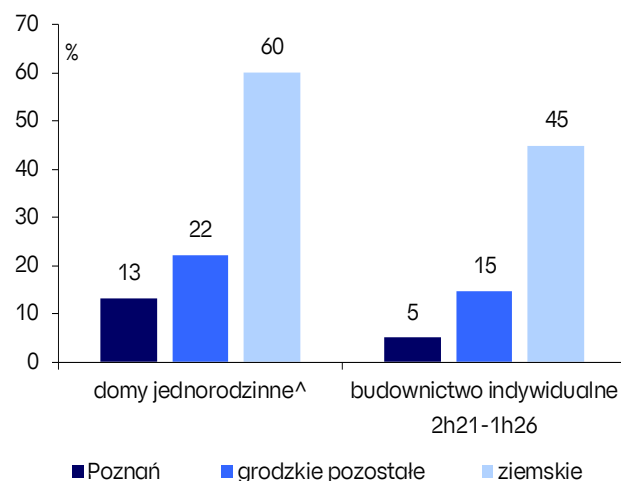
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Poznań	6 164	6 746	7 260	8 175	8 545	8 800
Pozostałe grodzkie	3 303	4 213	4 672	4 498	4 522	4 780
Poznański - ziemski	4 810	5 642	5 985	6 884	7 297	7 529
Śremski - ziemski	3 701	4 473	5 144	5 075	6 224	6 352
Średzki - ziemski	4 075	4 252	5 295	5 424	5 684	6 211
Wrzesiński - ziemski	3 732	3 793	4 657	5 451	6 056	5 956
Gnieźnieński - ziemski	4 140	4 739	4 983	5 744	5 753	5 898
Szamotulski - ziemski	3 927	4 294	4 822	5 229	5 520	5 567
Pozostałe ziemskie	3 429	3 972	4 230	4 435	4 935	5 097

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Poznań - 135; pozostałe powiaty grodzkie - 91; powiaty ziemskie - 2125.

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 mieszkań- niami**	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Kalisz	47 441	22	19	32,8	521	29	5,4	12	298
Konin	31 158	4	22	31,0	478	100	3,0	16	164
Leszno	27 301	18	29	34,7	465	90	5,6	18	210
Poznań	312 105	15	13	36,8	584	54	10,1	5	2 319
ZIEMSKIE									
chodzieski	16 339	25	52	30,6	367	42	4,1	43	107
czarnkowsko-trzciane	29 415	35	57	30,3	358	39	3,1	70	133
gnieźnieński	56 701	25	40	31,1	405	11	5,0	63	240
gostyński	24 295	22	61	31,2	335	11	3,8	46	156
grodziski	16 997	24	68	31,0	331	5	5,9	40	125
jarociński	24 951	19	59	30,8	360	5	5,8	31	100
kaliski	25 219	10	89	32,8	309	2	3,4	92	130
kępiński	20 251	21	68	34,6	364	43	7,8	39	139
kolski	30 841	12	65	32,0	385	43	3,0	77	50
koniński	41 216	11	92	32,5	321	23	4,8	74	299
kościański	27 813	24	57	31,9	364	17	4,7	49	184
krotoszyński	25 807	25	61	32,1	349	8	3,6	44	78
leszczyński	20 446	20	82	36,9	335	11	8,7	55	159
międzychodzki	13 605	20	50	32,9	385	10	4,1	71	83
nowotomyski	27 103	28	60	32,5	362	17	6,0	51	168
obornicki	21 652	20	47	30,3	370	13	5,7	44	82
ostrowski	58 899	20	58	34,0	375	19	4,6	50	262
ostrzeszowski	18 675	18	77	34,5	346	32	3,9	72	118
pilski	50 204	22	36	29,0	390	32	3,7	44	159
pleszewski	20 678	19	65	32,2	342	31	4,5	48	95
poznański	172 164	8	66	37,0	375	46	11,9	30	1 978
rawicki	21 300	29	54	32,2	367	14	4,3	49	59
śłupecki	20 557	18	70	32,2	363	41	4,4	60	134
szamotulski	34 470	22	58	32,9	376	8	6,7	47	293
średzki	23 096	19	51	32,3	384	23	8,8	33	264
śremski	23 127	16	41	30,3	381	18	6,7	34	144
turecki	28 461	8	66	30,9	356	42	2,4	80	90
wągrowiecki	25 627	22	52	30,8	373	12	5,6	49	158
wolsztyński	18 678	23	69	32,5	332	2	4,7	59	91
wrzesiński	30 983	15	50	32,0	397	8	6,5	36	225
złotowski	24 237	33	49	29,2	365	18	4,6	50	206

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 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie wielkopolskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Kalisz	91,1	36,6	56,8	15,1	-6,5	-2,8	8 389	89	4,5
Konin	65,2	26,3	54,8	14,3	-7,4	-7,3	8 370	89	7,3
Leszno	58,8	22,1	51,6	15,8	-5,5	-6,4	8 646	92	4,2
Poznań	534,2	221,3	62,4	14,1	-2,9	-0,7	10 295	110	1,6
ZIEMSKIE									
chodzieski	44,5	13,5	40,0	17,0	-6,2	-1,9	7 663	82	7,9
czarnkowsko-trzcianecki	82,2	24,7	38,5	17,4	-6,4	-2,0	8 091	86	6,5
gnieźnieński	139,9	44,5	43,1	17,2	-5,2	-0,4	7 909	84	5,7
gostyński	72,5	20,4	33,3	16,8	-3,7	-2,1	8 092	86	5,2
grodziski	51,4	13,6	30,1	17,5	-1,6	-1,4	7 597	81	5,2
jarociński	69,4	19,9	36,2	17,5	-2,4	-0,1	7 741	83	6,1
kaliski	81,7	21,1	27,5	17,1	-3,9	0,0	7 305	78	4,2
kępiński	55,6	15,6	34,0	16,8	-1,6	-1,5	6 736	72	1,8
kolski	80,0	24,7	39,7	16,6	-6,0	-2,9	8 196	87	5,0
koniński	128,2	33,4	28,1	17,3	-2,7	1,2	7 180	77	9,6
kościański	76,5	22,4	36,6	16,6	-4,2	-1,3	8 378	89	3,7
krotoszyński	74,0	20,9	34,0	17,1	-2,9	-3,8	6 463	69	3,4
leszczyński	61,1	15,6	28,8	18,1	1,1	8,2	8 273	88	3,6
międzychodzki	35,3	10,9	41,3	16,8	-4,9	-1,4	7 737	83	5,6
nowotomyski	75,0	21,3	36,2	17,6	-1,8	1,2	8 203	88	3,1
obornicki	58,5	17,1	38,0	17,8	-3,7	0,7	7 855	84	4,5
ostrowski	157,1	47,3	39,1	16,5	-4,0	0,3	7 687	82	4,2
ostrzeszowski	54,0	14,9	32,9	16,9	-3,1	-1,3	7 587	81	4,6
pilski	128,7	42,6	45,1	16,5	-5,2	-2,3	8 342	89	5,9
pleszewski	60,5	16,7	32,3	16,9	-4,0	-3,7	7 862	84	3,6
poznański	459,4	129,1	37,3	17,5	0,2	11,2	7 716	82	1,4
rawicki	58,0	17,4	38,5	17,5	-3,6	-1,3	7 764	83	4,1
śłupecki	56,7	16,2	35,8	16,8	-4,7	-1,0	7 833	84	7,7
szamotulski	91,6	27,0	38,1	17,4	-2,5	3,1	8 675	93	4,3
średzki	60,1	17,8	38,8	17,0	-1,6	3,7	8 240	88	7,0
śremski	60,7	18,6	40,9	17,0	-3,9	1,1	7 685	82	3,5
turecki	80,0	23,9	37,7	17,2	-4,5	-2,2	7 059	75	5,1
wągrowiecki	68,7	20,4	38,2	17,7	-3,6	1,2	7 763	83	6,6
wolsztyński	56,3	15,4	31,8	17,5	-1,5	-1,8	7 784	83	2,7
wrzesiński	78,0	24,3	41,2	17,1	-2,3	0,4	7 967	85	4,1
złotowski	66,4	19,9	39,2	17,3	-5,6	-2,9	6 846	73	5,0

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

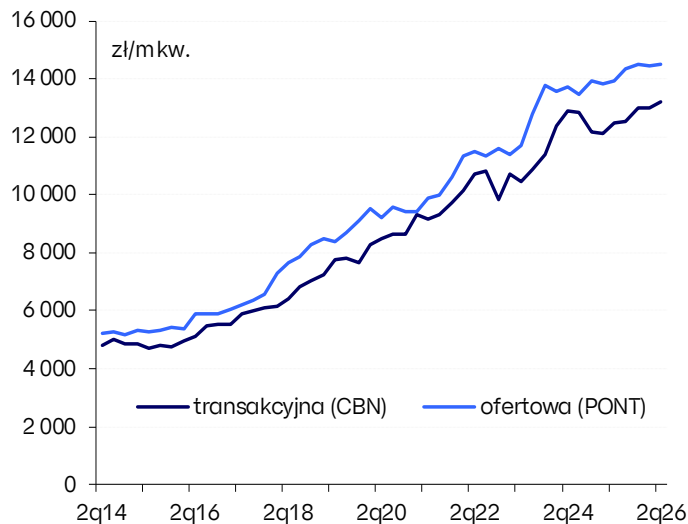
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

POMORSKIE – Gdańsk, Trójmiasto, powiaty grodzkie i ziemskie

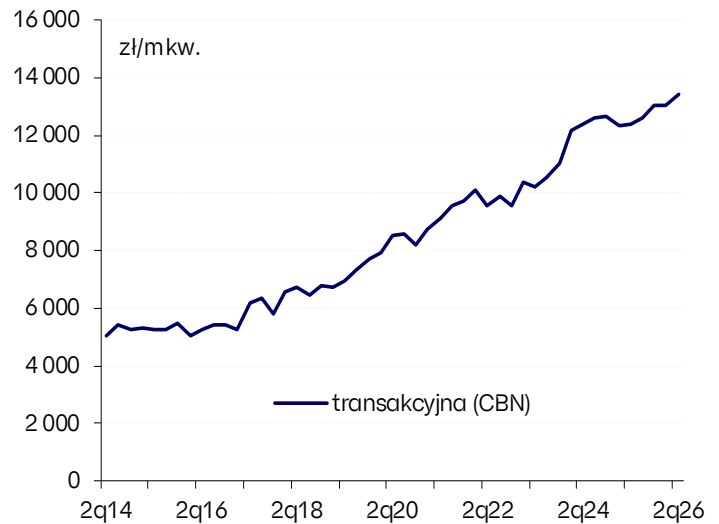
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Gdańsku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	12 917	12 844	12 168	12 148	12 503	12 534	13 005	12 995	13 224	1,8	5,8	
cena ofertowa (PONT)	13 732	13 500	13 951	13 821	13 930	14 344	14 523	14 447	14 542	0,7	4,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	12 398	12 589	12 644	12 325	12 375	12 636	13 044	13 039	13 448	3,1	8,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 344	9 837	9 771	10 431	9 609	9 153	9 675	10 212	9 193	x	x	

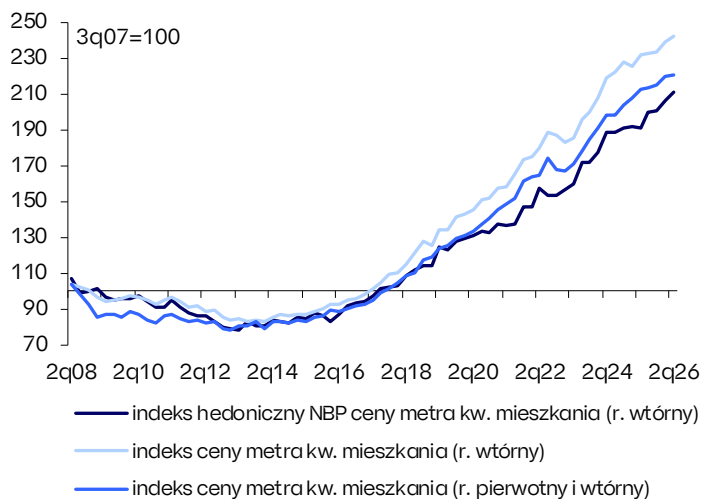
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Gdańsku



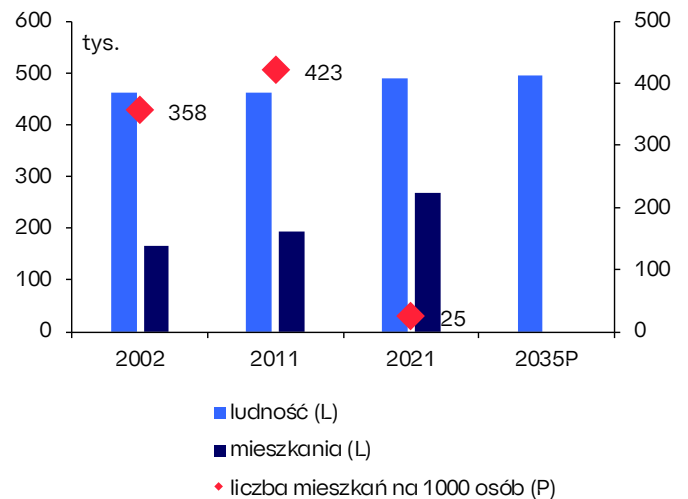
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku



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



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



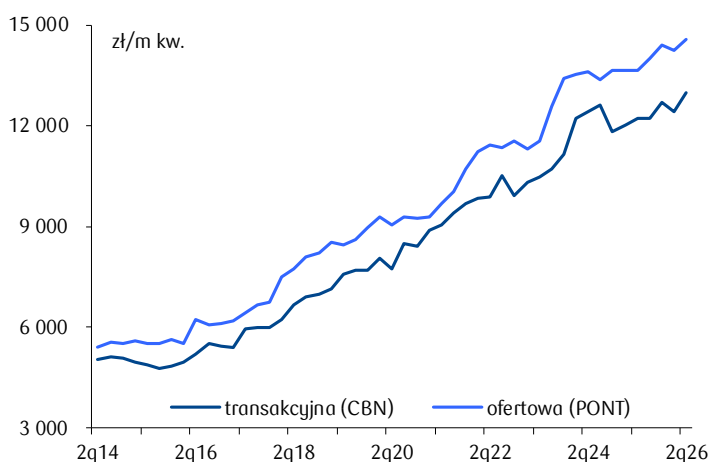
indeks hedoniczny dla Trójmiasta

Uwaga do Tab. 1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 350; mieszkania rp - 215; domy rw - 21.

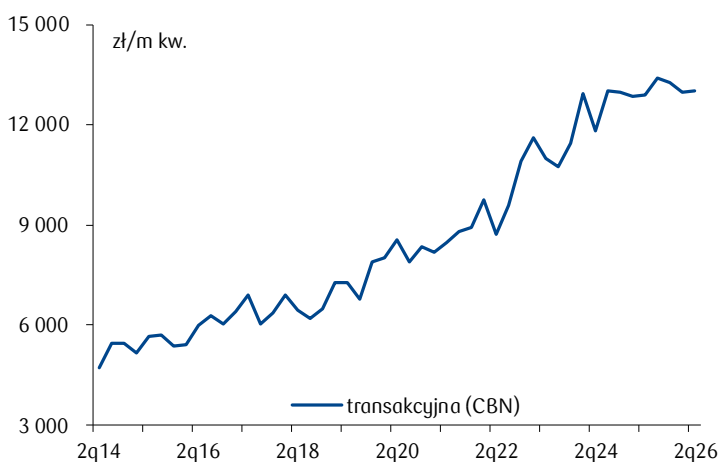
Tab.1a Ceny transakcyjne i ofertowe w Trójmieście (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	12 422	12 628	11 834	12 009	12 234	12 238	12 709	12 431	13 003	4,6	6,3	
cena ofertowa (PONT)	13 633	13 373	13 653	13 667	13 656	14 013	14 428	14 255	14 599	2,4	6,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	11 816	13 012	12 965	12 842	12 912	13 385	13 264	12 983	13 021	0,3	0,8	

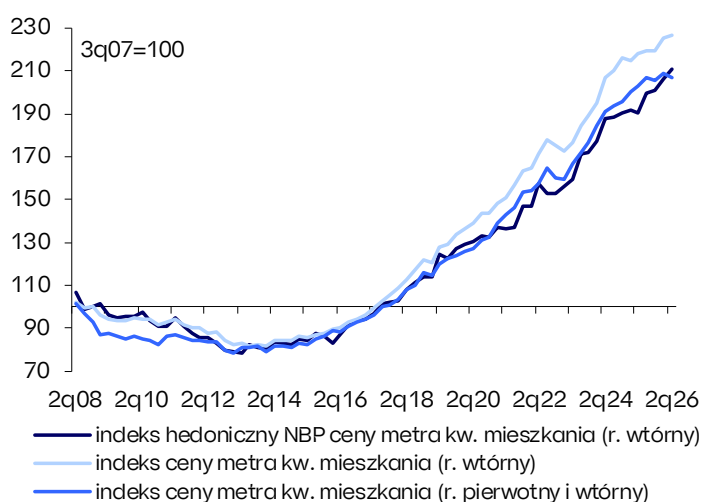
Wyk.5 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście



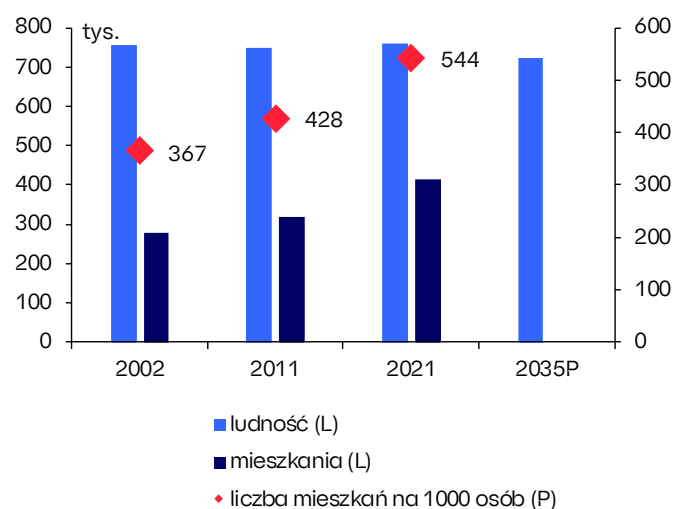
Wyk.6 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście



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

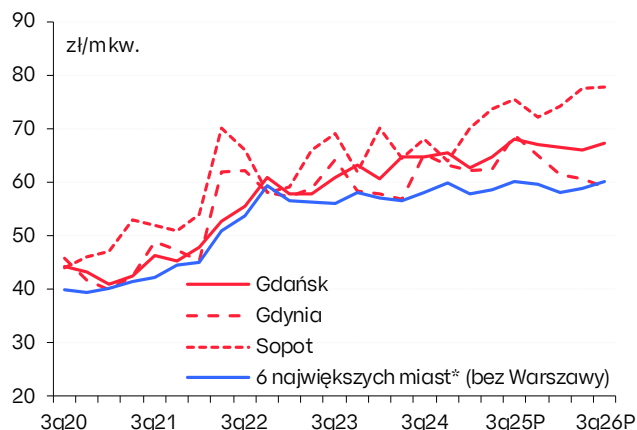


Wyk.8 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

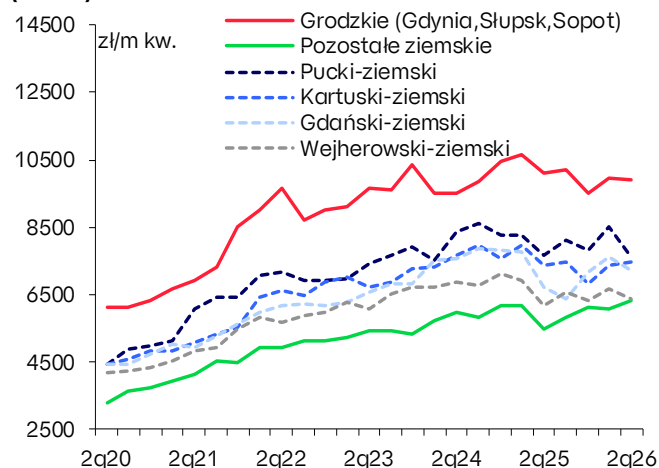


Uwaga do Tab.1a: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 480; mieszkania rp - 277.

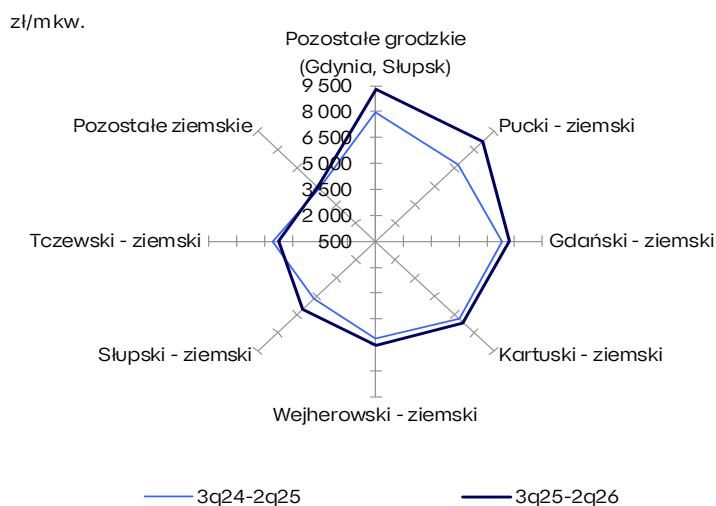
Wyk.9 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Trójmieście (NBP, PONT)



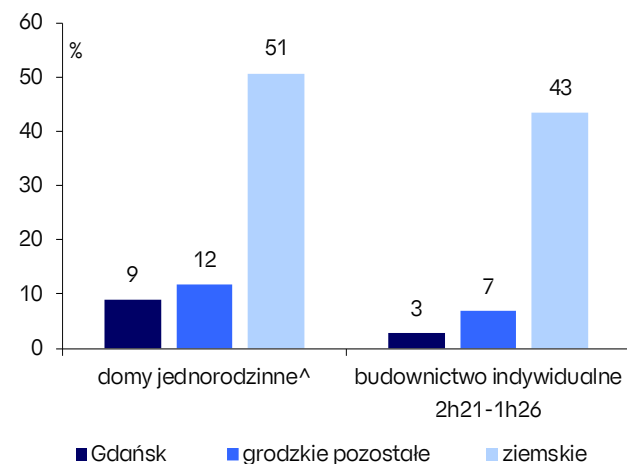
Wyk.10 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Gdańsk	6 960	8 036	8 414	9 176	9 624	9 600
Pozostałe grodzkie (Gdynia, Słupsk)	5 451	7 093	7 497	7 997	8 675	9 330
Pucki - ziemski	5 957	7 158	7 384	7 231	7 288	8 632
Gdański - ziemski	4 994	5 453	6 168	6 900	7 453	7 712
Kartuski - ziemski	4 971	5 423	6 004	6 919	7 317	7 148
Wejherowski - ziemski	4 643	5 484	5 536	5 913	6 428	6 554
Słupski - ziemski	4 003	4 421	4 621	5 191	5 427	6 051
Tczewski - ziemski	3 868	5 111	5 347	5 283	6 094	5 729
Pozostałe ziemskie	3 443	3 807	4 194	4 436	4 817	4 915

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Gdańsk - 131; pozostałe powiaty grodzkie - 71; powiaty ziemskie - 1141.

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	Nasylenie mieszkańiami**	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Gdańsk	275 062	14	9	33,1	562	25	13,3	3	1 618
Gdynia	124 445	11	12	32,3	521	12	5,7	8	247
Słupsk	43 229	24	12	30,5	513	75	6,4	4	192
Sopot	19 864	35	8	39,7	637	41	2,4	4	13
ZIEMSKIE									
bytowski	25 763	27	53	28,6	340	19	3,5	74	110
chojnicki	33 926	19	57	30,6	356	5	5,9	50	276
człuchowski	19 503	28	43	29,0	373	8	3,0	67	46
gdański	51 660	8	50	33,8	382	62	11,7	29	528
kartuski	48 661	8	82	34,6	310	29	9,0	59	796
kościerski	24 256	14	63	30,9	337	40	5,8	64	271
kwidzyński	28 173	30	37	26,2	356	10	2,7	61	58
lęborski	25 680	28	37	32,0	407	16	6,8	34	143
malborski	23 944	27	31	27,7	399	25	4,1	41	52
nowodworski	14 422	25	54	35,9	436	35	7,7	43	103
pucki	39 024	11	63	41,0	420	18	14,0	40	299
słupski	37 459	30	50	32,2	393	19	5,7	48	163
starogardzki	44 477	20	56	29,7	358	14	5,1	53	298
sztumski	13 520	31	43	26,5	362	23	1,5	74	16
tczewski	42 255	21	30	26,7	384	25	5,0	27	254
wejherowski	86 232	10	48	30,1	371	31	8,8	34	894

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

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	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025 Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE								
Gdańsk	489,3	193,9	59,9	14,9	-2,1	3,1	10 972	3,3
Gdynia	238,7	95,9	58,5	15,0	-4,9	-0,3	9 795	3,0
Słupsk	84,2	35,0	58,6	14,6	-7,0	-0,8	8 548	5,2
Sopot	31,2	14,0	65,0	13,5	-8,0	-0,3	10 581	2,6
ZIEMSKIE								
bytowski	75,8	21,5	36,7	17,6	-3,1	-4,1	8 149	9,2
chojnicki	95,3	26,4	36,4	17,6	-2,9	-0,8	7 716	9,4
człuchowski	52,4	16,4	42,1	16,7	-5,1	-2,2	8 006	11,5
gdański	135,2	37,9	39,1	17,9	0,5	12,6	8 482	4,5
kartuski	156,8	37,3	29,8	18,6	2,2	7,8	8 000	3,3
kościerski	72,0	18,9	34,9	18,3	-1,6	0,4	7 852	8,4
kwidzyński	79,1	24,2	40,9	17,6	-4,7	-2,2	8 298	8,0
lęborski	63,2	20,4	44,6	17,1	-3,7	0,8	8 296	9,7
malborski	60,0	20,1	47,3	16,5	-5,9	-0,9	7 968	9,9
nowodworski	33,1	9,9	39,4	16,5	-6,8	-3,1	8 161	10,8
pucki	92,9	24,7	35,6	17,8	-2,6	6,9	8 234	6,1
słupski	95,4	29,4	41,8	17,0	-4,6	0,1	7 859	7,4
starogardzki	124,3	35,7	38,4	17,8	-2,9	0,3	9 246	6,3
sztumski	37,4	11,4	40,4	16,8	-6,3	-6,3	8 201	5,6
tczewski	109,9	34,7	43,5	17,3	-4,5	-1,5	8 454	6,2
wejherowski	232,3	65,8	40,0	17,7	-0,6	7,2	8 022	6,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

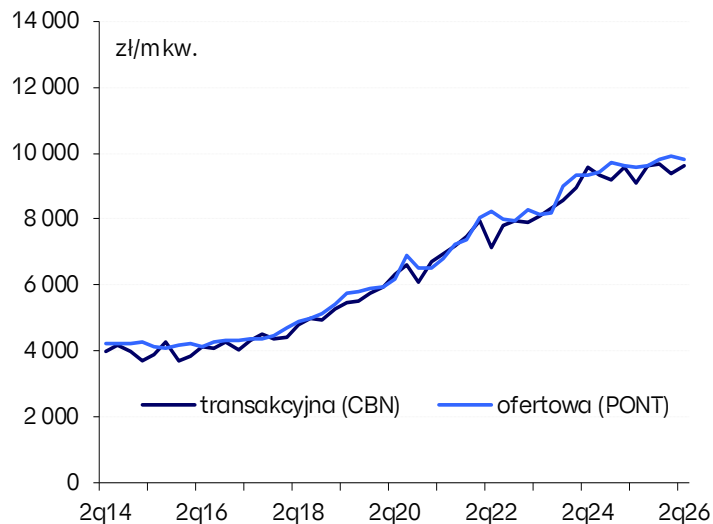
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

ZACHODNIOPOMORSKIE – Szczecin, powiaty grodzkie i ziemskie

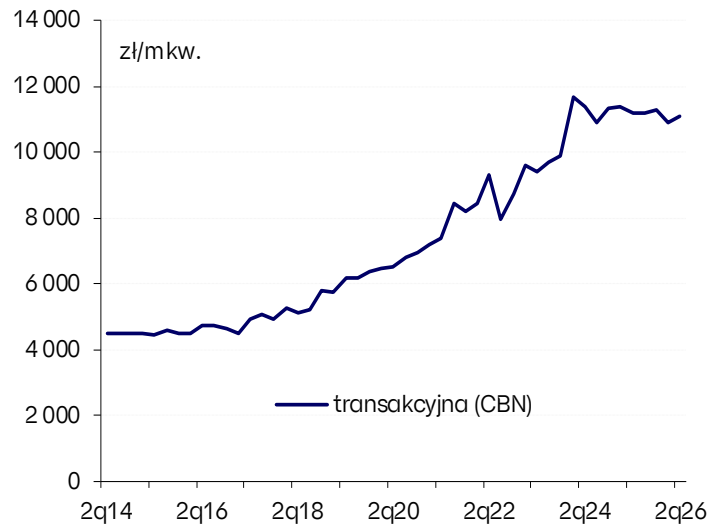
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Szczecinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	9 558	9 338	9 203	9 570	9 091	9 615	9 675	9 376	9 636	2,8	6,0	
cena ofertowa (PONT)	9 318	9 444	9 701	9 630	9 557	9 608	9 796	9 917	9 796	-1,2	2,5	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	11 392	10 900	11 329	11 385	11 183	11 210	11 302	10 896	11 119	2,0	-0,6	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 711	9 647	9 140	9 490	7 750	7 688	8 130	9 307	8 100	x	x	

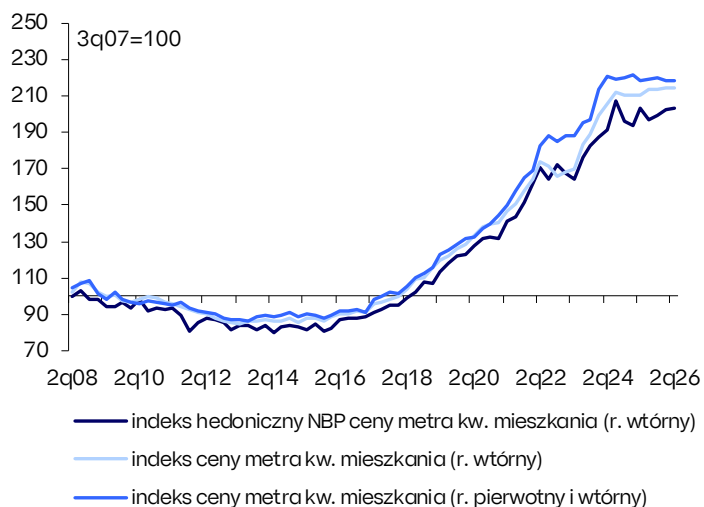
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie



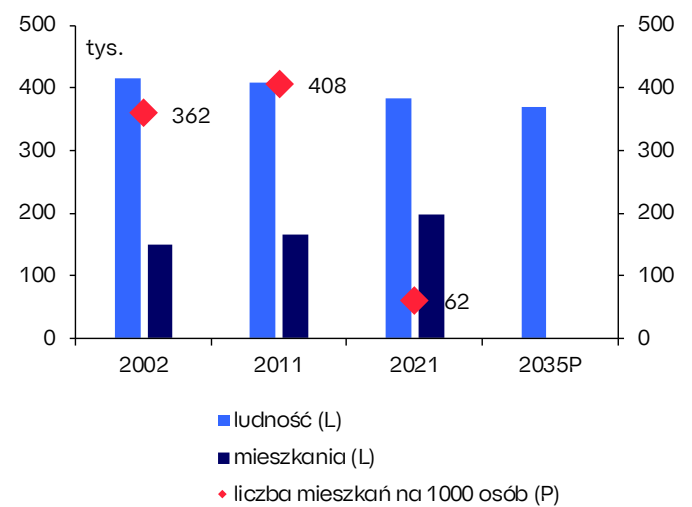
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie



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

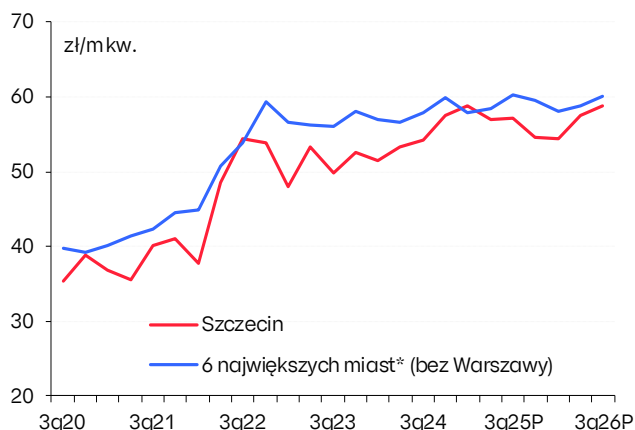


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

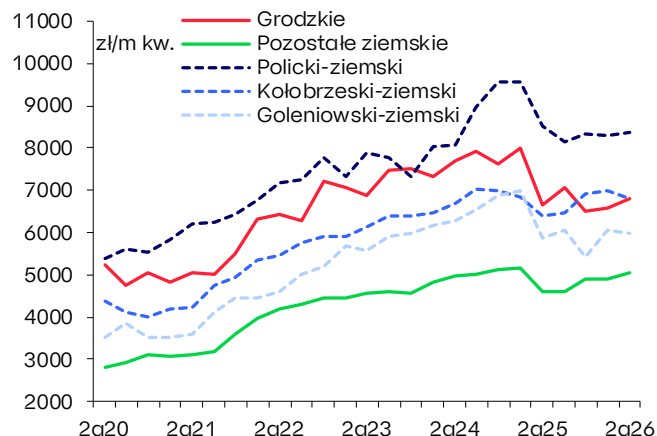


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 197; mieszkania rp - 67; domy rw - 30.

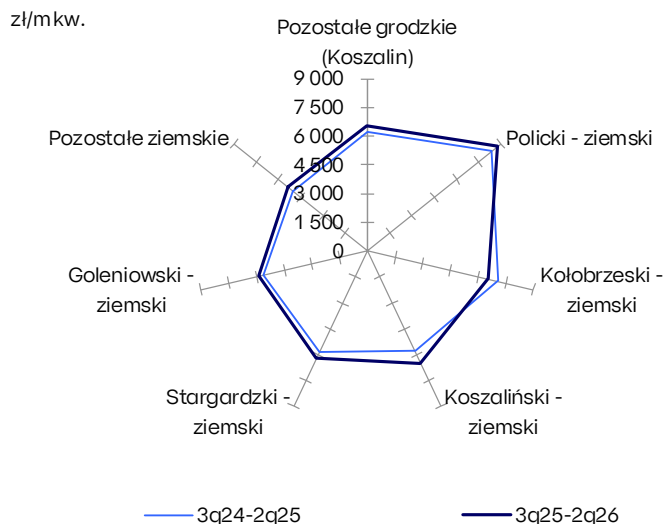
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Szczecinie (NBP, PONT)



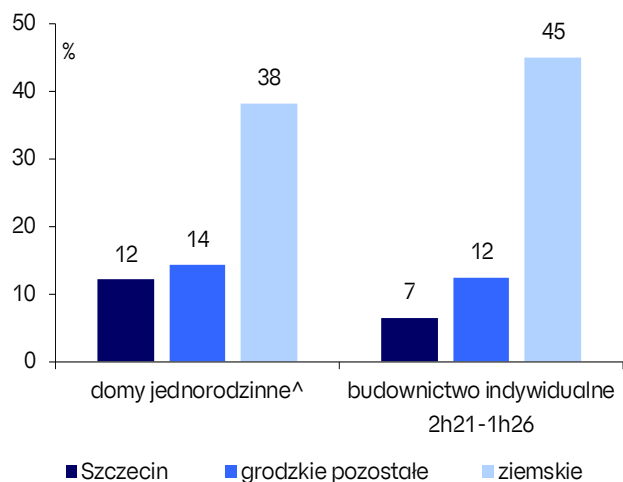
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Szczecin	6 148	6 597	7 502	8 534	8 703	8 802
Pozostałe grodzkie (Koszalin)	4 824	5 526	6 115	6 028	6 504	6 504
Policki - ziemski	5 569	6 251	7 172	8 043	8 369	8 756
Kołobrzeski - ziemski	4 727	5 800	6 211	6 554	6 712	6 540
Koszaliński - ziemski	4 252	4 532	5 559	5 965	5 918	6 489
Stargardzki - ziemski	4 533	5 710	5 167	5 893	5 830	6 239
Goleniowski - ziemski	4 622	5 236	4 809	5 405	5 866	5 894
Pozostałe ziemskie	3 518	3 484	3 801	4 431	5 016	5 340

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Szczecin - 153; pozostałe powiaty grodzkie - 63; powiaty ziemskie - 723.

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 mieszkaniem**	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Koszalin	51 474	12	16	31,6	492	46	6,0	13	323
Szczecin	199 246	22	12	32,0	519	62	6,2	7	680
Świnoujście	23 443	11	11	36,2	614	49	5,6	10	10
ZIEMSKIE									
białogardzki	17 798	38	33	28,9	409	21	2,7	58	31
choszczeński	17 544	35	42	28,9	402	4	2,1	74	23
drawski	21 171	34	39	29,1	403	21	3,0	54	109
goleniowski	31 555	27	45	31,4	390	6	5,3	76	226
gryficki	22 449	37	41	30,8	404	9	2,7	65	39
gryfiński	29 344	32	42	29,2	387	10	3,0	65	97
kamieński	25 451	27	39	42,5	587	9	11,6	25	174
kołobrzeski	43 666	16	24	41,1	572	38	12,8	21	247
koszaliński	26 593	29	56	36,8	414	21	8,1	63	205
łobeski	13 191	40	39	28,4	404	5	1,5	58	12
myśliborski	23 931	33	40	28,9	391	11	2,7	75	52
policki	34 219	14	41	35,3	392	44	9,9	42	381
pyrzycki	13 561	33	46	28,2	381	10	2,3	78	40
ślawieński	21 033	39	49	32,8	405	78	5,0	42	125
stargardzki	47 835	25	32	28,5	403	10	5,2	25	328
szczecinecki	30 362	32	28	29,1	425	58	2,9	53	105
świdwiński	17 067	39	34	28,5	404	18	1,1	82	17
walecki	20 145	31	35	29,7	412	7	2,7	58	70

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

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	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025 Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE								
Koszalin	104,6	41,5	57,6	14,5	-6,2	-0,6	8 533	5,6
Szczecin	383,8	156,1	58,6	14,9	-5,7	-0,9	9 909	4,1
Świnoujście	38,2	15,9	58,5	13,9	-7,5	-2,3	8 637	5,3
ZIEMSKIE								
białogardzki	43,5	15,0	47,3	16,3	-6,2	-3,8	8 245	16,9
choszczeński	43,6	14,7	44,9	16,3	-7,8	-3,5	7 949	14,8
drawski	52,5	18,0	46,1	16,6	-6,3	-4,5	7 690	12,5
goleniowski	81,0	25,9	44,0	16,6	-5,0	3,3	8 278	5,1
gryficki	55,5	18,1	44,8	16,2	-7,8	-2,3	8 110	9,6
gryfiński	75,9	24,6	43,9	16,3	-6,2	-1,2	8 394	8,0
kamieński	43,4	14,7	48,3	14,9	-7,1	-1,7	7 774	12,9
kołobrzeski	76,3	27,0	51,1	15,1	-6,4	4,0	8 163	4,1
koszaliński	64,2	19,6	39,3	16,4	-5,5	3,6	7 802	11,7
łobeski	32,6	11,3	46,9	16,2	-6,9	-4,5	8 102	15,9
myśliborski	61,2	20,2	44,6	16,2	-7,1	-2,9	7 993	8,7
policki	87,4	26,9	42,4	17,4	-2,5	10,1	8 325	4,1
pyrzycki	35,6	11,5	42,6	16,4	-7,2	-3,3	8 177	11,5
ślawieński	51,9	16,1	41,6	16,1	-6,3	-3,4	7 750	15,2
stargardzki	118,7	39,7	46,6	15,8	-5,4	3,7	7 877	8,8
szczecinecki	71,5	25,3	50,2	16,2	-7,3	-0,9	8 192	13,7
świdwiński	42,2	14,6	47,3	16,5	-7,0	-3,7	7 741	14,8
walecki	48,9	16,8	46,4	16,3	-5,6	-3,0	8 427	10,6

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

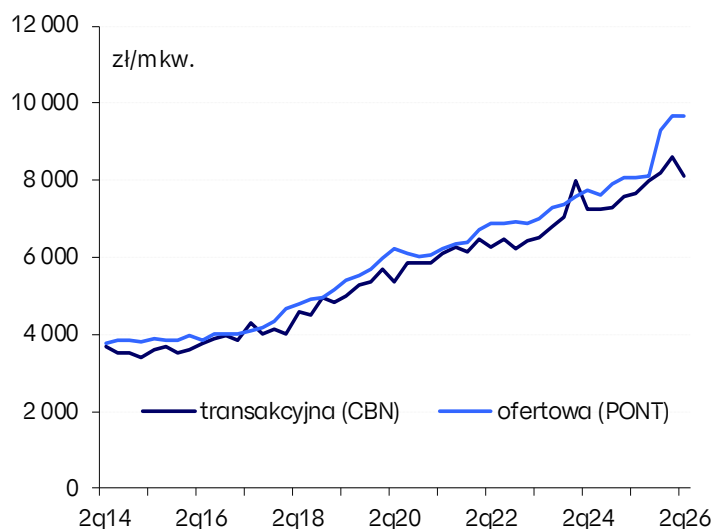
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

KUJAWSKO-POMORSKIE – Bydgoszcz, powiaty grodzkie i ziemskie

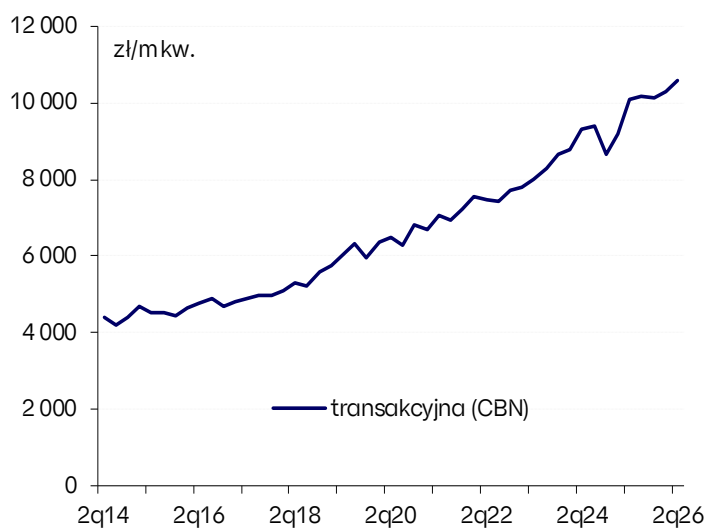
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Bydgoszczy (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 232	7 257	7 275	7 555	7 668	7 973	8 193	8 591	8 090	-5,8	5,5	
cena ofertowa (PONT)	7 738	7 625	7 903	8 058	8 053	8 107	9 299	9 667	9 650	-0,2	19,8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 313	9 375	8 663	9 191	10 110	10 189	10 122	10 278	10 583	3,0	4,7	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 120	5 760	5 008	6 177	5 327	7 041	5 991	6 158	6 927	x	x	

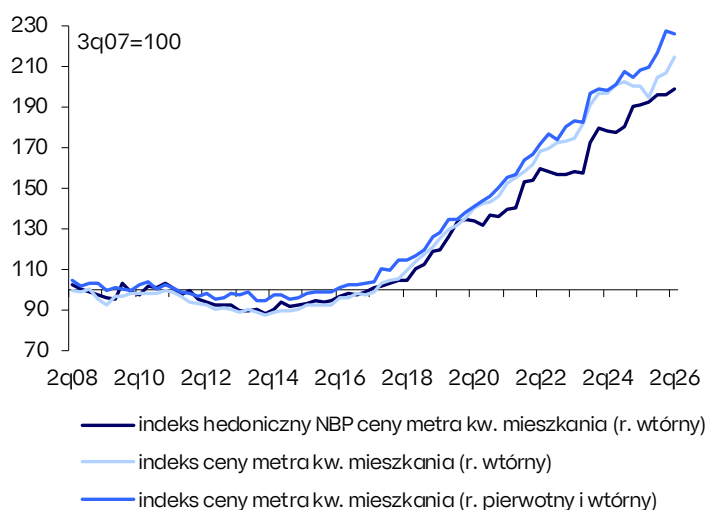
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Bydgoszczy



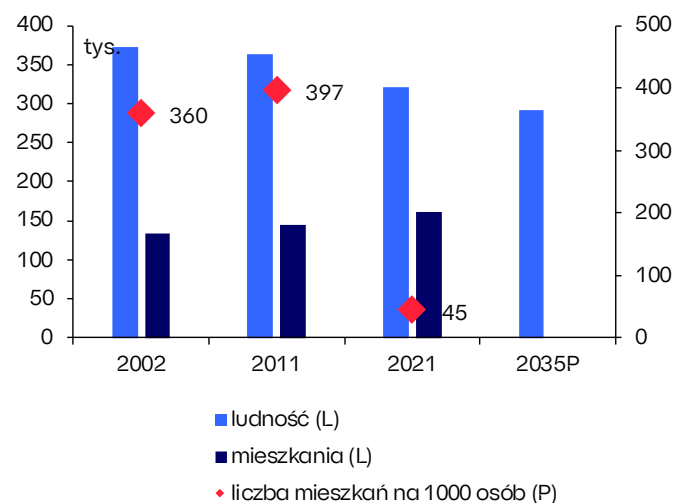
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Bydgoszczy



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

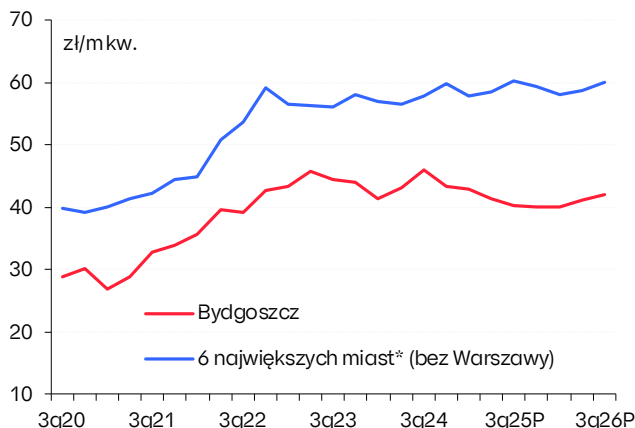


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

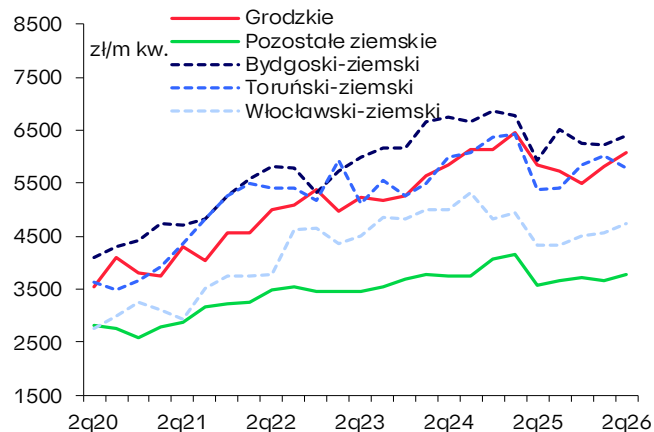


Uwaga do Tab. 1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 166; mieszkania rp - 73; domy rw - 12.

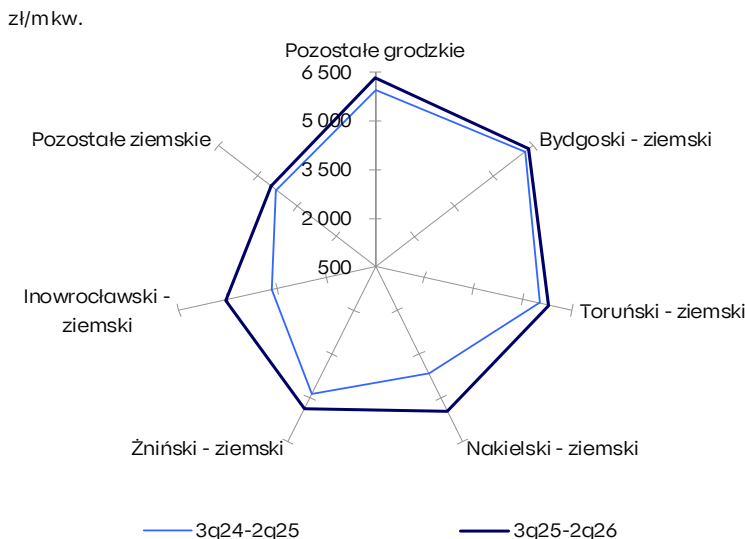
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Bydgoszczy (NBP, PONT)



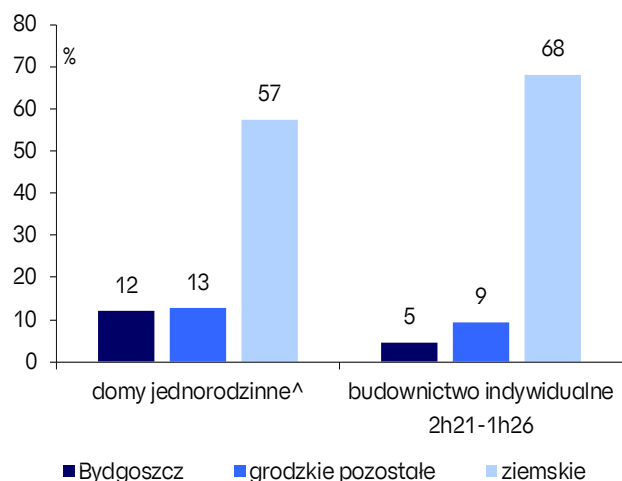
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Bydgoszcz	5 154	5 256	5 546	5 796	6 427	6 832
Pozostałe grodzkie	4 096	5 056	5 490	6 072	6 155	6 326
Bydgoski - ziemski	4 827	5 195	5 492	5 942	6 541	6 343
Toruński - ziemski	4 254	4 403	4 808	5 302	5 952	5 810
Nakielski - ziemski	3 209	3 294	4 079	4 660	4 868	5 446
Żniński - ziemski	3 449	4 420	4 492	4 939	5 087	5 344
Inowrocławski - ziemski	3 655	3 275	4 282	4 160	4 336	5 085
Pozostałe ziemskie	3 171	3 287	3 843	4 042	4 302	4 485

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Bydgoszcz - 69; pozostałe powiaty grodzkie - 71; powiaty ziemskie - 848.

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	Nasycenie mieszkań ^{***}	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa [^]	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Bydgoszcz	162 488	16	12	29,4	506	45	5,0	5	985
Grudziądz	41 823	23	12	28,6	482	66	3,9	19	165
Toruń	102 368	14	12	31,2	531	59	7,2	7	608
Włocławek	48 380	11	15	28,3	494	41	3,5	10	219
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	21 581	12	63	33,5	411	3	6,1	43	162
brodnicki	28 985	18	55	30,6	376	11	4,7	55	163
bydgoski	45 761	14	71	36,4	355	7	9,3	72	359
chełmiński	17 246	30	46	27,2	357	10	2,8	80	48
golubsko-dobrzyński	15 391	20	61	28,8	360	4	4,0	57	30
grudziądzki	13 524	24	65	30,5	347	18	5,0	79	67
inowrocławski	60 709	20	29	27,8	412	13	2,0	66	177
lipnowski	21 262	13	74	27,6	345	3	3,5	64	211
mogileński	15 661	29	56	29,6	365	3	3,8	57	133
nakielski	29 250	26	49	27,6	357	3	4,8	63	194
radziejowski	12 852	16	77	30,8	348	1	2,9	70	19
rypiński	15 171	11	58	29,2	375	12	4,0	56	38
sępoleński	12 940	27	56	26,8	338	13	2,9	78	62
świecki	34 354	27	53	29,0	367	6	3,7	65	79
toruński	38 565	16	71	32,2	334	10	7,0	79	321
tucholski	16 135	26	68	29,5	347	2	3,8	85	81
wąbrzeski	11 972	32	50	28,3	376	19	3,2	42	78
włocławski	28 393	16	79	30,9	350	6	3,6	87	143
żniński	24 340	24	51	29,1	366	15	4,0	68	121

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Bydgoszcz	321,1	129,8	57,3	14,8	-6,2	-3,0	9 219	98	2,8
Grudziądz	86,8	34,1	55,7	15,5	-7,8	-1,6	7 882	84	9,5
Toruń	192,8	77,2	58,2	14,8	-4,7	0,3	9 089	97	3,8
Włocławek	98,0	40,1	57,1	14,6	-9,7	-4,4	8 268	88	9,4
ZIEMSKIE									
aleksandrowski	52,6	16,4	42,7	16,3	-8,6	-0,9	7 854	84	11,8
brodnicki	77,0	23,0	38,7	17,2	-3,6	-1,5	7 497	80	7,2
bydgoski	129,0	34,9	35,0	17,8	-2,1	11,5	8 049	86	3,6
chełmiński	48,3	14,7	40,8	17,3	-5,4	-2,9	7 742	83	13,5
golubsko-dobrzyński	42,7	12,1	36,4	17,2	-4,3	-2,3	8 274	88	11,0
grudziądzki	39,0	10,9	35,8	18,2	-4,6	0,8	7 757	83	10,3
inowrocławski	147,4	51,8	47,5	15,5	-8,1	-2,7	8 057	86	11,8
lipnowski	61,6	17,1	35,1	17,3	-5,0	-3,6	7 391	79	13,9
mogileński	42,9	13,0	39,2	16,4	-4,7	-1,8	7 892	84	9,5
nakielski	81,9	24,0	37,9	17,4	-5,2	-1,8	8 377	89	10,1
radziejowski	36,9	11,0	36,4	16,0	-6,9	-4,9	7 882	84	14,2
rypiński	40,5	12,4	40,3	17,5	-6,6	-2,9	7 315	78	10,1
sępoleński	38,3	11,1	36,9	17,9	-4,4	-3,2	7 455	80	10,6
świecki	93,7	28,1	40,6	17,4	-5,4	-1,5	8 152	87	6,8
toruński	115,4	30,2	32,5	18,5	-3,2	7,1	7 782	83	9,1
tucholski	46,5	13,1	35,9	17,3	-3,5	-0,8	7 490	80	11,2
wąbrzeski	31,9	9,9	42,4	17,3	-4,8	-4,5	8 059	86	10,5
włocławski	81,1	22,9	35,4	16,6	-6,9	0,5	7 690	82	14,3
żniński	66,6	20,0	39,0	16,8	-6,2	-1,2	7 761	83	10,3

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

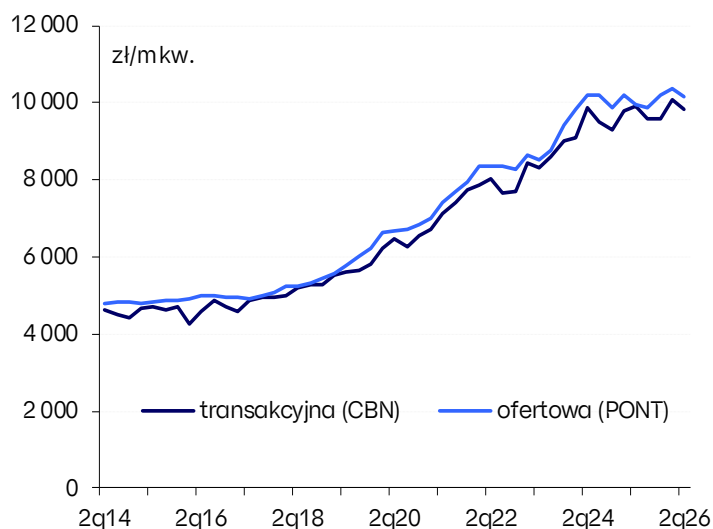
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

LUBELSKIE – Lublin, powiaty grodzkie i ziemskie

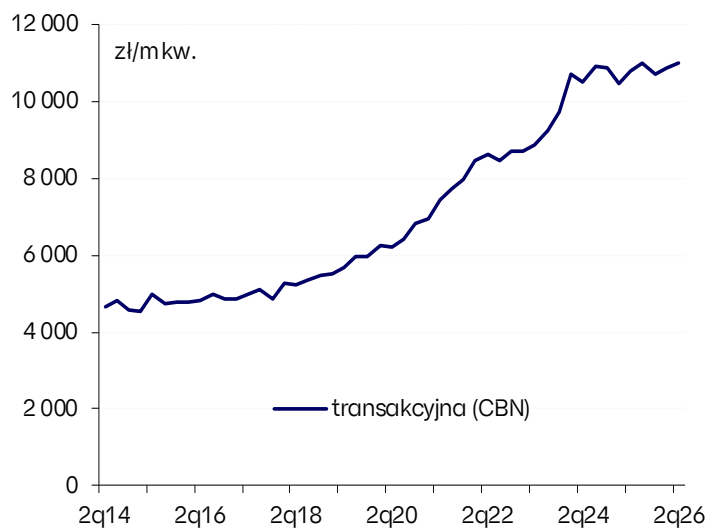
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Lublinie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 884	9 512	9 274	9 797	9 905	9 585	9 594	10 084	9 842	-2,4	-0,6
cena ofertowa (PONT)	10 202	10 191	9 877	10 179	9 950	9 861	10 193	10 350	10 148	-2,0	2,0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 521	10 934	10 900	10 487	10 810	11 014	10 733	10 878	11 020	1,3	1,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 064	5 893	5 460	6 948	6 500	5 980	6 040	6 316	6 057	x	x

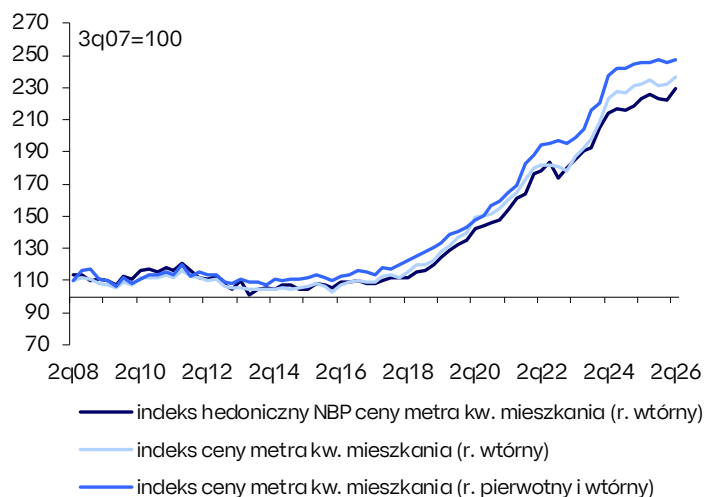
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie



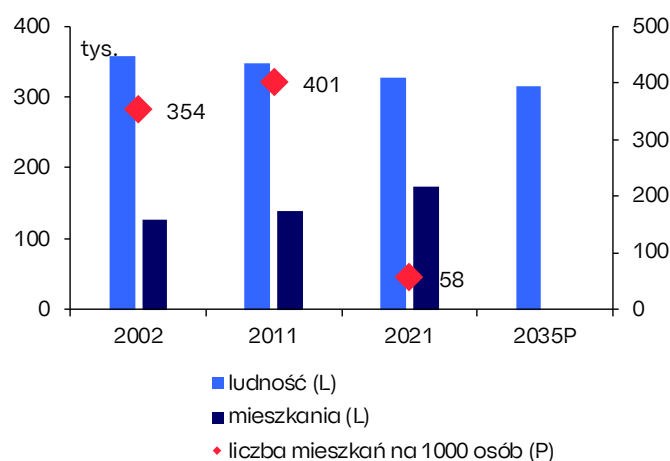
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie



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

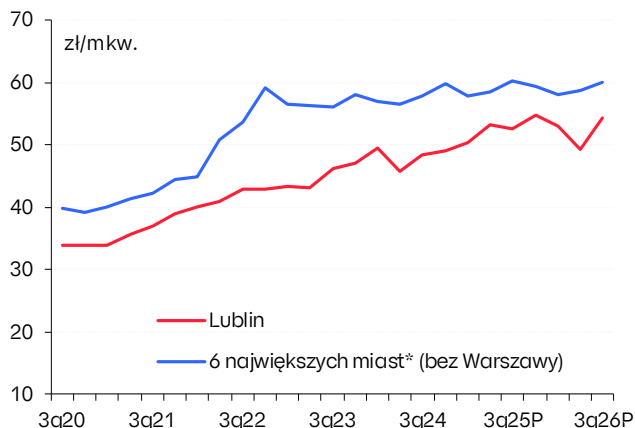


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

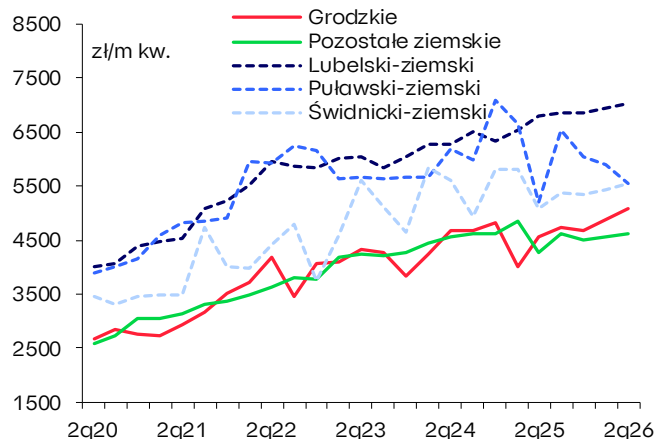


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 202; mieszkania rp - 122; domy rw - 12.

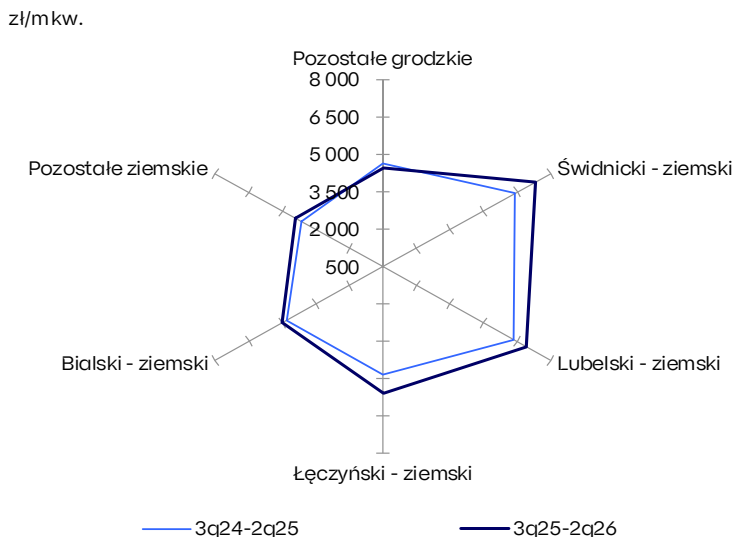
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Lublinie (NBP, PONT)



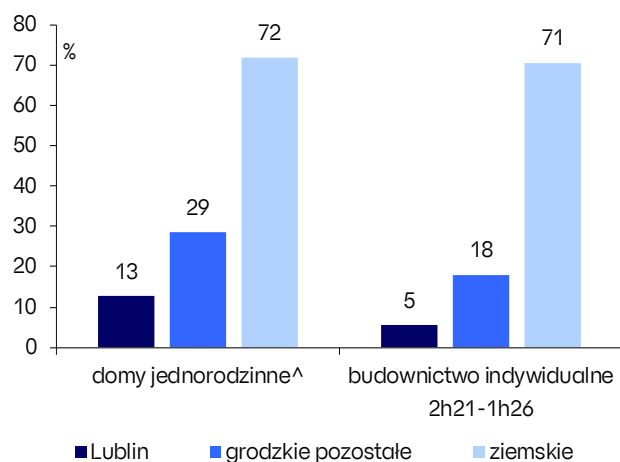
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2021

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

Powiaty	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Lublin	5 054	5 673	6 439	7 272	7 364	7 638
Pozostałe grodzkie	3 350	4 412	4 462	4 561	4 475	4 451
Świdnicki - ziemski	4 296	6 063	5 175	5 314	7 147	7 349
Lubelski - ziemski	4 769	5 121	5 554	6 424	6 640	6 942
Łęczyński - ziemski	3 677	4 325	4 136	4 891	4 976	5 563
Bialski - ziemski	3 252	3 144	3 975	4 696	5 011	5 000
Pozostałe ziemskie	2 976	3 313	3 632	4 374	4 127	4 409

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Lublin - 90; pozostałe powiaty grodzkie - 56; powiaty ziemskie - 777.

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 mieszkań ^{***}	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa [^]	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Biała Podlaska	25 595	6	34	33,2	479	68	7,5	11	241
Chełm	26 432	10	24	30,5	475	100	2,5	33	77
Lublin	176 028	8	13	32,4	539	58	9,6	5	1 433
Zamość	25 996	6	24	30,8	457	100	4,2	21	69
ZIEMSKIE									
bialski	40 894	11	81	35,2	395	25	4,3	56	185
biłgorajski	33 244	5	79	32,4	353	65	2,9	65	63
chełmski	28 308	11	87	32,0	390	73	2,6	99	102
hrubieszowski	22 585	8	67	32,4	410	60	0,9	91	57
janowski	13 716	6	85	31,3	328	40	2,0	69	25
krasnostawski	24 010	10	76	34,3	417	53	1,6	93	40
kraśnicki	32 483	7	65	31,4	372	74	2,5	67	158
lubartowski	32 032	7	78	33,6	387	54	3,6	78	116
lubelski	58 164	6	90	36,8	350	78	7,5	68	580
łęczyński	20 215	5	61	31,3	365	100	3,9	84	75
łukowski	36 109	7	76	31,9	363	42	4,1	66	156
opolski	20 984	8	72	31,6	385	87	2,2	92	50
parczewski	13 157	9	72	34,1	418	63	2,4	65	19
puławski	45 134	5	52	33,0	430	85	3,2	59	93
radzyński	20 191	8	78	33,2	374	65	2,6	62	44
rycki	20 179	9	70	32,6	400	95	2,4	83	32
świdnicki	28 844	5	46	31,2	420	63	4,6	46	99
tomaszowski	28 315	4	78	33,2	377	61	1,9	71	62
włodawski	14 484	11	63	33,5	420	2	2,3	89	16
zamojski	37 033	8	93	35,5	374	53	2,8	95	157

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 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubelskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Biała Podlaska	53,5	19,5	50,8	16,1	-2,3	-4,5	8 100	86	8,6
Chełm	55,7	22,1	54,3	15,0	-7,4	-7,3	8 196	87	10,0
Lublin	326,7	127,8	57,3	15,2	-3,5	-1,3	9 288	99	4,3
Zamość	56,8	21,4	50,9	15,2	-6,3	-4,4	8 623	92	8,8
ZIEMSKIE									
bialski	103,5	31,3	39,9	17,4	-4,7	-1,8	7 705	82	9,7
biłgorajski	94,2	26,6	33,5	16,6	-6,2	-4,0	7 571	81	6,7
chełmski	72,6	22,6	40,7	16,7	-5,9	-1,6	7 719	82	13,4
hrubieszowski	55,1	18,8	44,7	16,2	-9,3	-6,5	8 218	88	16,3
janowski	41,9	11,5	32,2	16,5	-5,4	-4,2	8 219	88	11,5
krasnostawski	57,6	19,0	44,2	15,3	-8,8	-3,3	7 966	85	14,1
kraśnicki	87,3	26,6	39,5	16,3	-6,9	-3,3	7 619	81	11,1
lubartowski	82,8	24,8	37,9	17,0	-5,5	-1,9	7 681	82	12,2
lubelski	166,0	44,0	32,7	17,9	-3,1	7,4	7 574	81	6,6
łęczyński	55,3	16,7	38,3	17,0	-2,5	-1,5	10 818	115	5,7
łukowski	99,4	28,5	36,8	17,8	-2,8	-5,4	7 472	80	4,3
opolski	54,5	16,8	39,9	16,5	-7,2	-4,7	7 601	81	10,6
parczewski	31,5	10,2	43,1	16,3	-7,1	-4,2	7 847	84	9,2
puławski	105,0	36,0	47,8	16,1	-8,0	-2,8	8 044	86	6,7
radzyński	54,0	16,4	39,6	17,5	-4,2	-5,7	8 050	86	8,3
rycki	50,4	16,4	43,9	16,7	-4,2	-4,6	7 683	82	7,2
świdnicki	68,6	23,3	46,8	16,0	-7,0	0,6	8 752	93	8,2
tomaszowski	75,0	23,5	40,4	16,2	-7,5	-7,0	7 540	80	9,1
włodawski	34,5	11,7	47,0	16,0	-8,4	-5,0	7 919	84	16,7
zamojski	99,0	29,0	36,9	16,7	-7,7	-2,1	7 208	77	11,1

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

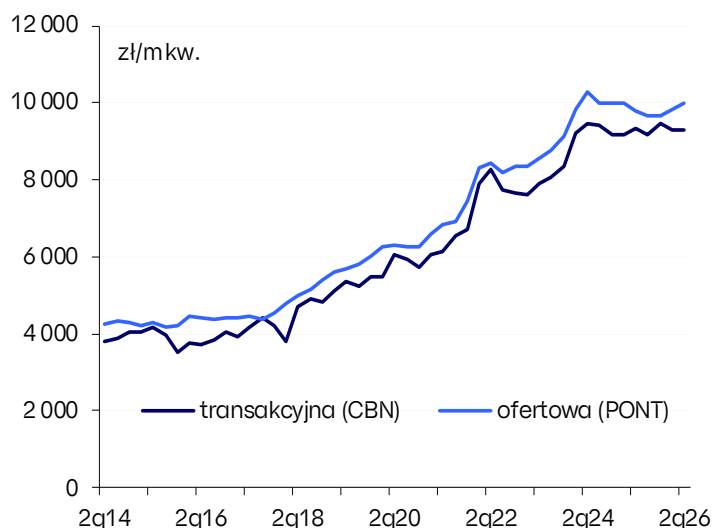
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

PODLASKIE – Białystok, powiaty grodzkie i ziemskie

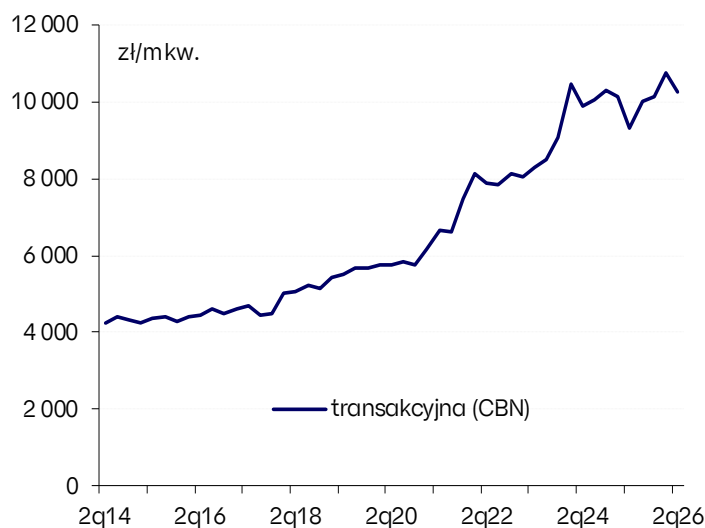
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Białymstoku (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 456	9 426	9 183	9 184	9 326	9 158	9 461	9 285	9 296	0,1	-0,3
cena ofertowa (PONT)	10 283	9 985	9 980	9 991	9 796	9 661	9 661	9 833	9 974	1,4	1,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	9 895	10 071	10 291	10 154	9 337	10 017	10 144	10 749	10 271	-4,5	10,0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 661	6 018	7 164	8 114	5 498	6 387	7 119	6 577	5 853	x	x

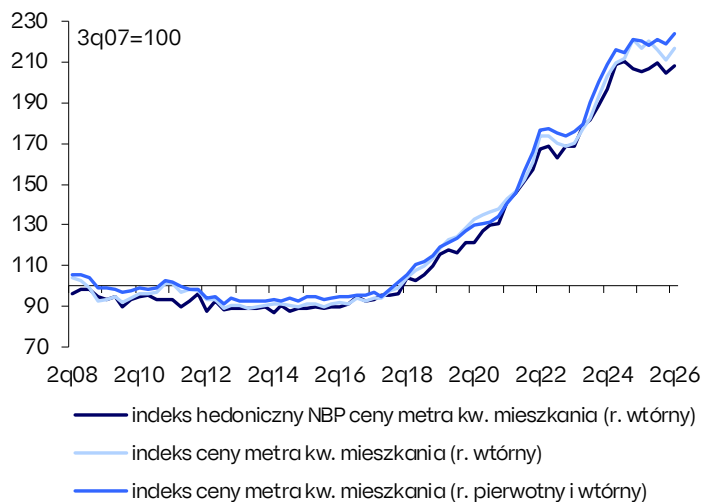
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Białymstoku



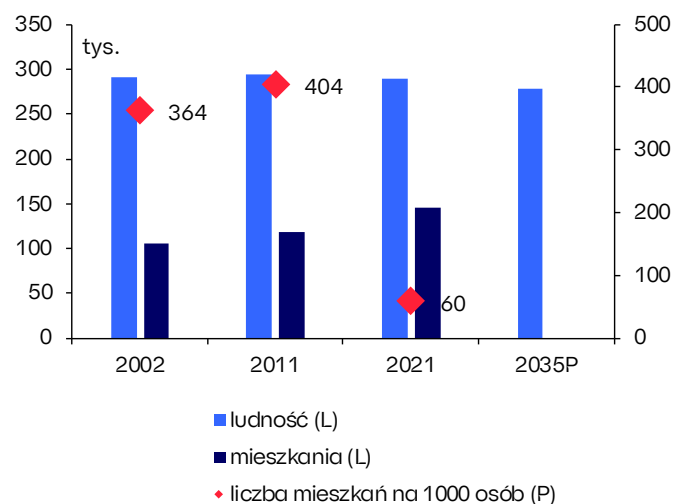
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Białymstoku



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

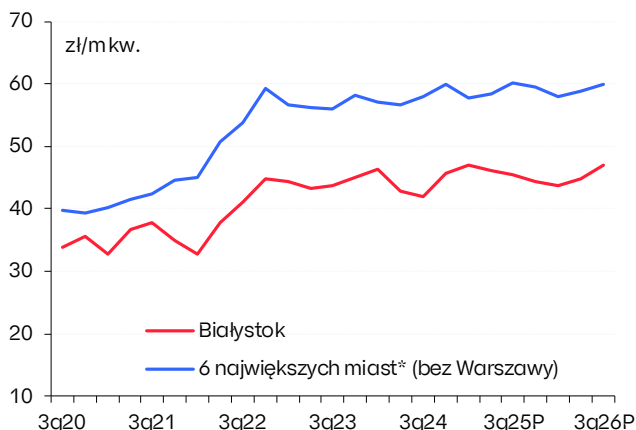


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

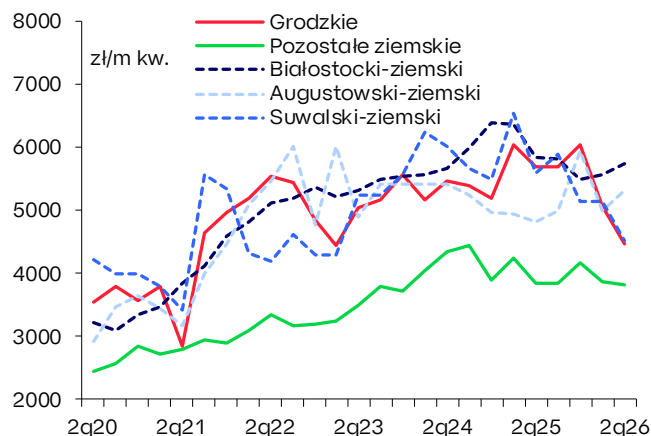


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 182; mieszkania rp - 66; domy rw - 15.

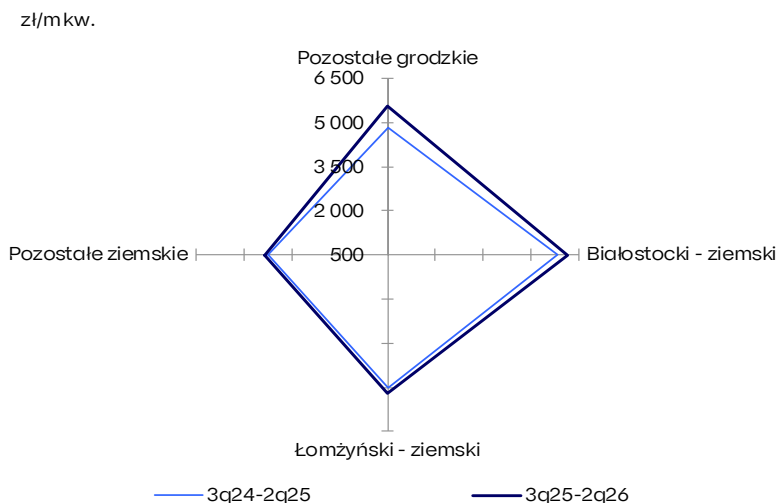
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Białymstoku (NBP, PONT)



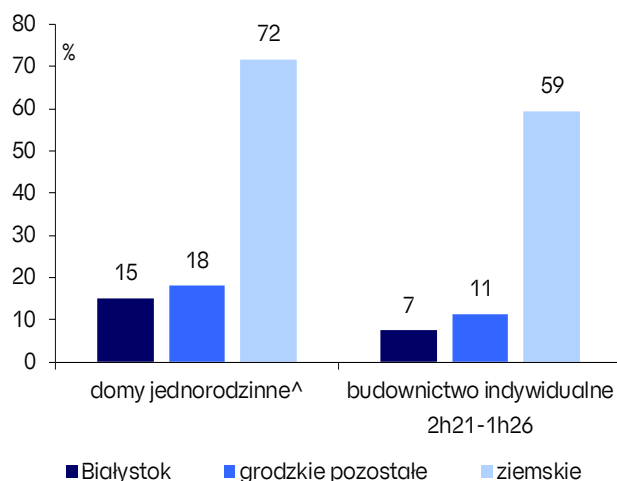
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Białystok	4 675	5 281	5 151	6 300	6 487	6 628
Pozostałe grodzkie	3 754	3 908	4 545	4 839	4 818	5 540
Białostocki - ziemski	4 204	4 960	5 175	5 497	6 061	6 141
Łomżyński - ziemski	3 242	3 998	4 264	4 725	4 998	5 218
Pozostałe ziemskie	2 895	3 600	4 145	4 084	4 252	4 375

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Białystok - 124; pozostałe powiaty grodzkie - 53; powiaty ziemskie - 484.

Tab.3 Sytuacja mieszkaniowa i budownictwo mieszkaniowe w województwie podlaskim

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1945 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednorodzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasylenie mieszkaniem**	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Białystok	147 419	3	15	31,4	510	60	7,3	7	311
Łomża	26 250	2	19	29,6	446	27	6,4	10	273
Suwałki	29 245	6	17	27,9	431	92	5,9	13	178
ZIEMSKIE									
augustowski	21 327	9	60	33,1	399	26	4,5	53	47
białostocki	65 033	11	74	38,7	405	12	10,3	53	681
bielski	24 387	8	68	40,7	495	23	3,4	65	52
grajewski	16 066	10	54	29,2	371	9	2,4	47	77
hajnowski	22 076	12	67	43,6	587	3	2,6	74	69
kolneński	11 255	10	71	29,1	321	5	3,0	53	71
łomżyński	16 002	6	95	35,1	325	5	4,1	85	111
moniecki	13 620	7	76	34,2	373	52	1,7	88	36
sejneński	7 285	10	76	37,4	400	28	3,1	76	15
siemiatycki	17 834	9	77	39,2	450	39	2,4	53	31
sokółski	24 854	15	74	34,6	415	5	1,4	93	33
suwalski	12 063	8	87	36,5	350	10	4,0	100	55
wysokomazowiecki	18 762	8	81	36,4	358	19	3,7	47	46
zambrowski	15 501	7	47	32,3	380	2	3,6	46	14

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

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	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025 Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE								
Białystok	289,2	111,7	55,1	15,4	-1,5	-2,6	9 090	5,9
Łomża	58,9	21,0	49,0	15,1	-1,3	-3,7	8 544	8,0
Suwałki	67,9	23,8	48,3	16,3	-1,9	-1,0	8 095	6,4
ZIEMSKIE								
augustowski	53,5	16,6	41,0	16,2	-6,7	-3,6	8 316	9,9
białostocki	160,7	46,0	38,9	16,6	-3,2	12,3	7 859	8,0
bielski	49,3	17,6	48,9	15,4	-10,5	-3,6	8 837	5,0
grajewski	43,3	13,1	38,9	16,6	-4,6	-5,7	8 615	10,9
hajnowski	37,6	15,4	57,8	14,3	-11,8	-4,1	8 693	9,0
kolneński	35,0	9,3	32,3	17,0	-3,8	-6,5	8 024	13,2
łomżyński	49,2	12,7	29,9	17,4	-5,0	-0,2	8 832	5,9
moniecki	36,5	10,4	37,5	15,7	-6,9	-4,2	8 224	7,8
sejneński	18,2	5,7	40,4	15,5	-8,8	-2,8	8 456	12,6
siemiatycki	39,7	13,0	45,4	15,6	-6,4	-6,7	7 878	6,8
sokółski	59,8	19,4	43,3	15,7	-7,8	-5,2	7 940	11,1
suwalski	34,4	9,3	34,4	17,9	-3,7	-1,4	7 901	5,8
wysokomazowiecki	52,4	14,7	35,4	16,9	-2,9	-5,3	8 159	7,0
zambrowski	40,8	12,5	40,8	16,2	-3,2	-3,7	8 432	7,1

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

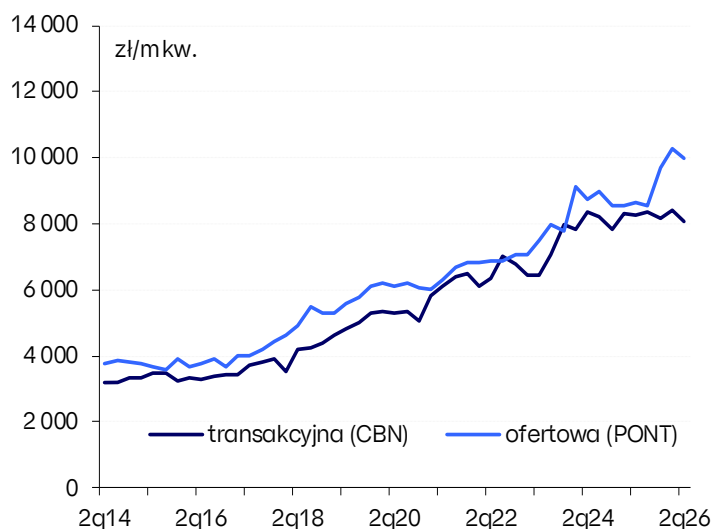
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

ŚLĄSKIE – Katowice, powiaty grodzkie i ziemskie

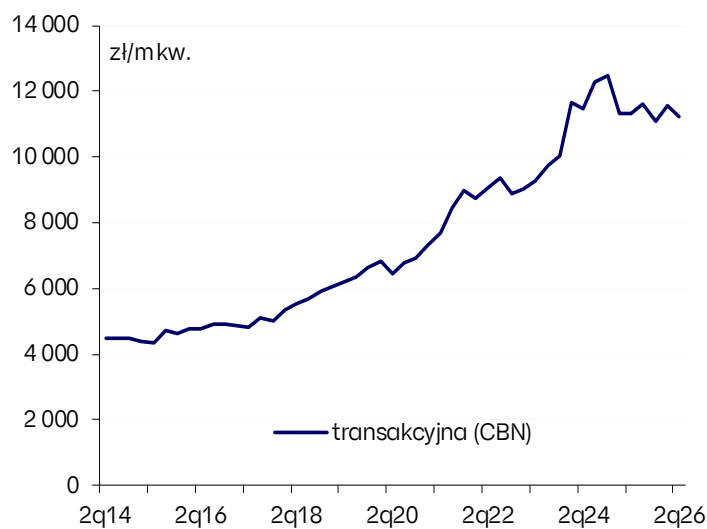
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Katowicach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 333	8 198	7 843	8 288	8 268	8 334	8 186	8 417	8 052	-4,3	-2,6
cena ofertowa (PONT)	8 721	8 959	8 542	8 537	8 627	8 551	9 703	10 257	9 980	-2,7	15,7
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	11 480	12 255	12 450	11 319	11 317	11 616	11 064	11 575	11 211	-3,1	-0,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 150	6 440	6 993	7 747	7 365	7 445	6 743	8 090	8 456	x	x

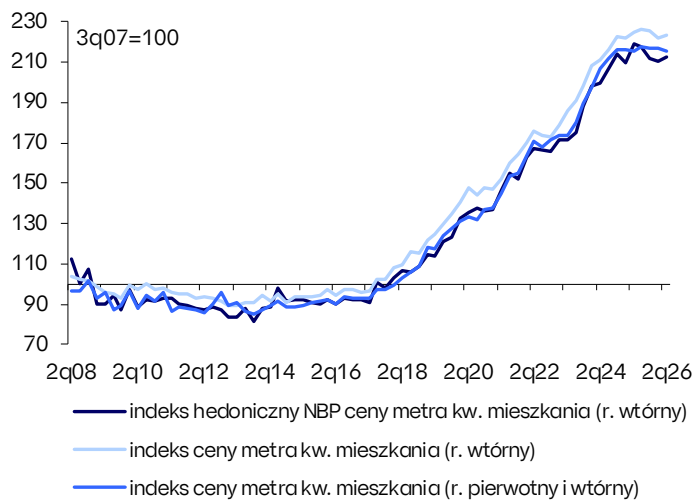
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



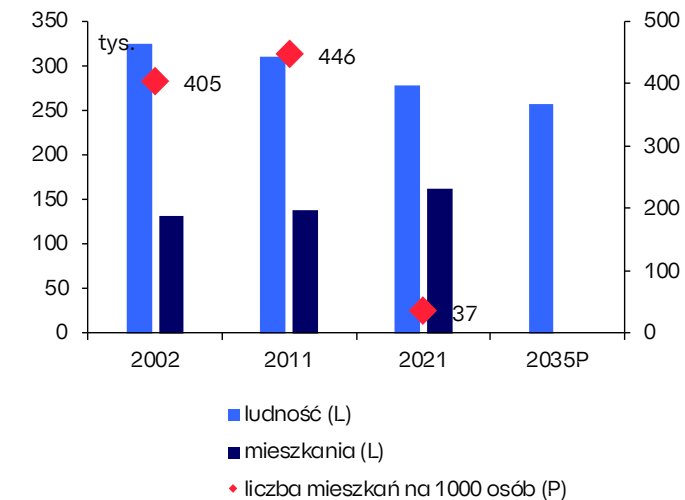
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach



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

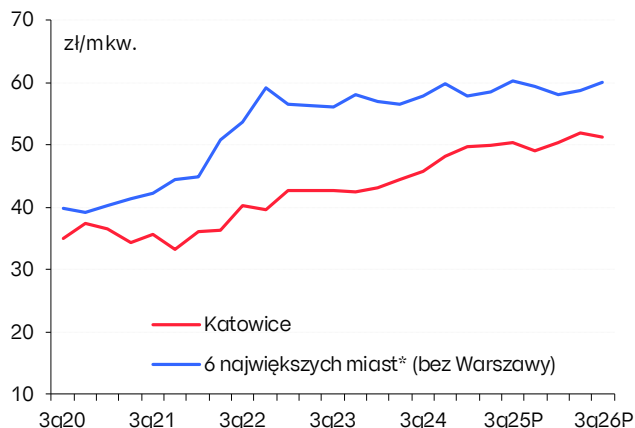


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

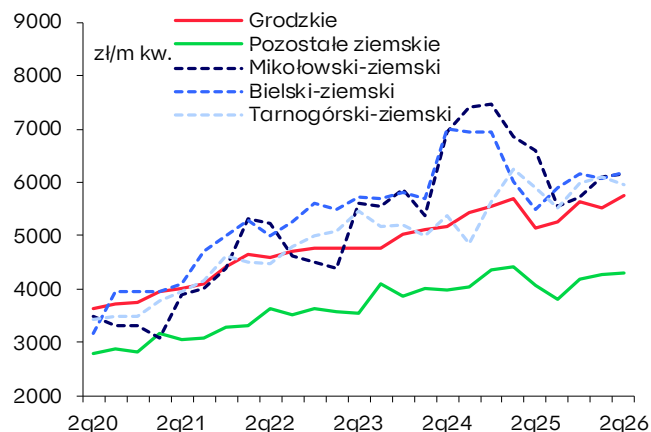


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 141; mieszkania rp - 73; domy rw - 19.

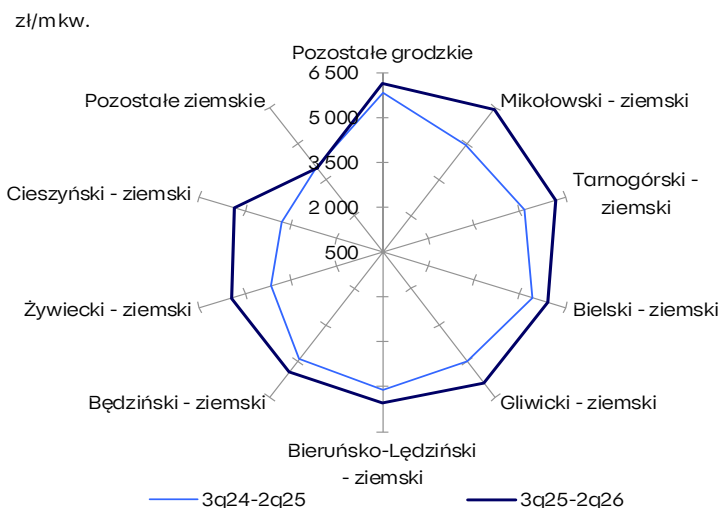
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Katowicach (NBP, PONT)



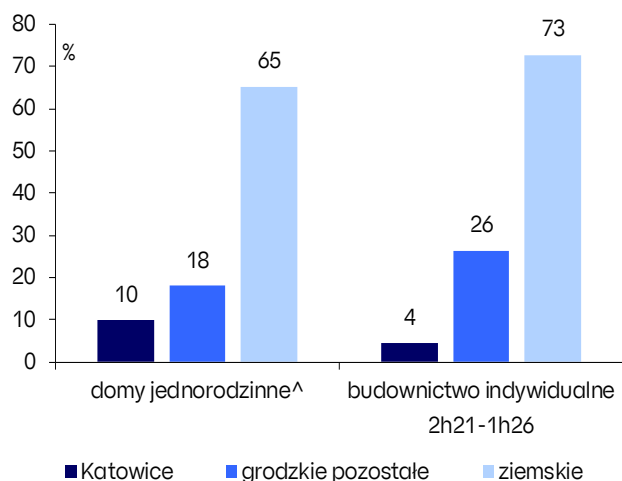
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2021

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

Powiaty	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Katowice	5 123	5 569	6 466	6 574	7 452	8 090
Pozostałe grodzkie	4 386	4 596	5 207	5 801	5 804	6 130
Mikołowski - ziemski	4 313	4 560	4 919	5 448	5 593	6 427
Tarnogórski - ziemski	3 902	4 474	4 877	5 105	5 715	6 162
Bielski - ziemski	3 938	4 755	5 095	5 244	5 485	5 917
Gliwicki - ziemski	4 472	4 384	4 709	5 508	5 685	5 891
Bieruńsko-Lędziński - ziemski	3 944	4 520	4 858	4 836	5 738	5 532
Będziński - ziemski	4 091	4 477	4 186	4 753	5 079	5 440
Żywiecki - ziemski	3 927	3 977	4 871	4 350	4 894	5 442
Cieszyński - ziemski	3 389	3 556	4 719	4 128	4 943	5 351
Pozostałe ziemskie	3 178	3 543	3 660	3 963	4 024	4 000

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Katowice - 82; pozostałe powiaty grodzkie - 788; powiaty ziemskie - 1378.

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 mieszkań ^{***}	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa [^]	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	78 306	16	30	33,7	480	41	5,1	24	457
Bytom	74 454	36	6	28,8	515	59	1,1	38	39
Chorzów	55 608	38	4	29,9	565	100	3,8	5	188
Częstochowa	104 543	13	22	33,6	519	29	5,0	23	299
Dąbrowa Górnicza	52 754	9	24	30,3	474	58	3,5	42	337
Gliwice	85 286	32	14	32,3	511	92	5,6	11	563
Jastrzębie-Zdrój	33 187	2	23	29,3	412	100	1,4	87	55
Jaworzno	37 549	11	37	30,7	440	69	3,8	53	264
Katowice	164 151	23	10	35,3	592	37	8,7	4	1 420
Mysłowice	31 106	20	27	31,3	443	38	3,4	45	85
Piekary Śląskie	23 150	21	22	28,3	454	98	2,1	36	41
Ruda Śląska	61 840	23	12	28,1	485	100	2,3	54	158
Rybnik	53 700	13	43	31,9	417	100	3,4	43	242
Siemianowice Śląskie	32 660	26	7	29,0	524	100	4,7	12	172
Sosnowiec	96 765	16	10	29,8	529	69	4,1	12	226
Świętochłowice	23 498	37	6	27,8	527	91	3,1	2	41
Tychy	54 575	2	16	29,8	455	41	3,6	28	105
Zabrze	72 721	39	10	27,7	482	32	2,3	23	61
Żory	24 629	3	31	30,5	398	100	8,5	34	367
ZIEMSKIE									
będziński	64 621	18	42	33,9	453	65	3,1	57	160
bielski	57 000	14	81	33,2	344	90	4,2	77	429
bieruńsko-lędzki	19 923	13	68	33,3	336	43	4,1	85	113
cieszyński	67 677	14	66	36,6	391	92	4,1	62	338
częstochowski	49 420	8	89	36,5	379	76	4,4	89	232
gliwicki	42 263	20	47	31,3	375	99	3,9	78	193
kłobucki	28 069	7	90	34,6	347	69	2,7	86	71
lubliniecki	26 424	18	71	33,7	357	41	3,7	66	194
mikołowski	38 612	14	58	34,9	386	82	5,8	69	227
myszkowski	27 076	7	74	36,3	407	97	3,0	78	114
pszczyński	36 084	10	69	33,6	326	81	4,5	69	224
raciborski	37 672	24	48	33,5	384	66	2,2	57	67
rybnicki	25 615	15	72	30,9	337	100	3,0	94	105
tarnogórski	54 702	20	54	34,5	395	77	5,8	59	288
wodzisławski	51 715	13	60	33,3	336	43	2,6	84	187
zawierciański	49 207	12	58	32,4	349	87	2,4	84	100
żywiecki	56 218	15	86	35,0	382	98	5,0	73	454

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

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie śląskim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Bielsko-Biała	163,2	60,2	53,0	15,3	-5,6	-1,9	8 801	94	2,5
Bytom	144,6	62,5	60,6	15,2	-8,9	-3,4	9 301	99	10,8
Chorzów	98,4	44,5	63,6	15,8	-8,2	-2,4	8 103	86	5,0
Częstochowa	201,4	82,2	57,2	14,5	-8,8	-2,3	8 485	91	4,7
Dąbrowa Górnicza	111,3	44,3	55,1	14,8	-8,5	-1,5	9 384	100	4,9
Gliwice	166,9	69,4	59,1	14,8	-5,5	-1,0	10 252	109	3,3
Jastrzębie-Zdrój	80,5	30,2	50,7	16,2	-5,5	-4,6	12 950	138	5,5
Jaworzno	85,3	31,2	49,0	15,1	-8,2	-1,4	9 741	104	4,8
Katowice	277,4	121,1	63,7	14,2	-6,4	0,0	10 802	115	1,8
Mysłowice	70,2	26,0	51,5	15,8	-5,4	-1,8	8 065	86	5,6
Piekary Śląskie	51,0	19,8	55,6	15,5	-7,1	-0,2	8 313	89	9,8
Ruda Śląska	127,6	52,4	56,9	15,9	-5,9	-3,6	8 359	89	4,5
Rybnik	128,8	43,0	44,7	16,2	-5,4	-1,9	8 589	92	4,1
Siemianowice Śląskie	62,3	27,1	62,4	14,8	-7,8	-0,5	8 444	90	6,1
Sosnowiec	183,0	80,2	61,3	14,0	-9,1	-1,8	8 693	93	6,6
Świętochłowice	44,6	19,4	61,3	15,2	-6,1	-3,3	8 069	86	7,0
Tychy	120,1	47,0	54,3	15,9	-5,8	-2,4	8 734	93	2,7
Zabrze	150,8	60,8	56,6	15,1	-6,7	-4,2	9 003	96	5,9
Żory	61,9	20,1	43,8	17,2	-2,7	1,6	8 145	87	4,9
ZIEMSKIE									
będziński	142,6	52,8	51,1	15,5	-9,1	1,7	8 230	88	7,1
bielski	165,6	44,5	32,4	16,9	-3,2	3,0	8 087	86	3,6
bieruńsko-lędzki	59,3	16,4	31,7	16,8	-3,9	1,1	7 945	85	2,3
cieszyński	172,9	50,5	39,0	16,7	-6,3	1,3	8 250	88	5,4
częstochowski	130,4	38,4	35,7	15,9	-6,7	2,4	7 838	84	7,8
gliwicki	112,7	36,1	43,2	16,2	-4,8	2,1	8 447	90	5,0
kłobucki	80,8	22,8	32,5	16,2	-5,9	-1,6	7 553	81	7,8
lubliniecki	74,0	21,1	35,5	15,9	-5,6	-0,2	8 221	88	5,6
mikołowski	100,0	30,6	40,2	16,7	-4,5	4,4	8 317	89	4,1
myszkowski	66,5	21,8	42,7	15,5	-7,3	-0,6	7 842	84	6,4
pszczyński	110,6	30,2	32,5	17,4	-2,2	0,8	8 333	89	4,0
raciborski	98,0	32,2	44,1	15,2	-5,5	-1,1	9 134	97	4,4
rybnicki	76,1	20,9	31,6	16,8	-3,3	2,1	8 239	88	7,2
tarnogórski	138,3	44,1	42,9	15,6	-6,5	3,4	8 924	95	5,0
wodzisławski	148,4	45,4	38,1	16,3	-6,2	1,1	7 897	84	6,5
zawierciański	109,0	38,2	47,6	15,2	-11,1	-0,6	8 555	91	7,0
żywiecki	147,3	39,9	33,3	16,6	-5,2	0,6	8 085	86	7,5

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

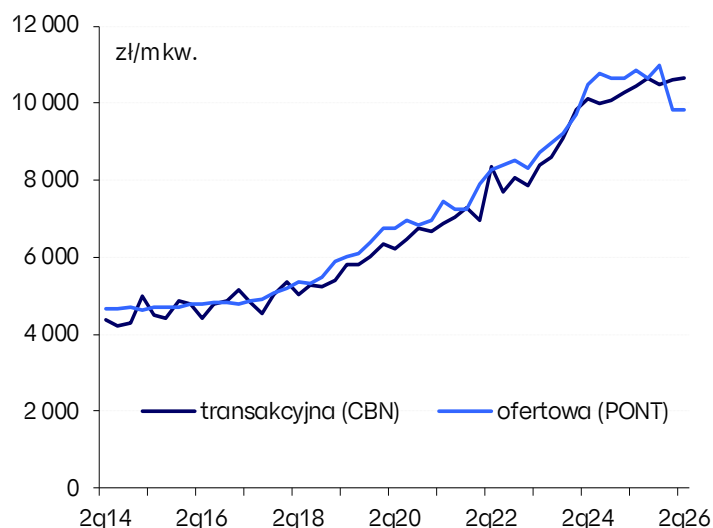
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

PODKARPACKIE – Rzeszów, powiaty grodzkie i ziemskie

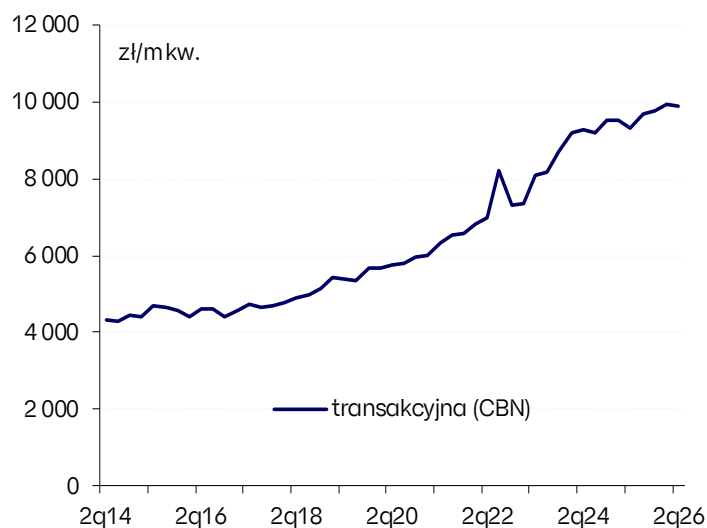
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Rzeszowie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	10 128	9 988	10 079	10 258	10 430	10 625	10 478	10 616	10 656	0,4	2,2	
cena ofertowa (PONT)	10 463	10 769	10 661	10 650	10 864	10 650	10 976	9 816	9 841	0,3	-9,4	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 287	9 182	9 531	9 543	9 314	9 700	9 772	9 949	9 896	-0,5	6,2	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	5 120	6 919	6 994	7 332	6 542	6 892	6 325	5 420	6 966	x	x	

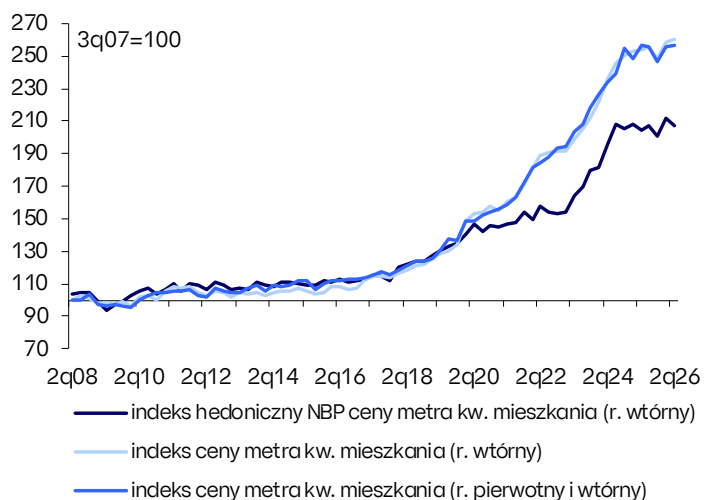
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Rzeszowie



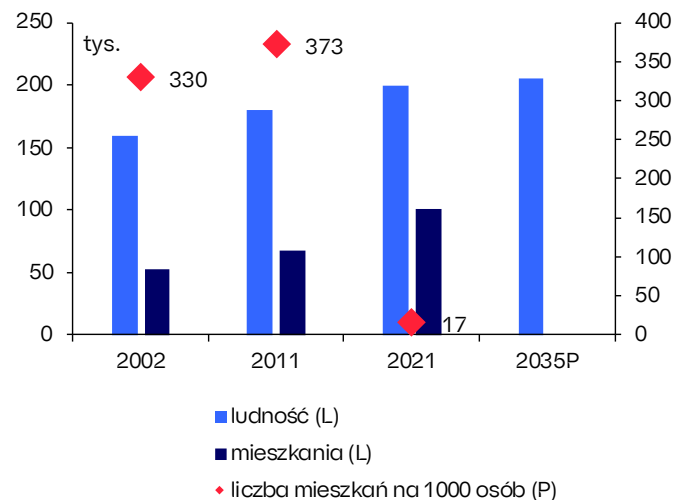
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Rzeszowie



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

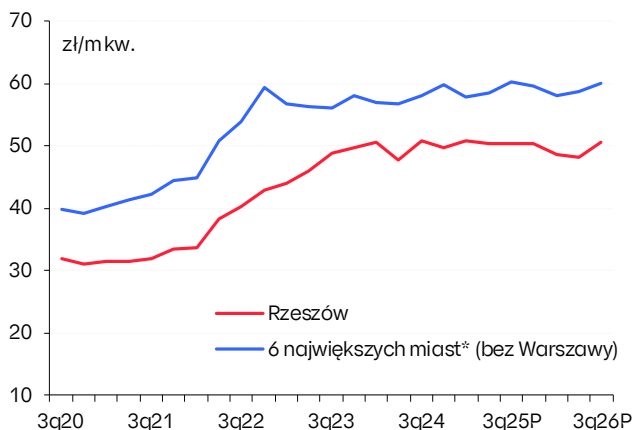


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

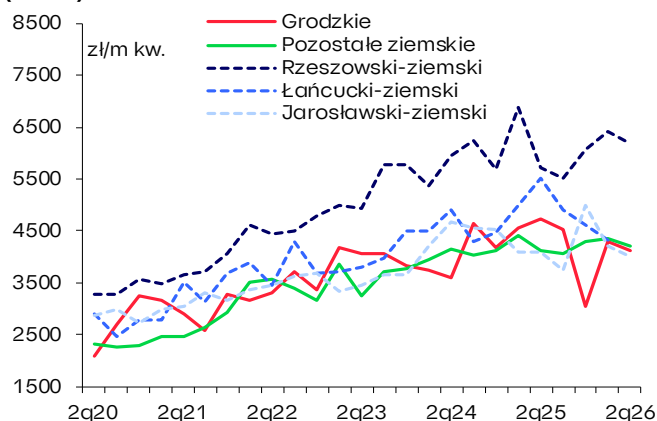


Uwaga do Tab. 1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 77; mieszkania rp - 84; domy rw - 19.

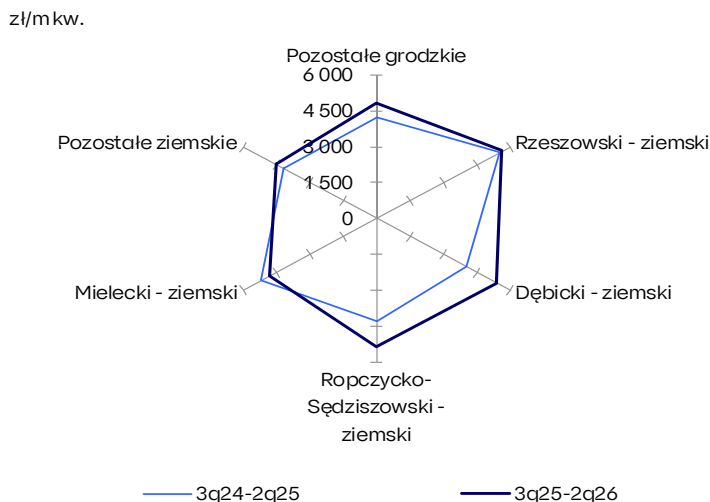
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Rzeszowie (NBP, PONT)



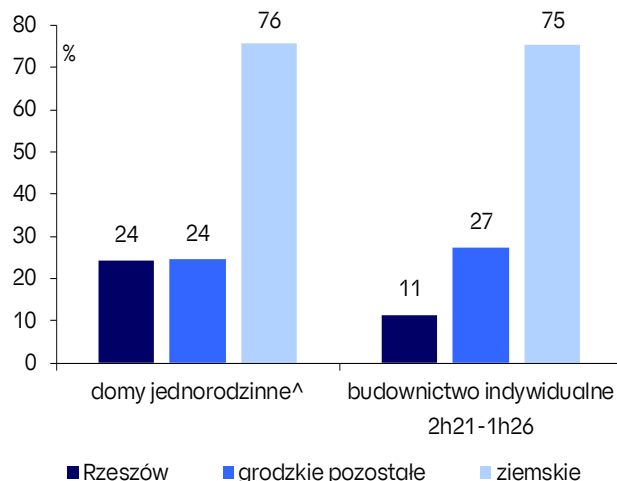
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Rzeszów	4 445	5 217	5 498	7 043	7 028	7 201
Pozostałe grodzkie	3 555	3 202	3 818	4 510	4 728	4 806
Rzeszowski - ziemski	4 162	3 674	4 786	5 366	5 494	5 653
Dębicki - ziemski	3 648	3 473	3 439	4 255	4 990	5 377
Ropczycko-Sędziszowski - ziemski	4 030	3 335	4 312	4 016	4 648	5 350
Mielecki - ziemski	3 531	4 543	3 423	4 267	5 188	4 843
Pozostałe ziemskie	2 778	3 298	3 498	3 975	4 187	4 510

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Rzeszów - 127; pozostałe powiaty grodzkie - 37; powiaty ziemskie - 626.

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 mieszkań- niami**	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Krosno	19 234	9	36	32,3	445	63	4,8	23	91
Przemyśl	26 088	30	16	30,0	480	46	3,7	16	21
Rzeszów	104 242	4	24	35,6	523	17	13,9	11	1 526
Tarnobrzeg	18 521	2	24	29,4	433	37	2,6	55	28
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	7 580	10	51	28,4	375	2	2,6	69	10
brzozowski	19 642	12	92	28,5	315	2	2,9	80	56
dębicki	42 567	5	70	29,3	324	4	4,5	65	236
jarosławski	38 049	11	67	29,2	333	6	3,1	71	206
jasielski	34 604	7	76	27,8	323	29	1,2	100	32
kolbuszowski	18 642	5	91	28,8	307	1	3,0	86	71
krośnieński	33 901	14	93	30,5	316	46	2,8	84	129
leski	9 039	7	73	33,4	362	4	4,7	78	32
leżajski	21 106	8	76	28,6	321	27	2,6	90	79
lubaczowski	17 714	6	74	30,8	345	3	2,4	100	47
łańcucki	26 425	11	87	30,9	328	6	4,6	65	160
mielecki	46 366	7	61	29,8	352	3	4,6	66	252
niżański	21 148	8	86	31,8	338	2	2,7	93	59
przemyski	21 970	10	89	30,2	313	1	2,4	100	64
przeworski	25 066	14	83	30,3	335	3	3,0	82	89
ropczycko-sędziszowski	22 661	6	83	28,0	306	14	4,6	76	211
rzeszowski	56 789	8	92	32,3	320	6	7,2	68	836
sanocki	31 023	10	61	29,7	351	2	2,7	72	41
stałowowlowski	38 780	6	44	30,1	391	6	3,1	78	94
strzyżowski	18 808	11	90	30,6	322	25	3,0	93	68
tarnobrzeski	17 165	6	69	29,5	343	17	2,8	80	48

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 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie podkarpackim

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Krosno	43,3	15,5	49,0	15,0	-6,4	-1,8	7 670	82	3,9
Przemyśl	54,4	21,2	53,8	14,5	-9,5	-6,2	8 158	87	10,9
Rzeszów	199,4	71,5	52,7	15,9	1,4	3,2	9 538	102	4,4
Tarnobrzeg	42,7	16,2	51,9	14,9	-7,4	-5,0	8 067	86	8,0
ZIEMSKIE									
bieszczadzki	20,2	6,2	40,3	16,5	-5,1	-5,6	8 222	88	15,5
brzozowski	62,4	16,6	29,5	17,3	-2,8	-3,2	7 716	82	19,1
dębicki	131,5	35,5	31,8	16,9	-2,4	-1,6	7 776	83	5,5
jarosławski	114,4	32,3	35,0	16,4	-2,9	-3,1	7 805	83	11,5
jasielski	107,2	30,7	34,2	16,4	-4,8	-2,9	7 863	84	13,4
kolbuszowski	60,7	15,3	27,5	17,1	-2,1	-1,6	7 423	79	8,6
krośnieński	107,3	28,7	30,0	17,1	-4,0	-2,0	7 260	77	9,5
leski	25,0	7,2	36,1	15,5	-5,0	-2,7	8 405	90	18,1
leżajski	65,8	17,9	32,4	16,7	-3,4	-3,8	7 642	82	13,7
lubaczowski	51,4	14,9	34,9	16,4	-6,4	-5,5	7 786	83	9,7
łańcucki	80,6	21,3	31,5	17,1	-3,1	1,2	7 742	83	9,7
mielecki	131,9	38,7	37,0	16,6	-3,3	-1,3	8 059	86	5,9
niżański	62,7	17,4	33,3	16,1	-3,7	-3,7	7 227	77	16,1
przemyski	70,2	18,7	31,0	17,4	-4,4	-3,6	7 470	80	16,0
przeworski	74,9	20,8	33,2	16,9	-3,8	-2,7	7 414	79	13,7
ropczycko-sędziszows	74,0	18,9	28,6	17,2	-0,8	0,2	7 933	85	11,1
rzeszowski	177,8	45,0	28,9	17,6	-1,1	6,8	8 097	86	7,6
sanocki	88,4	26,4	37,5	16,7	-4,8	-2,2	7 605	81	9,3
stalowowolski	99,2	32,9	44,1	15,4	-4,2	-3,7	8 257	88	6,1
strzyżowski	58,4	15,7	30,6	16,5	-4,3	-2,4	7 415	79	16,8
tarnobrzeski	50,1	14,9	34,9	15,9	-4,5	-3,0	8 170	87	8,1

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

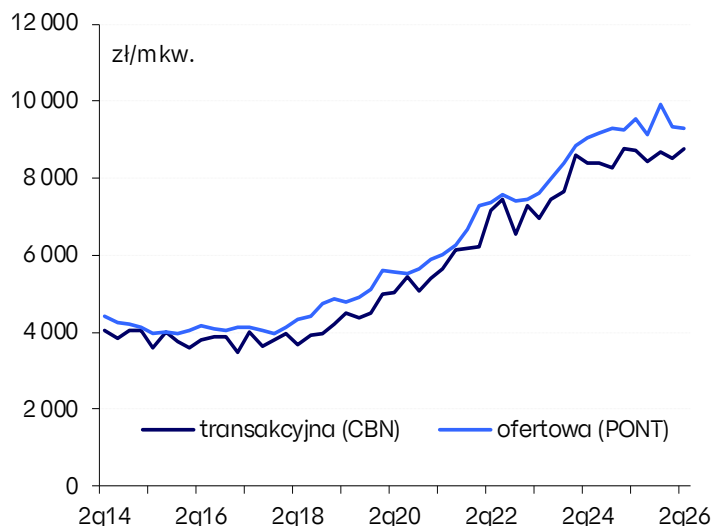
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

ŚWIĘTOKRZYSKIE – Kielce i powiaty ziemskie

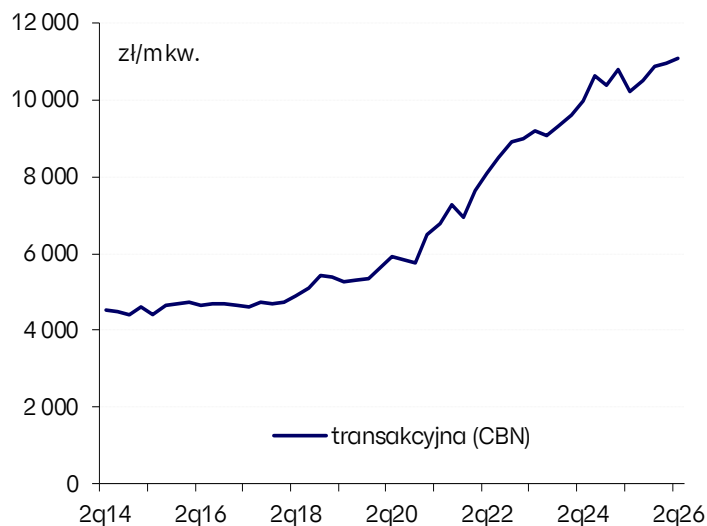
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Kielcach (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 375	8 399	8 249	8 774	8 723	8 424	8 680	8 511	8 753	2,8	0,3	
cena ofertowa (PONT)	9 041	9 167	9 305	9 241	9 554	9 123	9 923	9 349	9 286	-0,7	-2,8	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	9 973	10 628	10 379	10 800	10 230	10 524	10 889	10 969	11 080	1,0	8,3	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	b.d.	4 462	4 530	6 039	6 173	6 376	6 790	6 286	5 720	x	x	

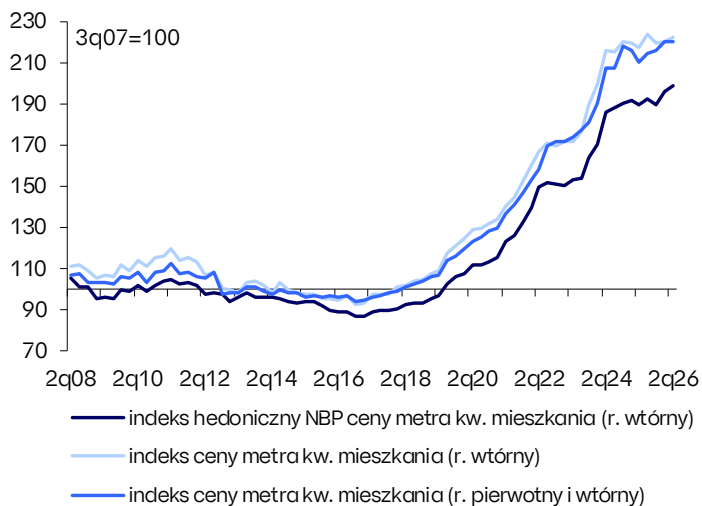
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Kielcach



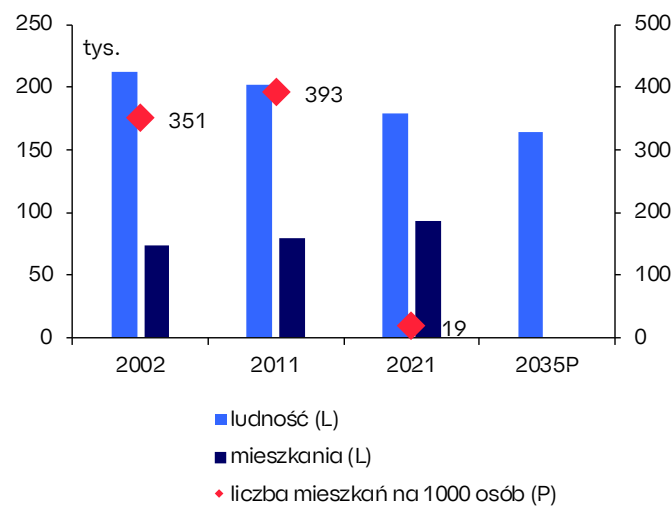
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Kielcach



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

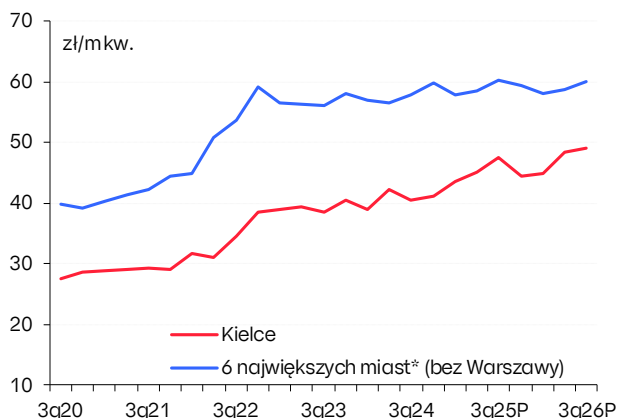


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

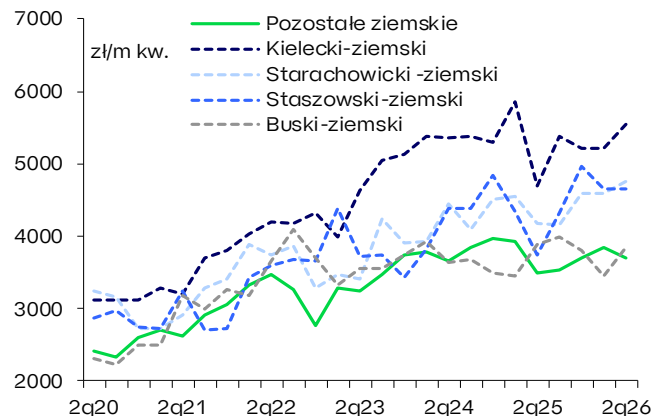


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 69; mieszkania rp - 33; domy rw - 4.

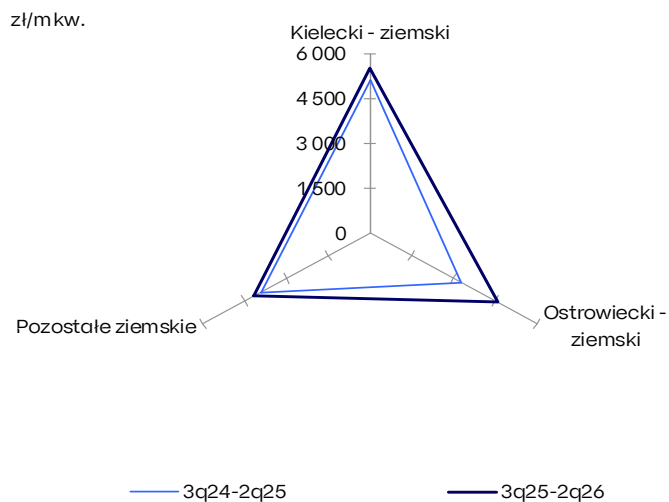
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Kielcach (NBP, PONT)



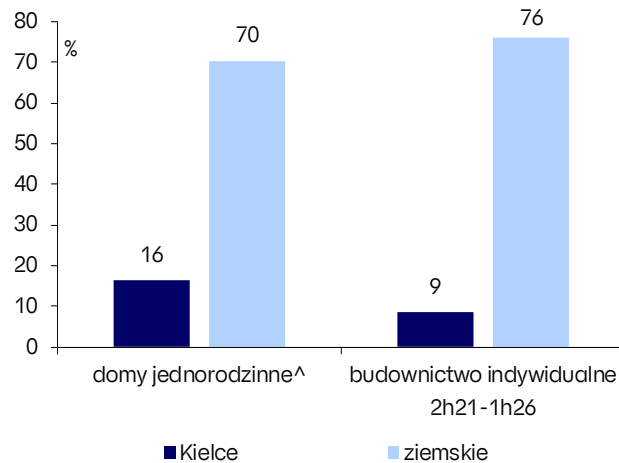
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2021

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

Powiaty	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Kielce	4 128	5 829	6 069	5 285	6 852	6 834
Kielecki - ziemski	3 917	4 956	5 309	5 203	5 516	5 516
Ostrowiecki - ziemski	2 800	3 103	2 857	3 680	3 917	4 598
Pozostałe ziemskie	2 794	3 499	3 368	3 744	3 933	4 185

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Kielce - 29; powiaty ziemskie - 261.

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	Nasycenie mieszkań**	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Kielce	94 544	5	16	31,5	529	19	5,9	9	493
ZIEMSKIE									
buski	26 755	5	79	35,5	402	10	5,1	49	110
jędrzejowski	31 109	8	75	32,9	390	61	3,4	71	240
kazimierski	11 192	7	85	34,0	360	6	2,2	64	24
kielecki	67 209	6	92	30,9	318	53	5,1	88	580
konecki	30 716	9	73	32,8	427	4	2,9	85	76
opatowski	18 720	7	79	31,7	397	27	1,7	91	29
ostrowiecki	41 706	8	48	30,4	428	23	1,6	88	63
pińczowski	14 949	8	71	34,3	417	24	2,1	80	26
sandomierski	26 706	4	70	32,5	381	28	2,5	65	60
skarżyski	30 812	15	44	31,2	465	29	2,5	51	89
starachowicki	33 861	10	55	29,7	414	36	2,9	59	67
staszowski	24 831	5	73	32,3	370	20	2,6	90	114
włoszczowski	17 229	9	82	35,4	410	42	3,7	84	123

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 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie świętokrzyskim

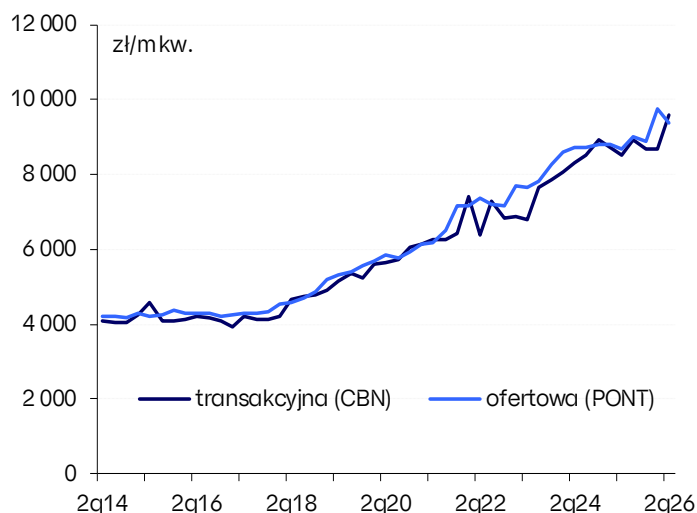
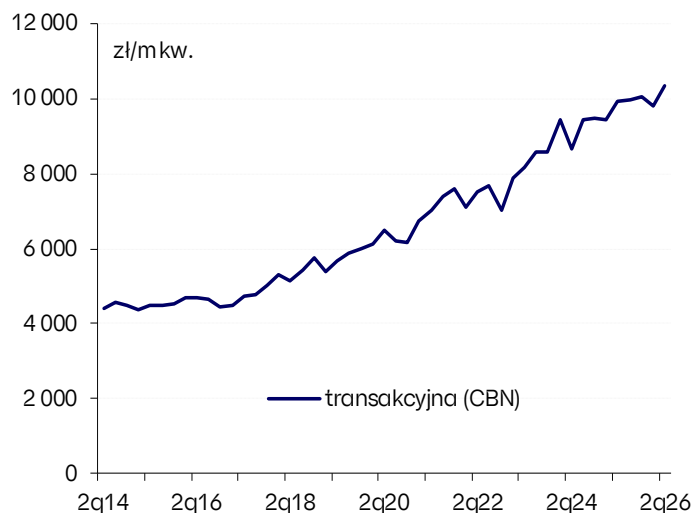
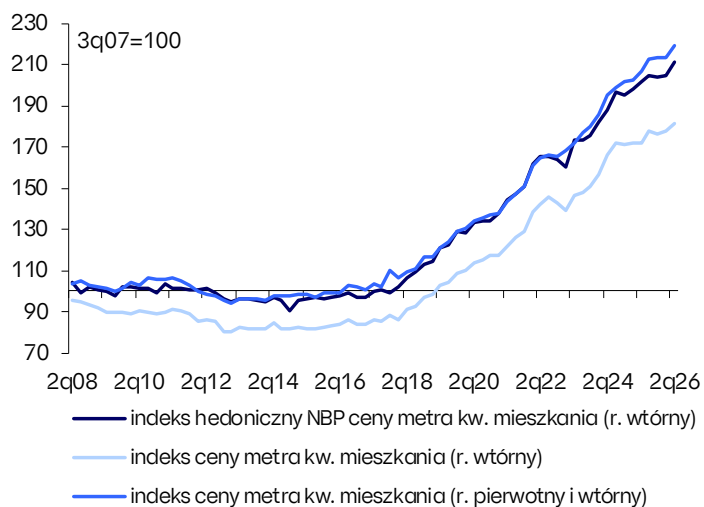
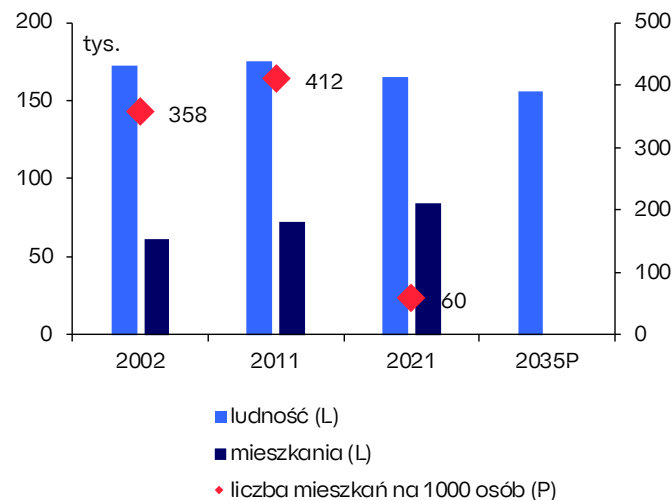
Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodarstwa domowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2-osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025 Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE								
Kielce	178,8	71,7	56,8	14,7	-5,6	-3,3	9 009	96
ZIEMSKIE								
buski	66,5	20,5	40,5	15,6	-8,6	-1,2	7 942	85
jędrzejowski	79,7	24,5	39,6	16,7	-5,6	-2,6	8 468	90
kazimierski	31,1	9,0	35,6	15,3	-6,8	-2,0	7 604	81
kielecki	211,3	53,0	28,9	17,1	-3,9	1,6	7 706	82
konecki	71,9	24,0	43,8	15,6	-9,2	-3,0	7 929	85
opatowski	47,2	14,8	41,2	15,8	-9,0	-4,7	7 556	81
ostrowiecki	97,4	35,5	49,9	15,0	-9,0	-3,9	7 870	84
pińczowski	35,8	11,6	43,1	15,3	-7,1	-4,2	8 026	86
sandomierski	70,2	21,8	39,9	15,6	-7,8	-3,8	8 409	90
skarżyski	66,3	24,5	50,6	14,7	-9,5	-3,0	8 796	94
starachowicki	81,9	27,4	45,3	15,7	-7,5	-2,2	8 123	87
staszowski	67,2	20,3	38,4	16,1	-5,7	-3,6	8 150	87
włoszczowski	42,1	12,6	38,1	16,2	-7,2	-3,1	8 457	90

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

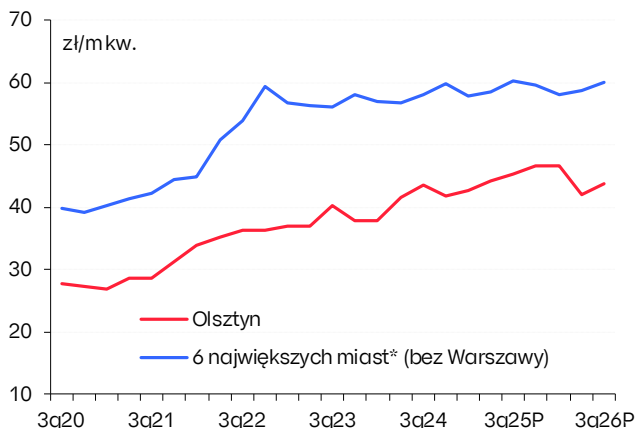
WARMIŃSKO-MAZURSKIE – Olsztyn, powiaty grodzkie i ziemskie
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Olsztynie (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	8 293	8 512	8 915	8 735	8 523	8 905	8 679	8 690	9 577	10,2	12,4
cena ofertowa (PONT)	8 726	8 702	8 810	8 780	8 692	9 014	8 887	9 739	9 354	-4,0	7,6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	8 671	9 446	9 493	9 448	9 941	9 965	10 046	9 829	10 370	5,5	4,3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	7 916	5 335	5 806	6 554	6 236	7 704	6 883	5 357	6 554	x	x

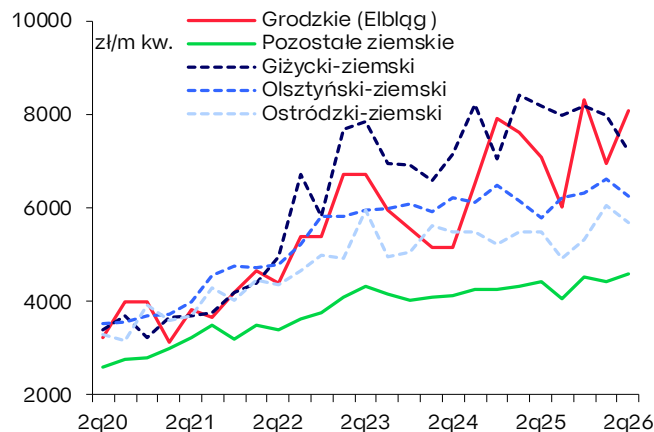
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Olsztynie

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 2q26: mieszkania rw - 121; mieszkania rp - 43; domy rw - 11.

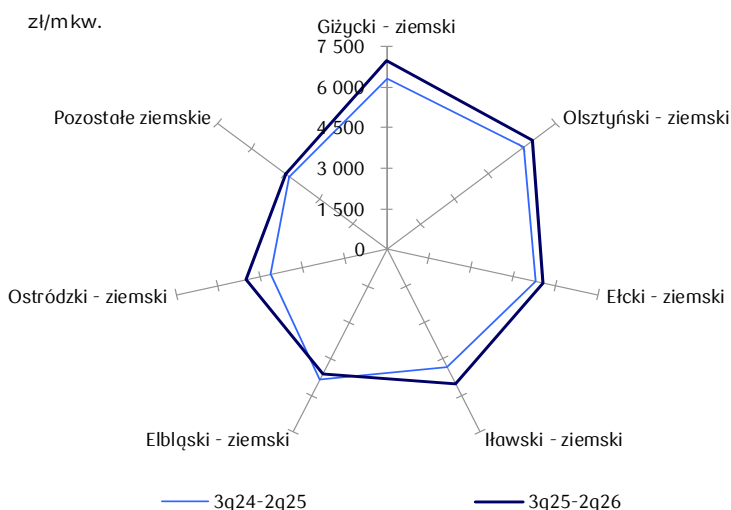
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Olsztynie (NBP, PONT)



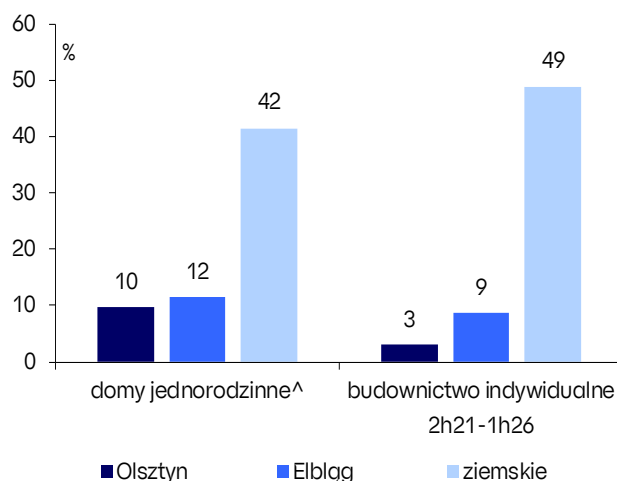
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Olsztyn	5 237	5 310	5 864	6 254	7 710	7 761
Pozostałe grodzkie (Elbląg)	4 824	3 191	4 752	5 466	6 252	6 869
Giżycki - ziemski	4 530	4 906	5 662	6 051	6 999	7 007
Olsztyński - ziemski	4 287	4 588	5 347	5 741	6 338	6 494
Elcki - ziemski	4 045	4 233	4 389	5 259	5 420	5 567
Ławski - ziemski	3 529	3 522	4 065	4 184	5 090	5 499
Elbląski - ziemski	3 955	3 911	3 799	4 400	5 336	5 091
Ostródzki - ziemski	3 259	4 408	4 603	4 745	4 768	4 989
Pozostałe ziemskie	3 072	3 363	3 758	4 330	4 318	4 482

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Olsztyn - 56; pozostałe powiaty grodzkie - 28; powiaty ziemskie - 661.

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	Nasycenie mieszkań ^{†**}	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa [^]	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Elbląg	50 469	25	12	26,7	454	46	4,8	9	207
Olsztyn	85 357	8	10	30,2	516	60	5,9	3	778
ZIEMSKIE									
bartoszycki	21 155	35	33	27,2	412	2	1,5	60	23
braniewski	14 678	34	35	27,2	404	2	1,6	67	22
działdowski	23 188	18	55	29,2	384	43	4,1	43	73
elbląski	19 173	38	55	28,4	360	49	2,9	86	63
elcki	35 794	17	23	27,4	408	5	4,5	38	84
giżycki	23 281	29	32	31,0	441	4	4,3	36	56
gołdapski	9 508	30	40	28,0	390	3	1,7	60	18
iławski	34 153	21	43	28,7	384	47	5,5	36	223
kętrzyński	23 980	36	25	26,7	432	7	1,2	71	43
lidzbarski	15 383	39	36	28,2	412	29	1,8	65	20
mrągowski	19 218	29	39	31,1	412	7	4,6	47	206
nidzicki	11 307	21	46	27,6	378	18	3,5	55	98
nowomiejski	14 678	24	70	29,4	354	8	3,8	68	40
olecki	12 727	29	38	29,3	405	3	4,8	26	66
olsztyński	50 039	29	53	33,0	382	14	7,5	47	401
ostródzki	39 270	29	38	28,5	403	10	4,6	46	116
piski	20 009	25	39	28,7	392	7	3,1	66	87
szczycieński	25 238	30	57	30,1	384	4	4,9	64	94
węgorzewski	8 760	42	43	31,6	431	6	2,8	57	9

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 17.07.2026

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

Powiaty	Ludność (tys.)	Gospodar- stwa do- mowe (tys.)	Gospodarstwa domowe 1- i 2- osobowe (% gospodarstw ogółem)	Prognoza ludności w wieku 20-34 (% ogółem)	Przyrost naturalny na 1000 ludności	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw		Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Elbląg	111,1	43,1	53,8	15,4	-6,2	-1,8	8 672	93	8,0
Olsztyn	165,4	67,9	58,6	15,0	-3,7	-1,8	9 305	99	2,9
ZIEMSKIE									
bartoszycki	51,3	18,2	47,8	15,7	-8,3	-5,3	8 152	87	17,2
braniewski	36,3	12,5	47,2	15,9	-6,2	-7,6	7 740	83	16,2
działdowski	60,4	18,6	39,8	17,6	-5,8	-3,2	7 507	80	13,5
elbląski	53,3	16,1	39,8	17,1	-5,8	-2,9	7 523	80	13,0
elcki	87,7	28,7	45,6	16,8	-3,4	0,3	7 728	82	11,0
giżycki	52,8	18,5	48,6	16,1	-6,4	-1,1	8 012	85	10,4
gołdapski	24,4	8,1	44,4	17,7	-6,0	-5,3	7 500	80	8,9
iławski	89,0	27,1	41,7	17,3	-4,0	-1,5	7 584	81	5,7
kętrzyński	55,5	20,5	50,2	16,2	-7,6	-5,0	7 788	83	16,5
lidzbarski	37,3	12,9	48,1	16,1	-8,0	-3,4	7 792	83	12,1
mrągowski	46,6	15,5	45,8	16,1	-6,3	-4,4	7 627	81	9,7
nidzicki	29,9	9,5	43,2	16,9	-5,9	-4,4	7 304	78	9,2
nowomiejski	41,4	11,6	35,3	18,2	-3,5	-3,3	6 854	73	12,5
olecki	31,5	10,3	45,6	16,9	-6,0	-3,7	7 729	82	13,0
olsztyński	131,0	38,6	40,4	17,2	-3,0	6,7	8 171	87	6,8
ostródzki	97,4	31,7	44,8	16,8	-6,3	-2,1	7 606	81	10,0
piski	51,1	16,5	43,6	16,6	-5,0	-4,4	8 301	89	13,2
szczycieński	65,7	19,7	42,1	16,6	-5,3	-1,3	7 981	85	11,1
węgorzewski	20,3	7,1	46,5	15,9	-9,0	-2,8	8 170	87	12,2

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

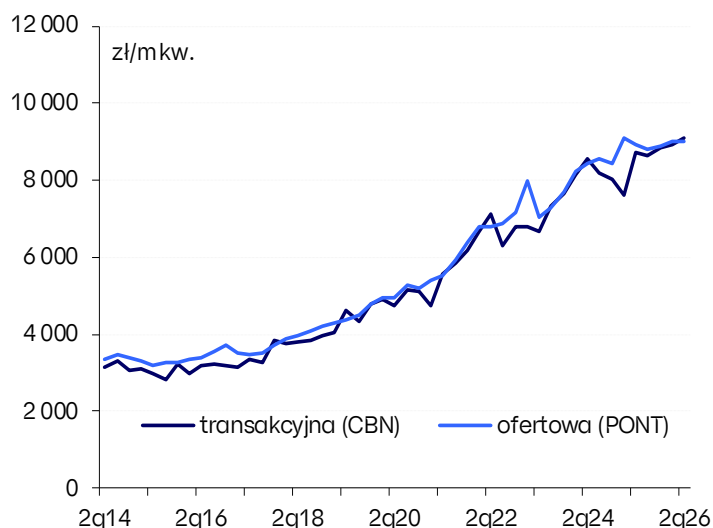
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

LUBUSKIE - Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski i powiaty ziemskie

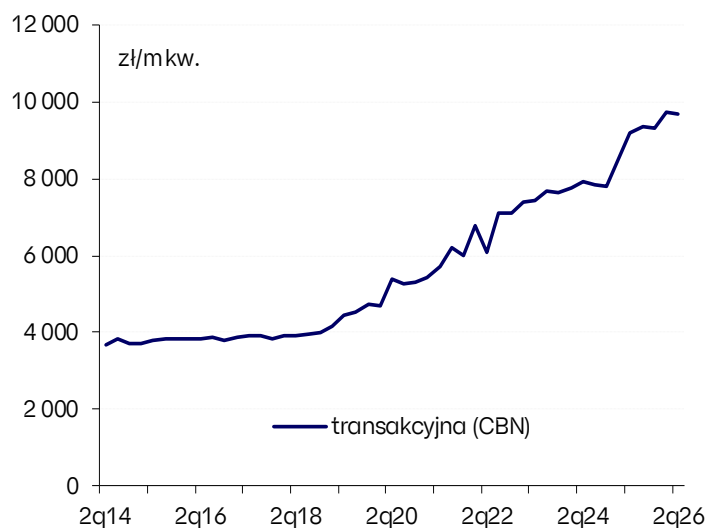
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Zielonej Górze (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26		
										%,q/q	%,r/r	
Mieszkania - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	8 541	8 204	8 025	7 631	8 705	8 652	8 822	8 929	9 103	2,0	4,6	
cena ofertowa (PONT)	8 446	8 558	8 442	9 103	8 921	8 792	8 863	9 024	9 000	-0,3	0,9	
Mieszkania - rynek pierwotny												
cena transakcyjna (CBN)	7 923	7 840	7 826	8 490	9 197	9 368	9 341	9 756	9 700	-0,6	5,5	
Domy jednorodzinne - rynek wtórny												
cena transakcyjna (CBN)	7 070	6 624	7 224	7 414	6 283	6 354	7 849	7 776	8 268	x	x	

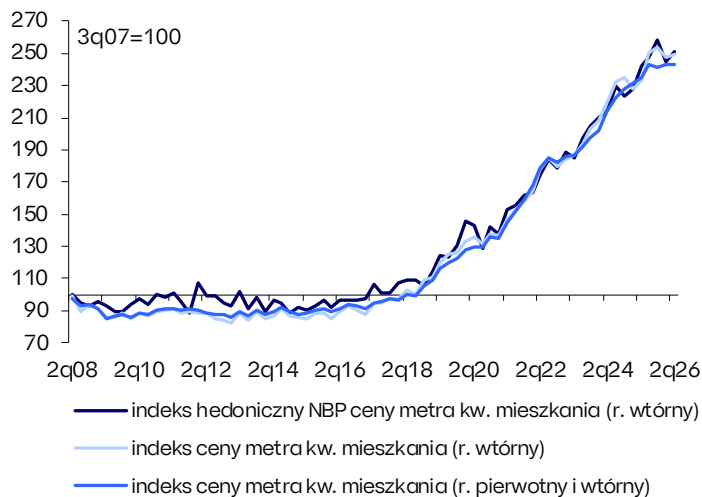
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Zielonej Górze



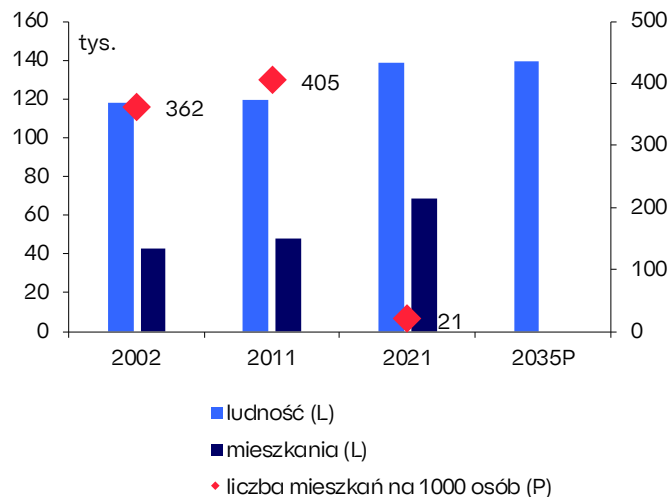
Wyk.2 Ceny mieszkań na r. pierwotnym w Zielonej Górze



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

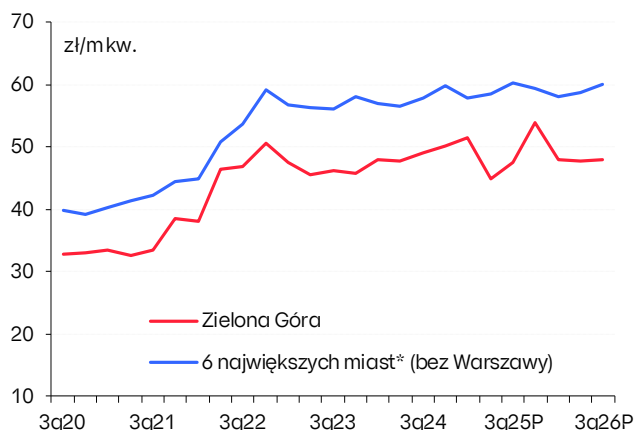


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)

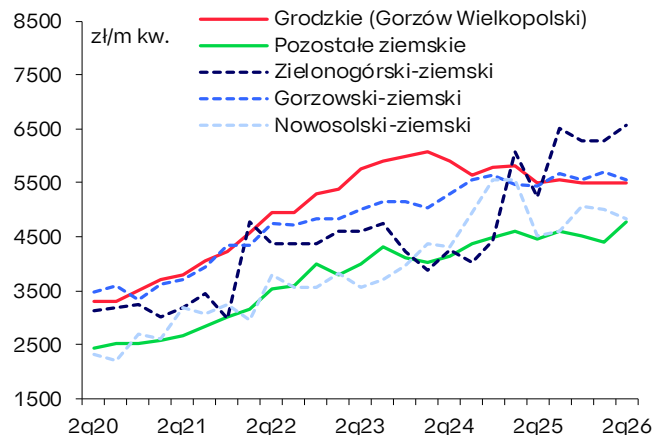


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 78; mieszkania rp - 21; domy rw - 17.

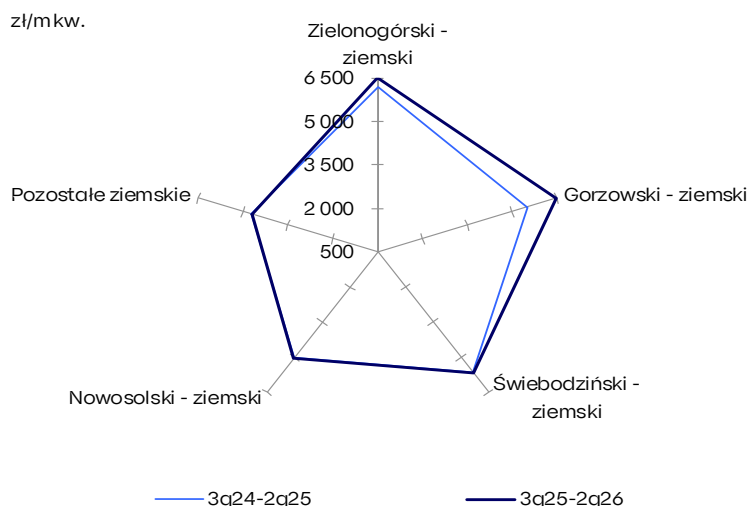
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Zielonej Górze (NBP, PONT)



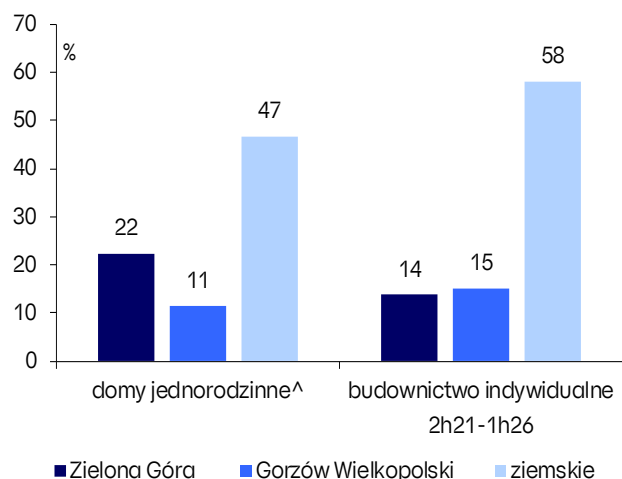
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Zielona Góra	4 713	5 277	5 926	6 718	6 995	7 300
Pozostałe grodzkie (Gorzów Wlkp.)	3 119	3 398	4 884	5 066	5 384	5 641
Zielonogórski - ziemski	4 088	4 394	4 900	5 607	6 062	6 538
Gorzowski - ziemski	3 788	4 420	5 222	5 521	5 883	6 479
Świebodziński - ziemski	4 094	4 192	4 035	4 780	5 507	5 682
Nowosolski - ziemski	3 671	3 894	3 682	4 640	5 230	5 048
Pozostałe ziemskie	3 205	3 281	3 797	4 003	4 719	4 722

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Zielona Góra - 101; pozostałe powiaty grodzkie - 29; powiaty ziemskie - 468.

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 miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa^	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	58 563	16	11	31,1	516	57	5,5	15	138
Zielona Góra	69 547	12	22	34,3	502	21	8,0	14	296
ZIEMSKIE									
gorzowski	27 089	31	63	32,9	365	12	7,6	71	323
krośnieński	20 782	47	51	31,2	402	3	3,1	66	61
międzyrzecki	22 072	36	41	31,4	410	8	3,5	62	89
nowosolski	34 297	39	39	30,6	421	7	5,4	46	162
ślubicki	19 524	29	42	31,9	430	8	7,9	32	220
strzelecko-drezdenecki	18 011	42	48	29,5	394	4	3,2	54	69
sulęciński	13 451	41	52	33,1	409	3	3,9	62	76
świebodziński	21 815	39	42	31,0	409	6	4,7	43	118
wschowski	13 705	41	55	31,8	373	61	3,3	69	77
zielonogórski	28 443	35	58	32,8	382	9	6,4	67	263
żagański	30 513	45	37	30,2	423	9	1,8	87	61
żarski	36 545	47	42	30,5	409	9	3,0	58	205

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 17.07.2026

Tab.4 Sytuacja demograficzna i rynek pracy w województwie lubuskim

Powiaty	Ludność	Gospodarstwa do-	Gospodarstwa	Prognoza	Przyrost	Ogólne	Przeciętne		Stopa
	(tys.)	stwa do-	domowe 1- i 2-	ludności	naturalny	saldo	wynagrodzenie		bezrobocia
		mowe (tys.)	osobowe	w wieku	na 1000	migracji	mies. (brutto)		(%)
	2025	NSP 2021	(% gospodarstw	20-34	2025	na 1000	w sektorze		
			ogółem)	(% ogółem)		ludności	przedsiębiorstw		
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025	Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE									
Gorzów Wielkopolski	113,6	46,9	56,9	15,5	-6,0	-2,9	8 360	89	4,4
Zielona Góra	138,5	53,6	55,8	15,8	-4,1	2,0	9 302	99	4,3
ZIEMSKIE									
gorzowski	74,2	21,7	38,7	17,7	-5,1	6,9	8 612	92	5,4
krośnieński	51,8	17,3	44,5	15,8	-4,9	-3,4	8 247	88	7,8
międzyrzecki	53,8	18,1	44,8	16,4	-7,6	-3,2	8 299	89	8,2
nowosolski	81,4	27,6	47,1	16,8	-5,8	0,5	8 377	89	8,1
ślubicki	45,4	15,2	46,1	16,7	-4,9	-1,7	7 951	85	3,6
strzelecko-drezdenecki	45,7	15,1	44,4	16,8	-6,3	-4,0	7 958	85	11,5
sulęciński	32,9	10,7	43,0	16,6	-7,6	0,7	7 698	82	5,7
świebodziński	53,4	17,2	44,2	16,2	-4,2	-1,0	8 379	89	3,4
wschowski	36,8	11,3	40,7	17,4	-3,6	-3,3	7 836	84	8,0
zielonogórski	74,5	22,5	40,0	16,4	-5,1	2,4	8 477	90	8,0
żagański	72,2	25,3	48,2	16,0	-6,1	-3,9	7 863	84	6,9
żarski	89,4	30,8	46,4	16,2	-7,4	-3,1	8 641	92	6,7

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

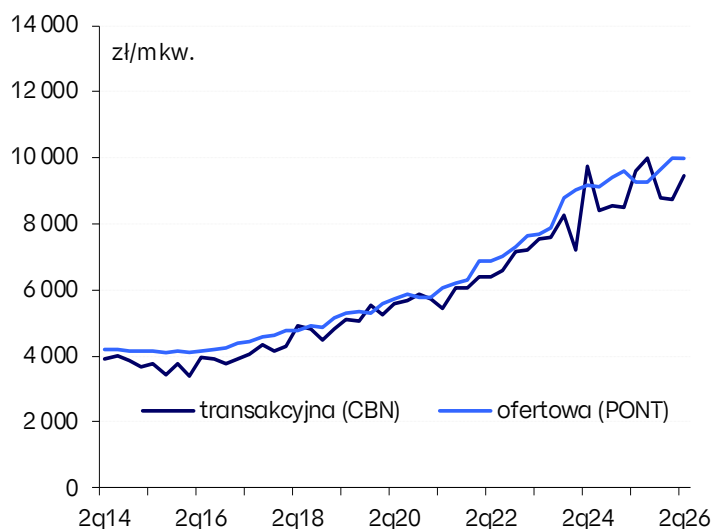
Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

OPOLSKIE – Opole i powiaty ziemskie

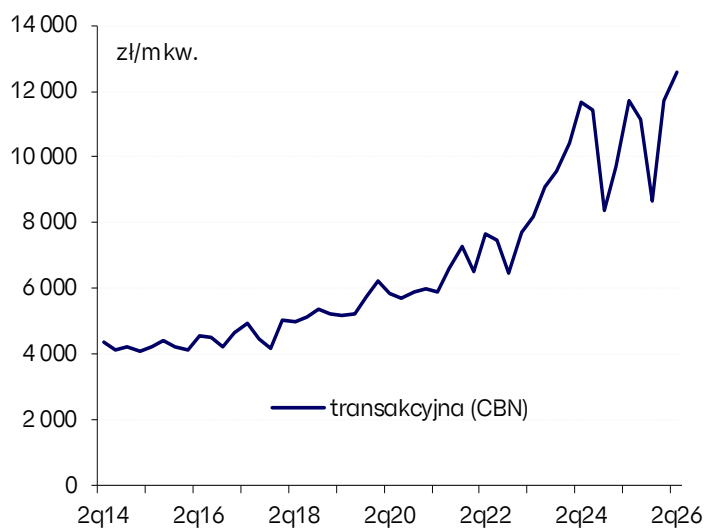
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe w Opolu (zł/m kw.)

Segment rynku	2q 24	3q 24	4q 24	1q 25	2q 25	3q 25	4q 25	1q 26	2q 26	2q 26	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	9 737	8 405	8 537	8 501	9 613	9 973	8 778	8 721	9 456	8,4	-1,6
cena ofertowa (PONT)	9 167	9 106	9 386	9 574	9 262	9 267	9 644	9 998	9 981	-0,2	7,8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	11 669	11 427	8 360	9 715	11 710	11 157	8 646	11 731	12 596	7,4	7,6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 077	5 946	9 096	5 370	5 766	6 512	7 048	7 795	8 464	x	x

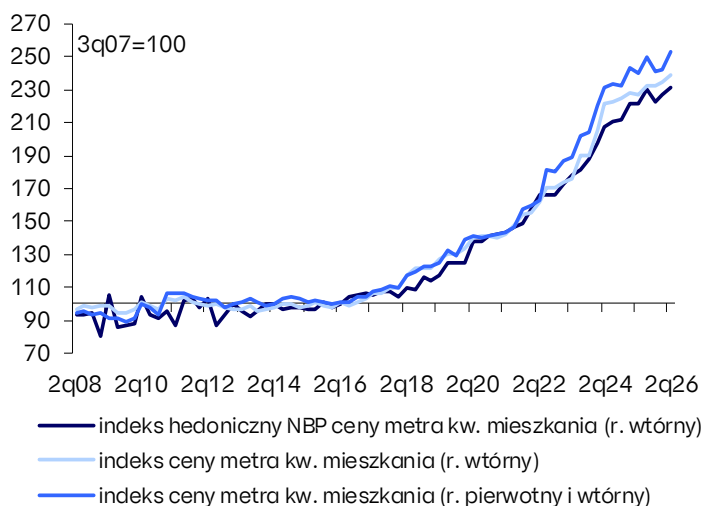
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Opolu



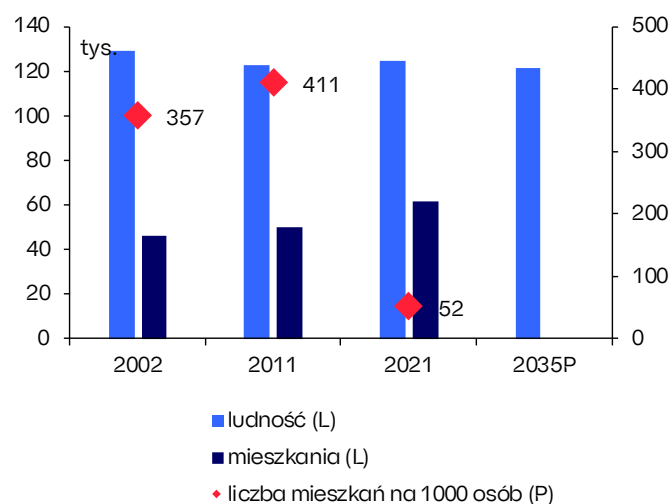
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Opolu



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

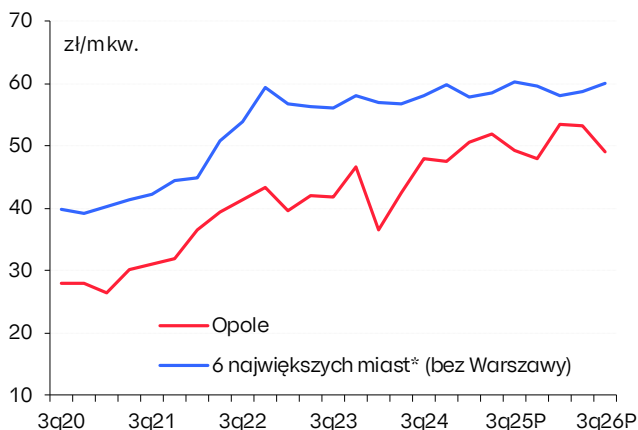


Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

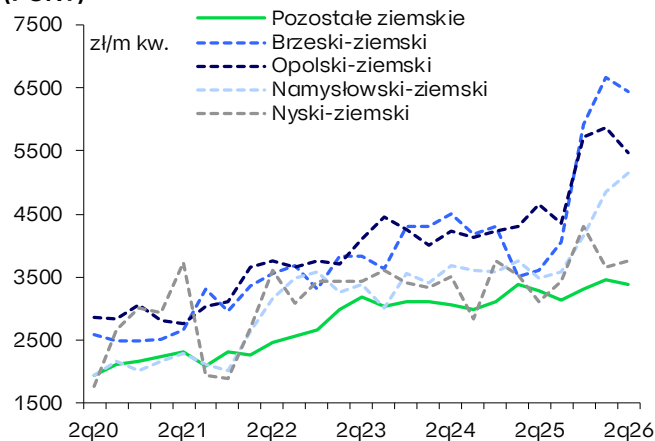


Uwaga do Tab.1: liczba transakcji w 2q26: mieszkania rw - 44; mieszkania rp - 8; domy rw - 6.

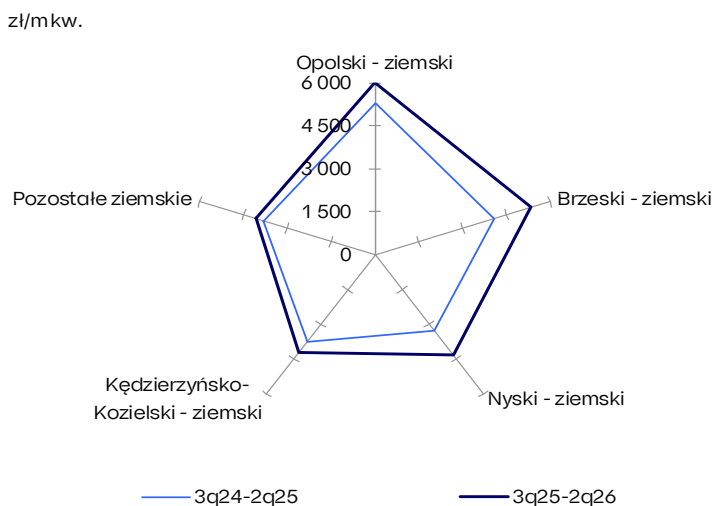
Wyk.5 Średnia stawka wynajmu mieszkania w Opolu (NBP, PONT)



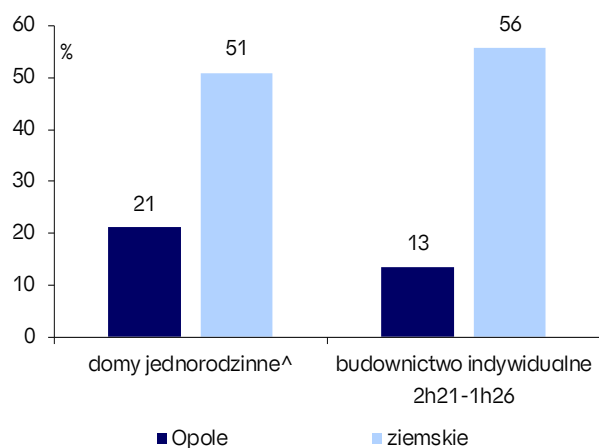
Wyk.6 Ceny ofertowe domów wg powiatów (PONT)



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. mieszkaniem wg NSP 2021

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

Powiaty	2021	2022	2023	2024	2025	3q25-2q26 *
Opole	4 537	4 913	6 319	6 395	6 647	7 742
Opolski - ziemski	3 422	4 205	4 247	5 016	5 464	6 004
Brzeski - ziemski	3 067	3 529	4 685	4 684	4 941	5 318
Nyski - ziemski	2 313	1 591	2 710	3 805	3 527	4 336
Kędzierzyńsko-Kozielski - ziemski	2 824	2 388	3 956	4 287	3 905	4 217
Pozostałe ziemskie	2 632	3 569	3 763	3 690	3 816	4 072

Uwaga: *ostatnie cztery kwartały. Liczba transakcji dot. domów w okresie 3q25-2q26: Opole - 41; pozostałe powiaty grodzkie - x; powiaty ziemskie - 353.

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	Nasycenie mieszkań ^{***}	% powierzchni objętej miejsc. planami zagosp. przestrzennego	Średnie nasilenie budownictwa [^]	% budownictwa indywidualnego w ogółem	Mieszkania oddane do użytku ogółem
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2025	2025	2024	2h21-1h26	2h21-1h26	1-2q26
GRODZKIE									
Opole	62 262	19	21	34,2	500	52	5,7	13	323
ZIEMSKIE									
brzeski	34 918	40	36	30,9	411	70	3,4	43	154
głubczycki	17 115	44	49	32,9	412	15	1,3	65	22
kędzierzyńsko-kozielski	36 528	28	40	33,9	432	64	1,6	70	79
kluczborski	23 722	35	44	31,7	397	15	2,0	54	59
krapkowicki	22 027	28	55	33,9	374	52	3,3	38	155
namysłowski	17 102	33	51	32,9	411	77	4,6	34	105
nyski	50 796	36	42	32,3	404	39	3,3	57	222
oleski	21 632	25	67	33,1	358	6	2,2	63	57
opolski	42 249	33	76	35,8	350	50	3,8	65	261
prudnicki	20 320	49	48	35,3	403	28	1,1	85	16
strzelecki	24 689	28	59	31,7	351	75	2,1	67	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 17.07.2026

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	Ogólne saldo migracji na 1000 ludności	Przeciętne wynagrodzenie mies. (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	Stopa bezrobocia (%)
	2025	NSP 2021	NSP 2021	2035P*	2025	2025	2025 Polska=100	czerwiec 26
GRODZKIE								
Opole	124,6	49,6	57,7	14,2	-4,5	-1,6	9 465	101
ZIEMSKIE								
brzeski	85,0	29,5	47,8	16,4	-6,4	-0,8	8 279	88
głubczycki	41,5	14,2	46,5	15,0	-10,0	-3,5	8 868	95
kędzierzyńsko-kozielski	84,6	31,2	50,6	14,9	-6,9	-3,7	8 681	93
kluczborski	59,8	20,2	45,5	14,9	-6,3	-5,1	8 086	86
krapkowicki	58,9	18,7	41,2	14,9	-5,9	-0,5	9 029	96
namysłowski	41,6	13,6	44,9	16,0	-4,2	1,2	8 393	90
nyski	125,8	42,3	46,1	15,0	-7,7	-1,2	8 213	88
oleski	60,4	17,9	38,5	15,3	-5,0	-1,6	7 740	83
opolski	120,7	35,1	36,2	15,2	-3,9	3,4	8 075	86
prudnicki	50,4	17,2	46,5	15,3	-6,7	-3,2	7 988	85
strzelecki	70,3	21,0	38,6	15,1	-5,3	-1,1	8 778	94

Uwaga: * Prognoza GUS, listopad 2023

Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2025 r., Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 24.07.2026

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 2025 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 289 tys. osób) w Polsce mieszkało 28,6% ludności miejskiej i występowało 36,2% 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 383 do 817 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich o liczbie mieszkańców od 113 do 327 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** z informacjami n/t 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. 71 tys. mieszkań oraz ok. 23 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (69% notowań), w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 88% 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 2q26 zawierała 802 tys. rekordów, w tym 74% dotyczyło lokali mieszkalnych, 21% domów jednorodzinnych i 5% działek budowlanych). W 2q25 nastąpiła korekta w doborze 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. 6,5 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 pozostawanie 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.

Pozostałe źródła o charakterze statystycznym: -GUS (statystyki budownictwa, dane regionalne dot. demografii, płac i budownictwa z WUS); - Raport AMRON-SARFIN (kwartalny raport z analizy bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości); - BIK (miesięczne informacje nt liczby i wolumenu wniosków kredytowych i udzielonych kredytów); - SEKOCENBUD (raport z monitoringu stawek robocizny oraz cen materiałów budowlanych 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

Biuro Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak, Dyrektor Biura
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Marcin Morawiecki
Katarzyna Piętka-Kosińska

wojciech.matysiak@pkobp.pl	+48 666 824 393
agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	+48 666 820 540
aleksandra.majek@pkobp.pl	+48 723 671 717
marcin.morawiecki@pkobp.pl	+48 22 521 72 24
katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	+48 725 222 761

Jesteś zainteresowany/zainteresowana otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego?

Zapisz się: centrumanaliz.pkobp.pl/subskrypcja

Nasze analizy znajdziesz również na [X/Twitterze](#) oraz na stronie internetowej [Centrum Analiz PKO Banku Polskiego](#)

[X @PKO_Research](#)



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 przy ul. Świętokrzyskiej 36, 00-116 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438; NIP: 525-000-77-38 REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 PLN.