

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto,
Poznań i Łódź

I kw. 2026



Kluczowe trendy makroekonomiczne i porównanie z innymi kluczowymi krajami europejskimi



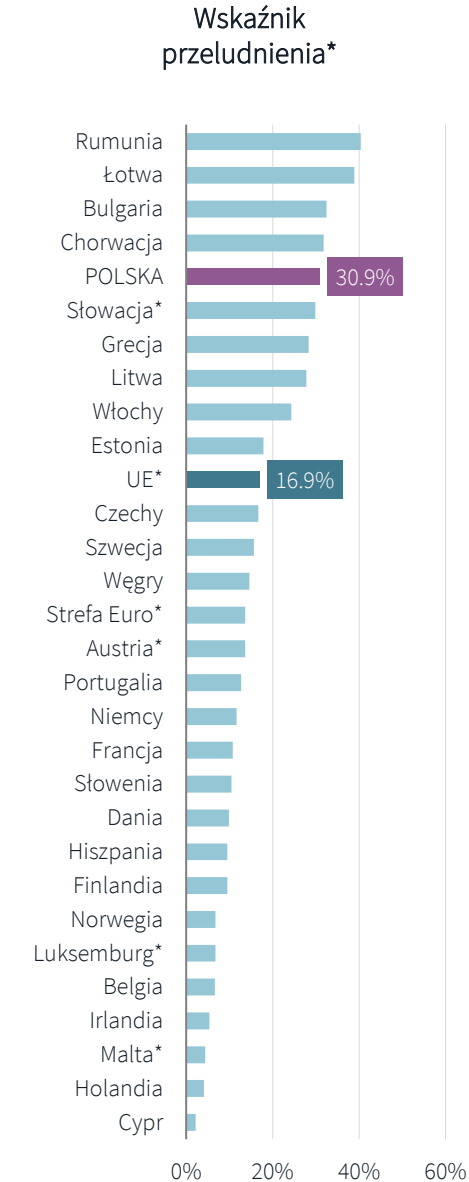
Jakość mieszkań w Polsce

Polacy mają jedno z najmniej korzystnych warunków mieszkaniowych w UE. Wynika to z niskiej liczby mieszkań na 1 000 mieszkańców, niewielkiej średniej wielkości mieszkań (zwłaszcza w miastach) oraz niskiej jakości dużej części istniejącego zasobu mieszkaniowego.

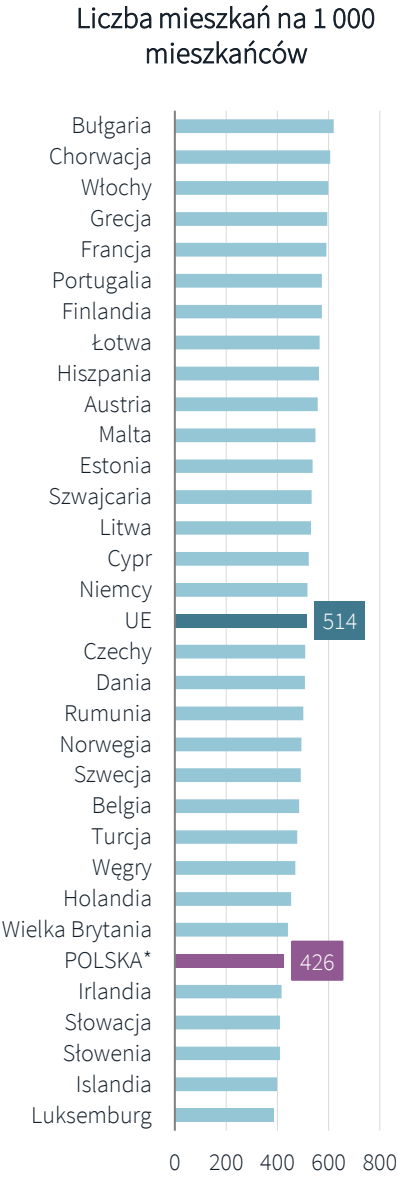
Jednym z problemów jest niewystarczająca liczba mieszkań, a innym ich powierzchnia w porównaniu z innymi krajami UE, zwłaszcza w miastach.

Odzwierciedla to średnia powierzchnia użytkowa na mieszkańca, która jest najmniejsza w Europie: 30 metrów kwadratowych w porównaniu do średniej UE znacznie przekraczającej 40 metrów kwadratowych. W rezultacie Polska ma jeden z najwyższych wskaźników przeludnienia w Europie.

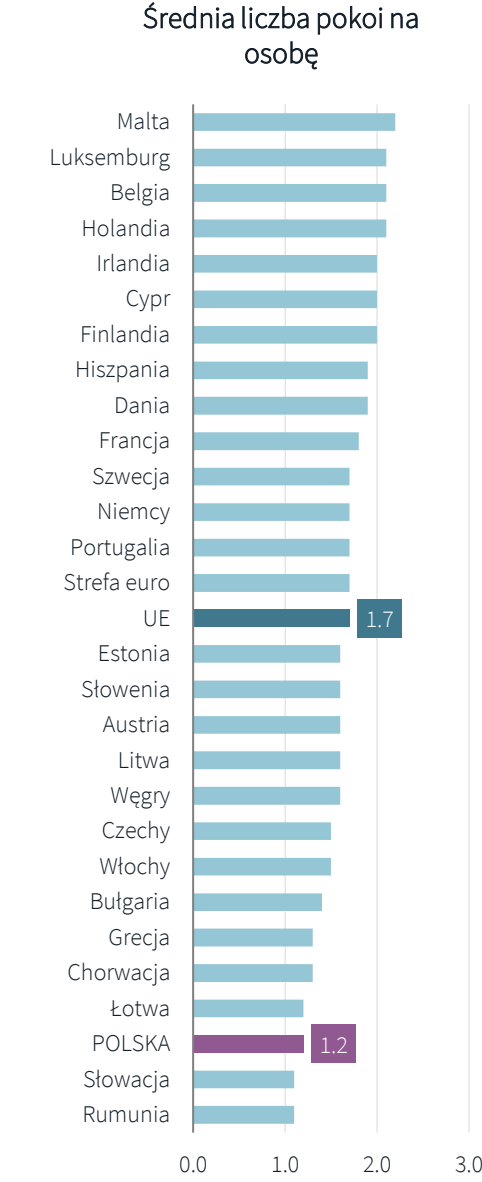
*Wskaźnik przeludnienia to procent populacji mieszkający w gospodarstwie domowym, które jest uważane za zbyt małe w stosunku do liczby osób i ich składu. Gospodarstwo domowe jest uznawane za przeludnione, jeśli brakuje mu minimalnej liczby pokoi ze względu na wielkość rodziny, liczbę par oraz wiek i płeć samotnych członków.



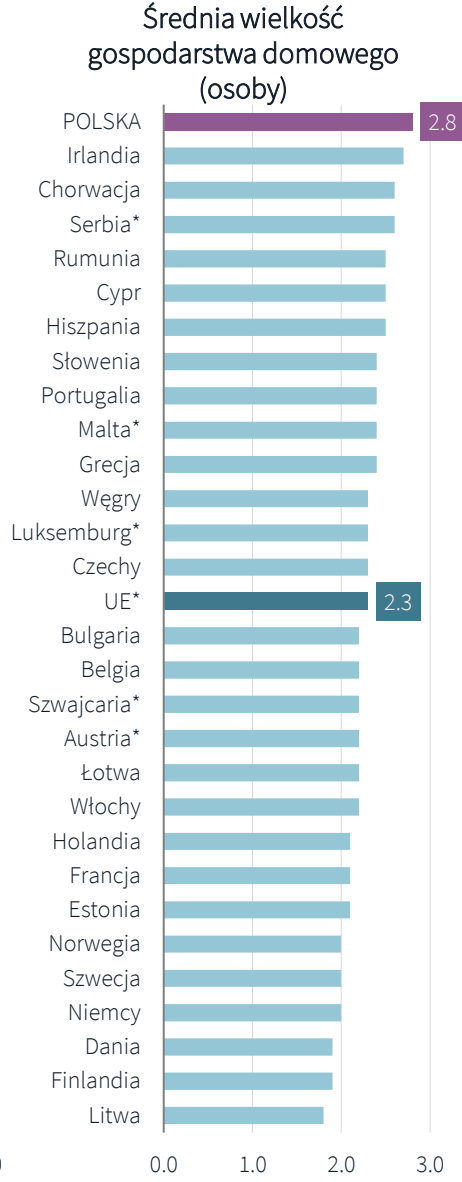
Źródło: Eurostat, 2025, (*najświeższe dostępne dane 2024)



Źródło: OECD, najświeższe dostępne dane 2015-2022; GUS, 2024



Źródło: Eurostat, 2025, (*najświeższe dostępne dane 2024)



Źródło: Eurostat, 2025 (*najświeższe dostępne dane 2024)



Niedobór mieszkań pod względem ich liczby i standardu

Polacy mają jedne z najmniej korzystnych warunków mieszkaniowych w UE.

Zasoby mieszkaniowe liczą ok. 16,0 mln jednostek.

Niski standard istniejących zasobów:

- 14% – mieszkania przedwojenne: bardzo zróżnicowana jakość;
- 53% – mieszkania z epoki socjalizmu: większość to bloki w technologii wielkopłytywowej;
- 33% – zasób postsocjalistyczny: udział w największych miastach jest zazwyczaj wyższy.

Źródło: GUS 2024



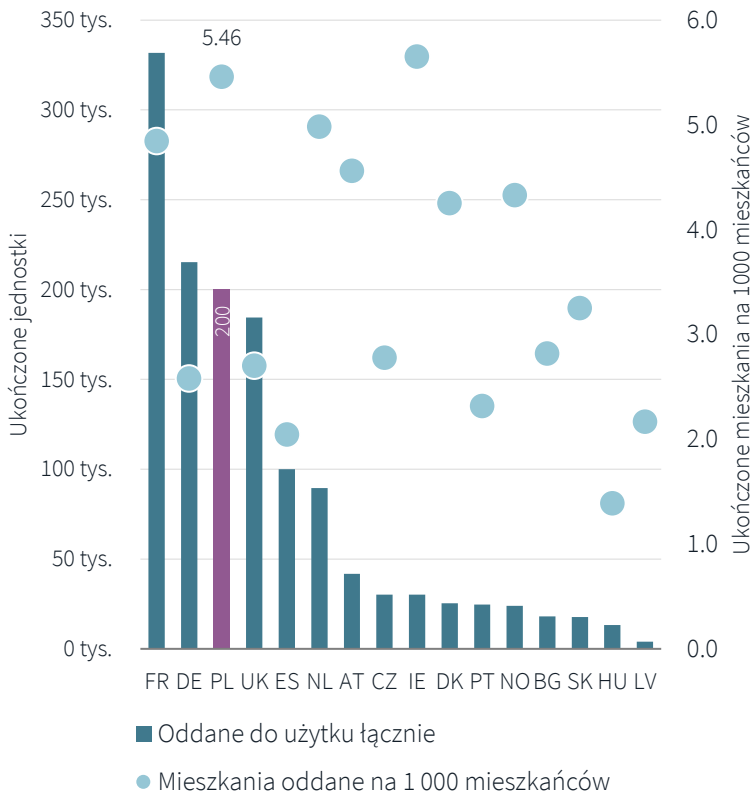
Wskaźniki mieszkaniowe są niskie:	Polska	UE
Średnia liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	426	514
Średnia powierzchnia mieszkania na mieszkańca	32 m ²	35 – 45 m ²
Średnia powierzchnia domu/mieszkania	76 m ²	80 – 90 m ²

Źródło: dane dla Polski – GUS 2024; dane dla UE – OECD 2021

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

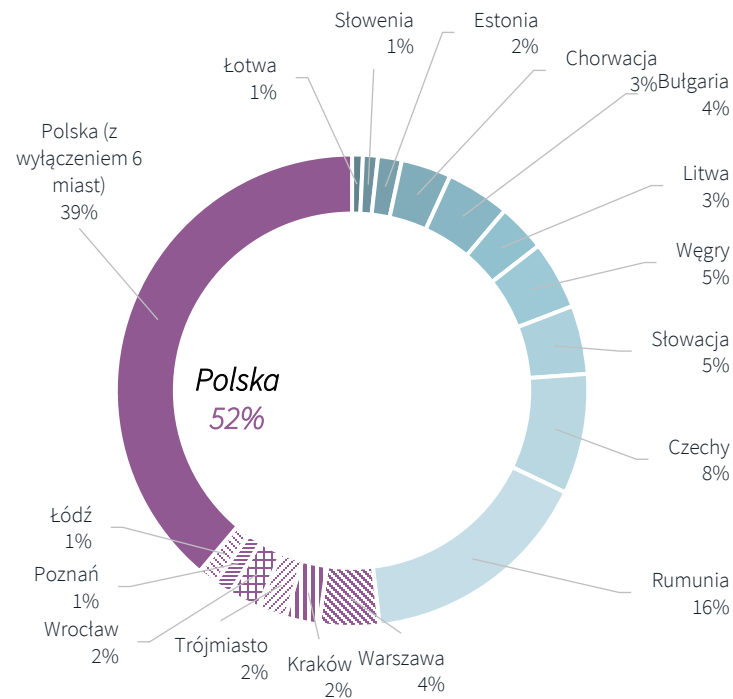
- 38 milionów mieszkańców i piąty pod względem liczby ludności kraj w Unii Europejskiej.
- Należy do czołowych krajów europejskich pod względem skali nowego budownictwa, liczby oddawanych do użytku mieszkań, jak i liczby oddawanych mieszkań na 1 000 mieszkańców, przy czym Niemcy i Wielka Brytania są najbliższe pod względem skali produkcji.
- Stanowi największy rynek w Europie Wschodniej, a sama Warszawa ma podobną skalę jak niektóre kraje Europy Wschodniej.
- Charakteryzuje się policentrycznym rynkiem mieszkaniowym, a sektor deweloperski w 6 największych miastach realizuje około 25% całkowitej liczby mieszkań budowanych w Polsce.
- Liczba mieszkań oddawanych do użytku w 6 największych miastach w Polsce w ciągu ostatnich 5 lat przewyższyła liczbę oddanych mieszkań w każdym kraju Europy Wschodniej, z wyjątkiem Rumunii.

Liczba ukończonych jednostek (Europa, 2024)



Źródło: Krajowe urzędy statystyczne i Eurostat

Mieszkania oddane w ciągu ostatnich 5 lat, CEE



Źródło: Krajowe urzędy statystyczne, 2024

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

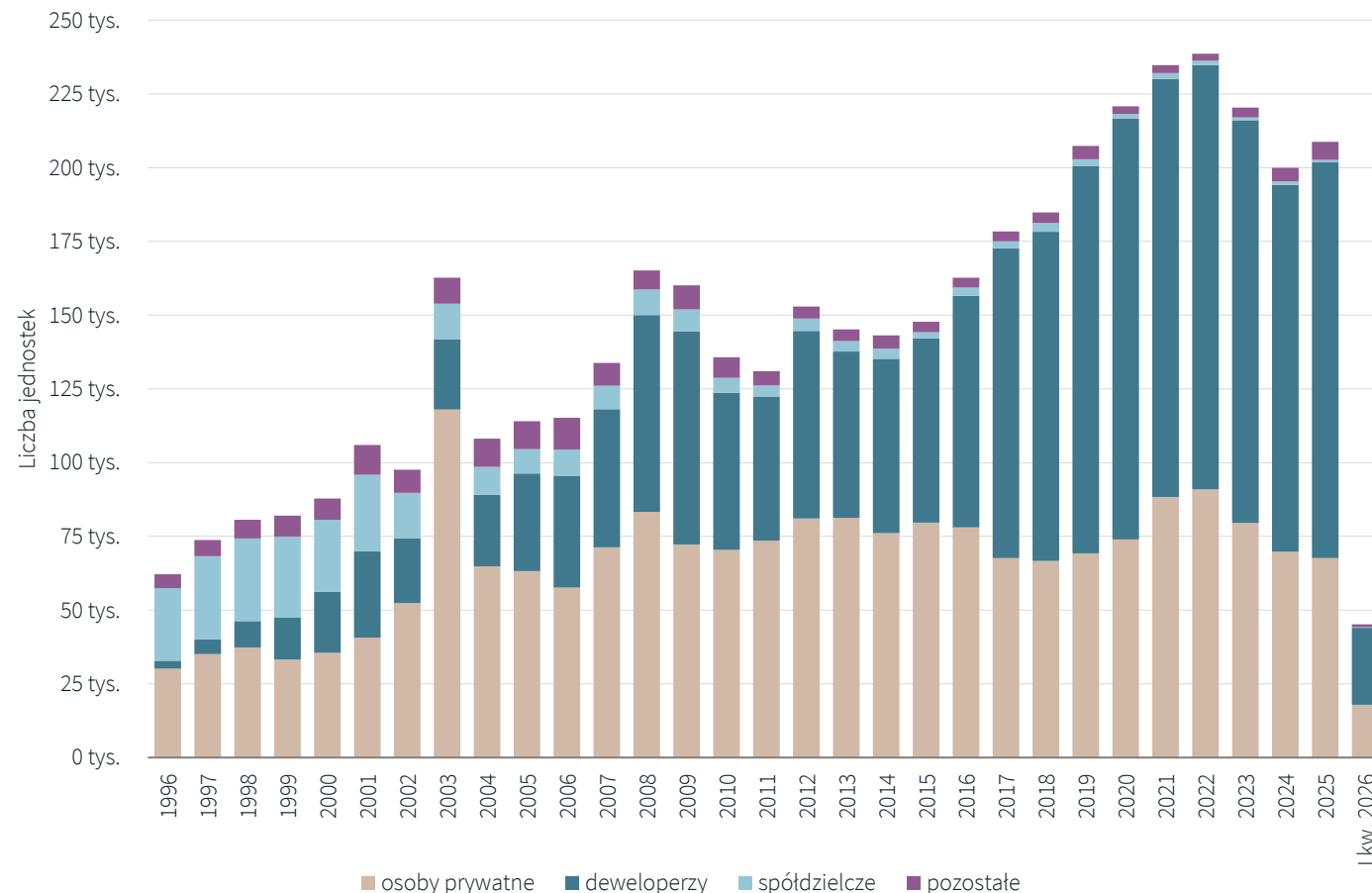
Liczba ukończonych jednostek mieszkalnych wzrosła z około 62 tys. w 1996 roku do prawie 238,6 tys. w 2022 roku. W 2025 roku skala produkcji utrzymała się na dość wysokim poziomie – 208,8 tys. jednostek. Liczba mieszkań oddanych do użytku w pierwszym kwartale 2026 roku była podobna do wyników z tego samego okresu 2025.

Deweloperzy odgrywają kluczową rolę w budownictwie wielorodzinnym. Liczba jednostek ukończonych przez deweloperów w 2025 roku przekroczyła 134 tys. W ciągu ostatnich 5 lat deweloperzy wybudowali ok. 62% nowych mieszkań w Polsce.

Kolejne 36% realizują gospodarstwa domowe, które inwestują w domy jednorodzinne w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, głównie na przedmieściach dużych miast oraz w mniejszych miastach i wsiach.

Struktura całego zasobu mieszkaniowego dostępnego w Polsce, obejmującego około 16,0 miliona jednostek, czyli mieszkań w budynkach wielorodzinnych lub domów jednorodzinnych, jest obecnie zdominowana przez mieszkania i domy zajmowane przez prywatnych właścicieli.

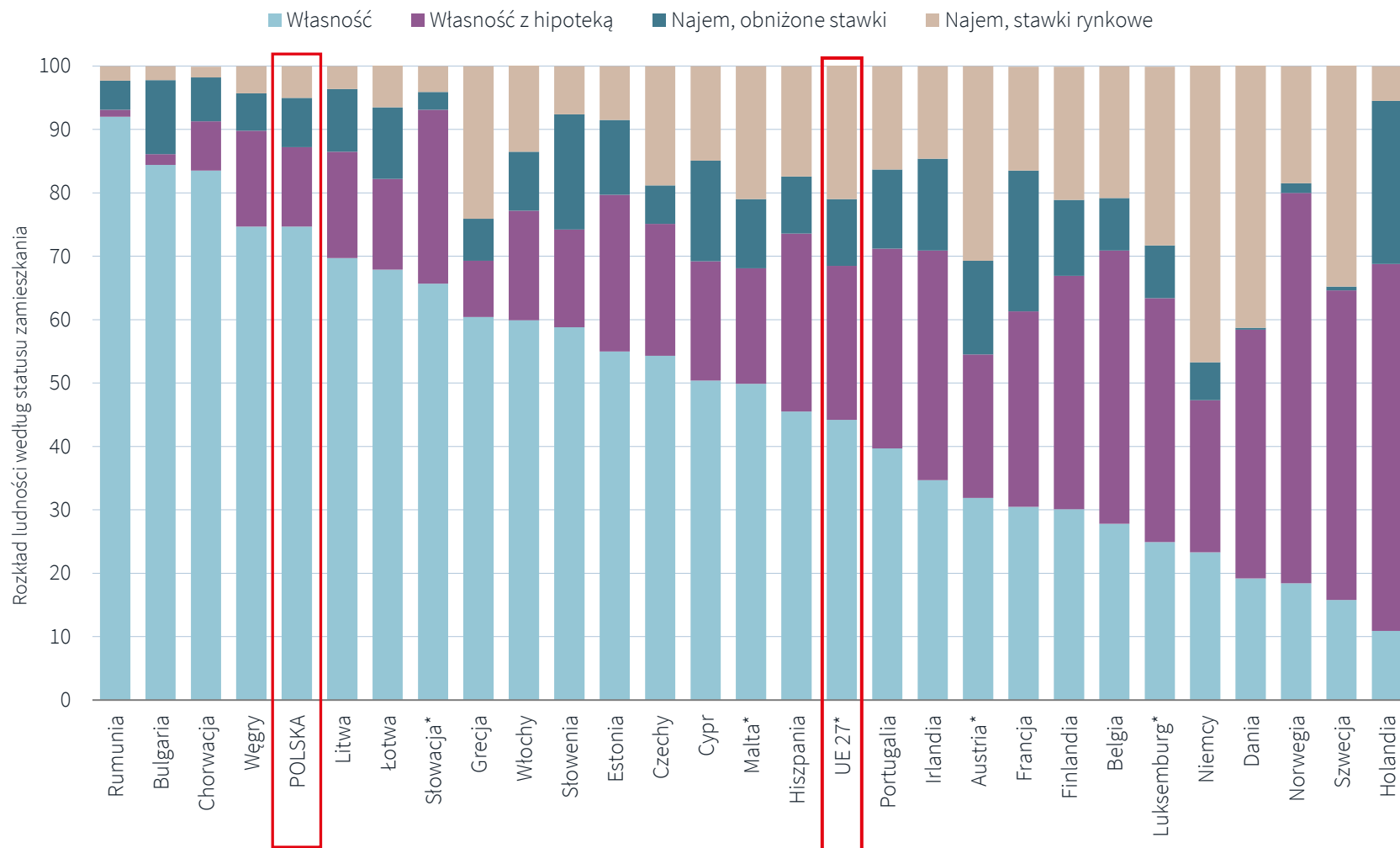
Jednostki mieszkalne oddane do użytku w Polsce



Źródło: JLL na podstawie GUS

Własność a najem w krajach UE

Wyraźna dominacja własności w Polsce

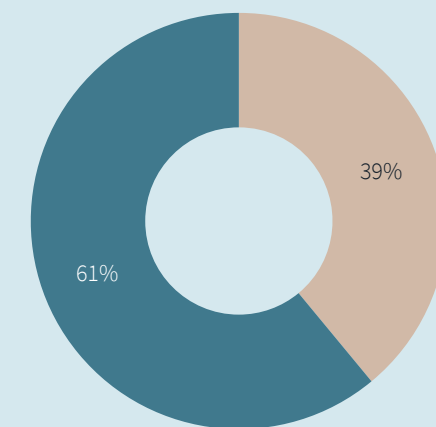


Źródło: Eurostat, 2025, *najświeższe dostępne za 2024 r.

Polska ma jeden z najwyższych wskaźników własności w Europie, a udział domów i mieszkań obciążonych hipoteką należy do najniższych.

Dominacja własności w strukturze rynku wynika głównie z masowej prywatyzacji zasobów mieszkaniowych po transformacji politycznej oraz dominacji sektora prywatnego w nowym budownictwie.

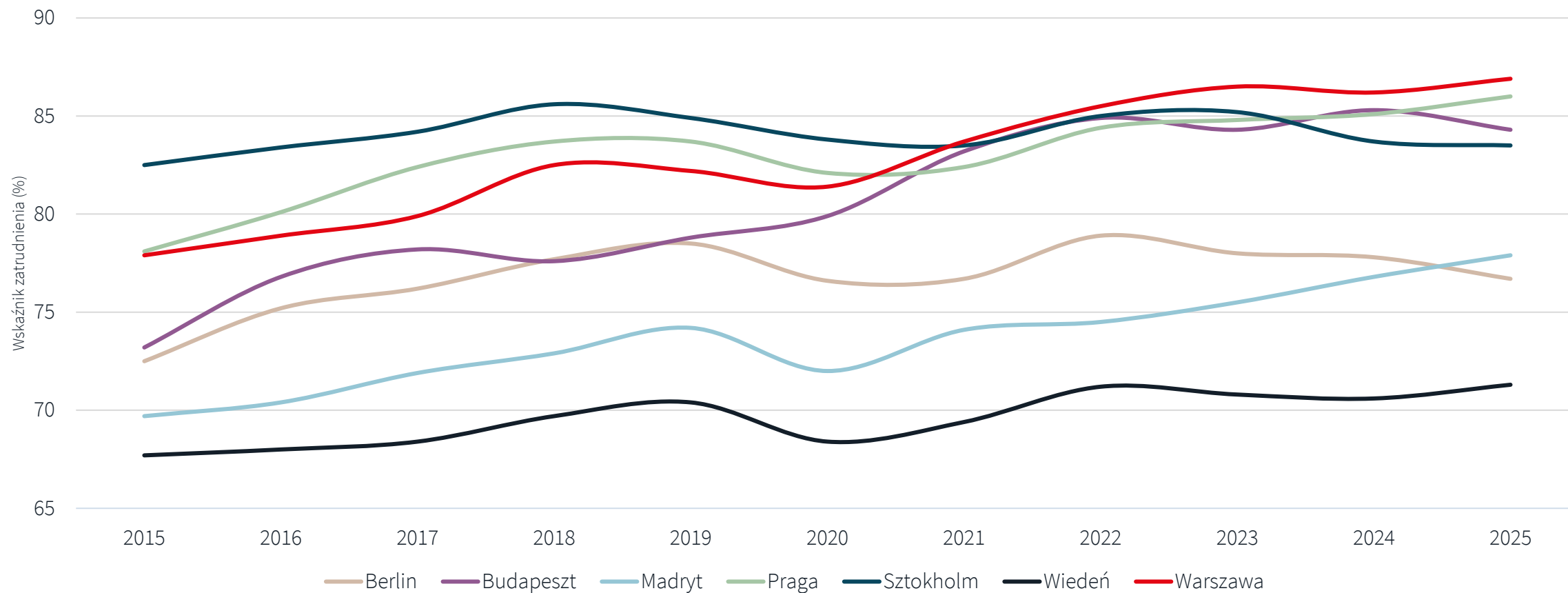
Najem na warunkach rynkowych i z czynszami poniżej stawek rynkowych w Polsce



Najem na warunkach rynkowych
Najem z czynszami poniżej stawek rynkowych

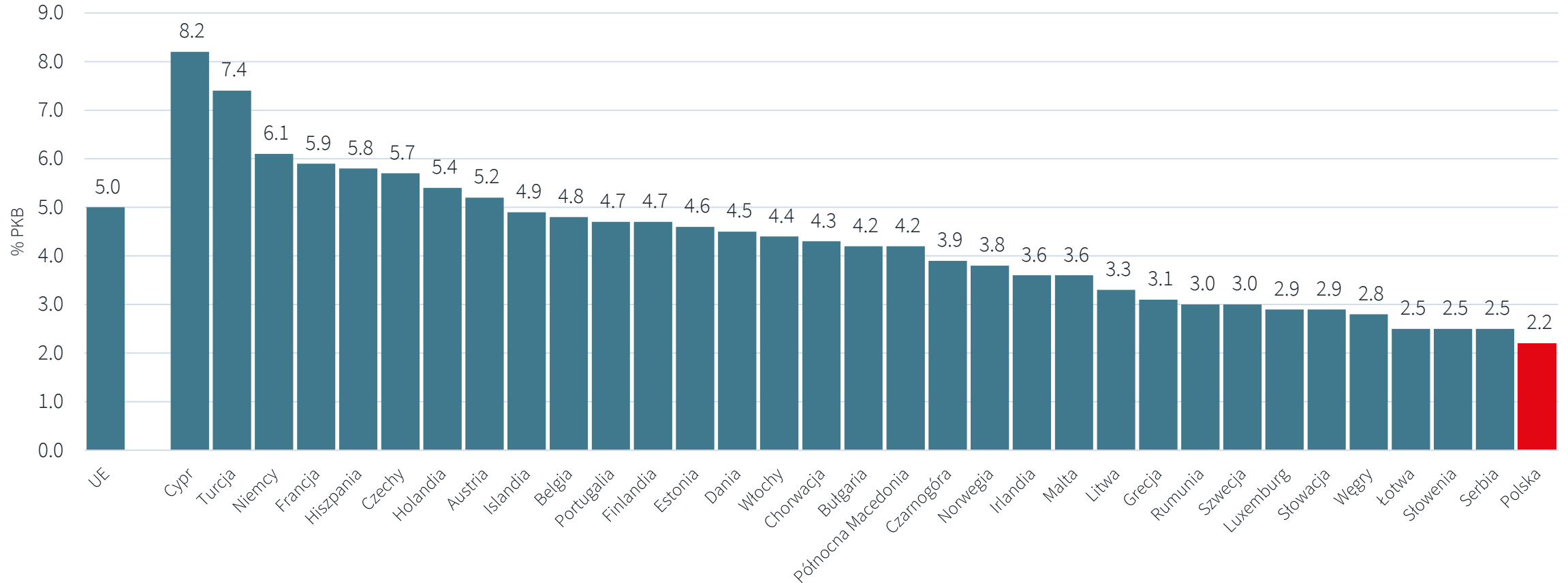
Wskaźnik zatrudnienia

Odsetek osób zatrudnionych w wieku 20-64 lata



Źródło: Eurostat, Wskaźniki zatrudnienia według regionu NUTS 2 (populacja od 20 do 64 lat)

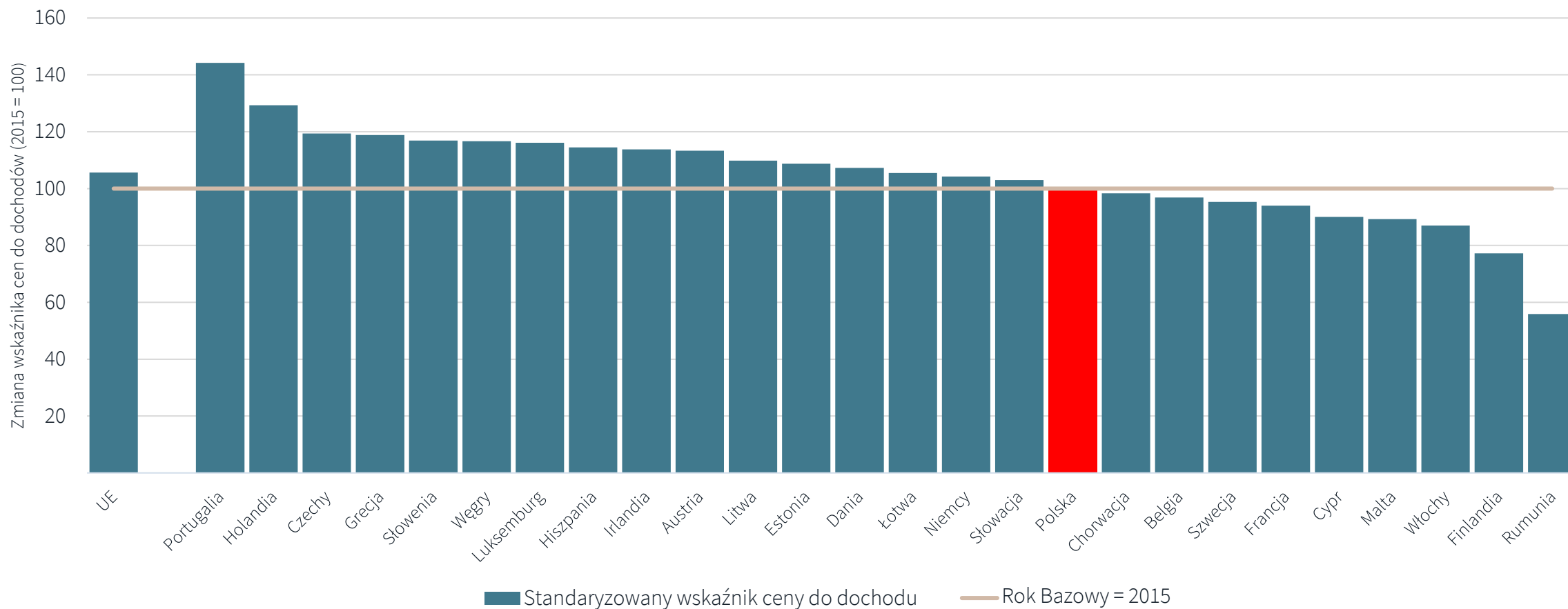
Inwestycje w mieszkalnictwo (w % PKB), 2025



Źródło: Eurostat, Inwestycje w mieszkania w UE dotyczą zarówno wydatków publicznych, jak i prywatnych na nowe budowy, remonty oraz modernizację efektywności energetycznej, mające na celu zwiększenie podaży, poprawę warunków życia oraz zwiększenie dostępności cenowej

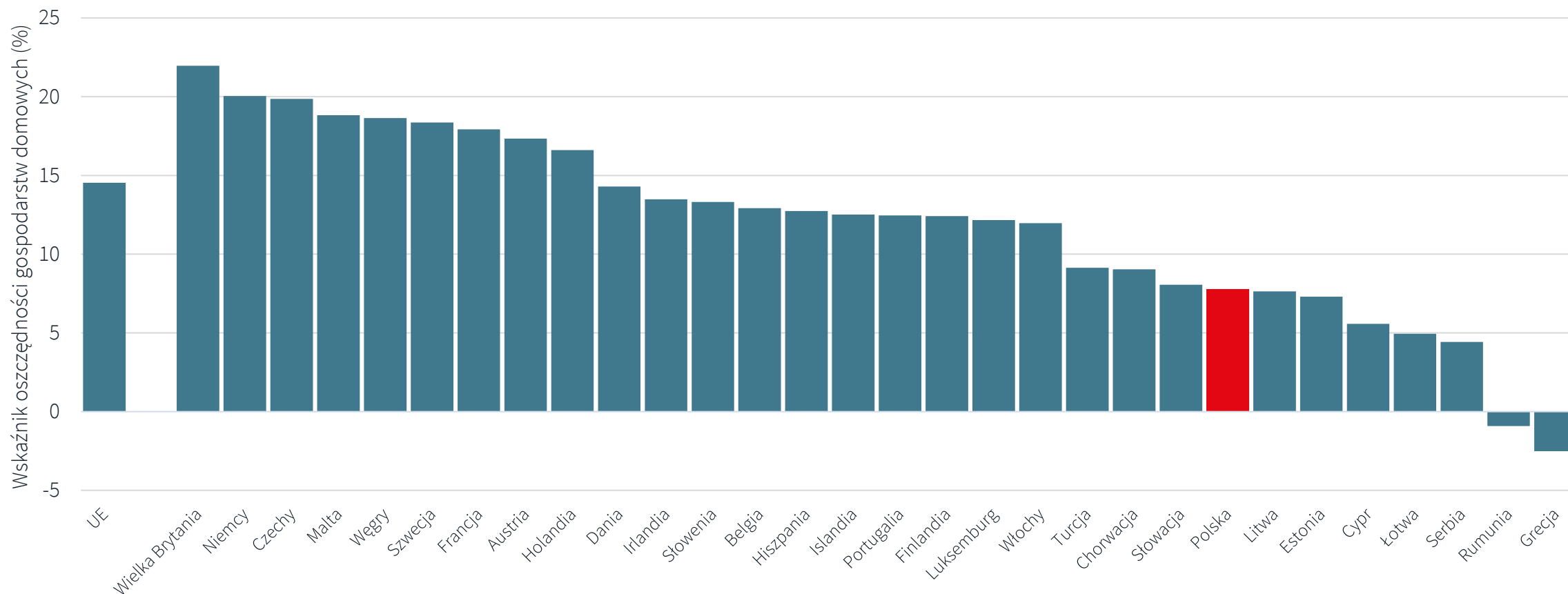
Wskaźnik dostępności mieszkań

Standaryzowany wskaźnik ceny domu do dochodu w 2024 roku w porównaniu z rokiem bazowym 2015



Źródło: Eurostat; Standaryzowany wskaźnik ceny do dochodu definiuje się jako stosunek bieżącego wskaźnika ceny do dochodu do średniego wskaźnika ceny do dochodu w dłuższym okresie. Ceny domów podaje Eurostat, a dochód obliczany jest jako skorygowany dochód rozporządzalny brutto gospodarstw domowych (B7G) na osobę na podstawie danych Eurostatu.

Wskaźnik oszczędności gospodarstw domowych, 2024



Źródło: Eurostat; Odpowiada oszczędnościom brutto gospodarstw domowych (w tym instytucjom non-profit obsługującym gospodarstwa domowe) podzielonym przez dochód rozporządzalny brutto (skorygowany o emerytury), wyrażony w procentach. Oszczędności brutto to ta część dochodu rozporządzalnego brutto, która nie jest wydawana jako ostateczny wydatek konsumpcyjny.

Analiza kluczowych danych w polskim sektorze mieszkaniowym



Najważniejsze cechy polskiego rynku mieszkaniowego

Polska, podobnie jak kilka sąsiednich krajów, posiada rynek mieszkaniowy o dość charakterystycznych cechach. Najważniejsze z nich to:

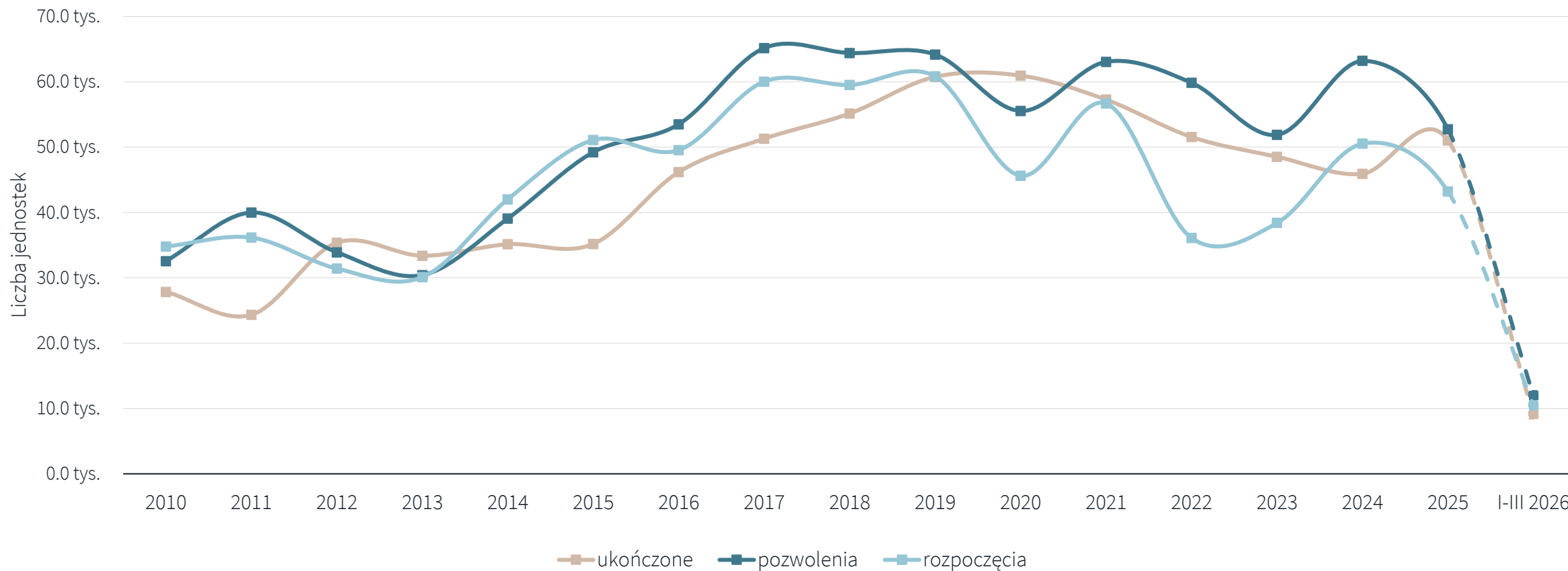
- Niższy poziom urbanizacji niż w zachodniej części Europy i niższa gęstość zaludnienia w miastach,
- Wysoki odsetek właścicieli mieszkań, zwłaszcza w populacji o wieku wyższym niż 40 lat,
- Niski standard zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 2000 rokiem,
- Zasoby mieszkaniowe w miastach zdominowanych przez budynki wielorodzinne (niewielki udział domów jednorodzinnych),
- Wysoki odsetek przeludnionych mieszkań, wynikający z niskiej liczby mieszkań na 1000 mieszkańców i ich niewielkiej powierzchni,
- Duży, ale niezbyt przejrzysty prywatny rynek najmu, zdominowany przez umowy między osobami fizycznymi,
- Rosnąca rola prywatnego rynku wynajmu instytucjonalnego w ostatnich latach,
- Ograniczony sektor mieszkaniowy komunalny i non-profit, składający się głównie z mieszkań o niskim standardzie.

Źródło: JLL na podstawie danych dostępnych publicznie



Skala budownictwa mieszkaniowego na 6 największych rynkach

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, mieszkań rozpoczętych i ukończonych (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe) w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi (dane zagregowane)



Źródło: JLL na podstawie GUS

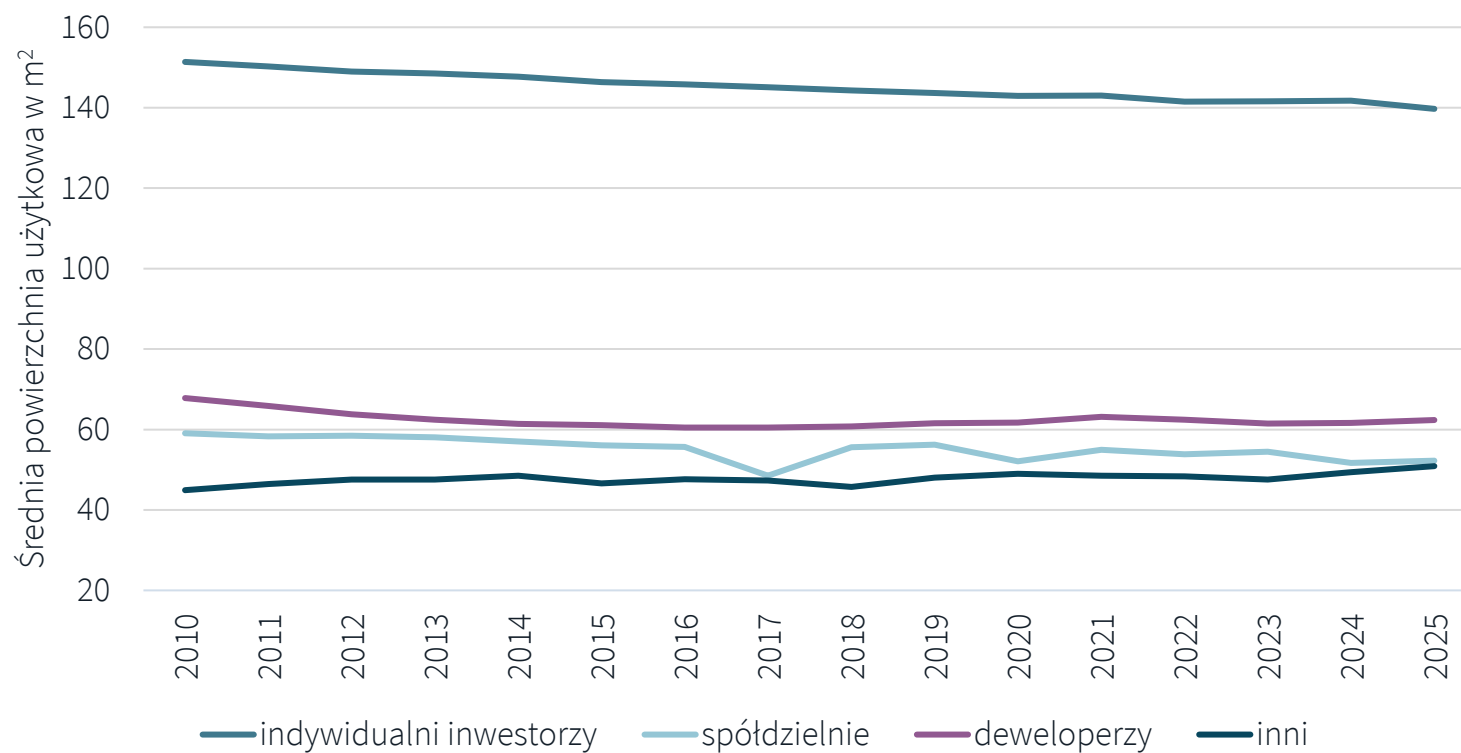
Wielkość nowych jednostek mieszkalnych

Średnia powierzchnia mieszkań budowanych przez deweloperów jest dwa razy niższa niż średnia powierzchnia domów wybudowanych przez indywidualnych inwestorów (62 m^2 vs. 140 m^2 w 2025 roku). Mieszkania wybudowane przez spółdzielnie mieszkaniowe są średnio mniejsze niż te wybudowane przez deweloperów (52 m^2), podczas gdy mieszkania realizowane przez podmioty publiczne są najmniejsze (51 m^2 w 2025 roku).

Polscy deweloperzy koncentrują się na budowie bloków mieszkalnych. Udział domów jednorodzinnych budowanych przez deweloperów jest stosunkowo ograniczony (choć w ostatniej dekadzie wzrósł do około 20% wszystkich jednostek wybudowanych przez deweloperów). W większości przypadków takie projekty realizowane są przez małe przedsiębiorstwa łączące rolę deweloperów i generalnych wykonawców.

Głównym wyjaśnieniem tego zjawiska jest niska rentowność i silna konkurencja ze strony indywidualnie budowanych domów jednorodzinnych.

Średnia powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w podziale na typy inwestorów w Polsce (m^2)



Źródło: JLL na podstawie GUS, 2025

Wielkość nowych jednostek oddanych przez deweloperów

Dominującym trendem jest systematyczne zmniejszanie średniej powierzchni nowych mieszkań we wszystkich analizowanych miastach.

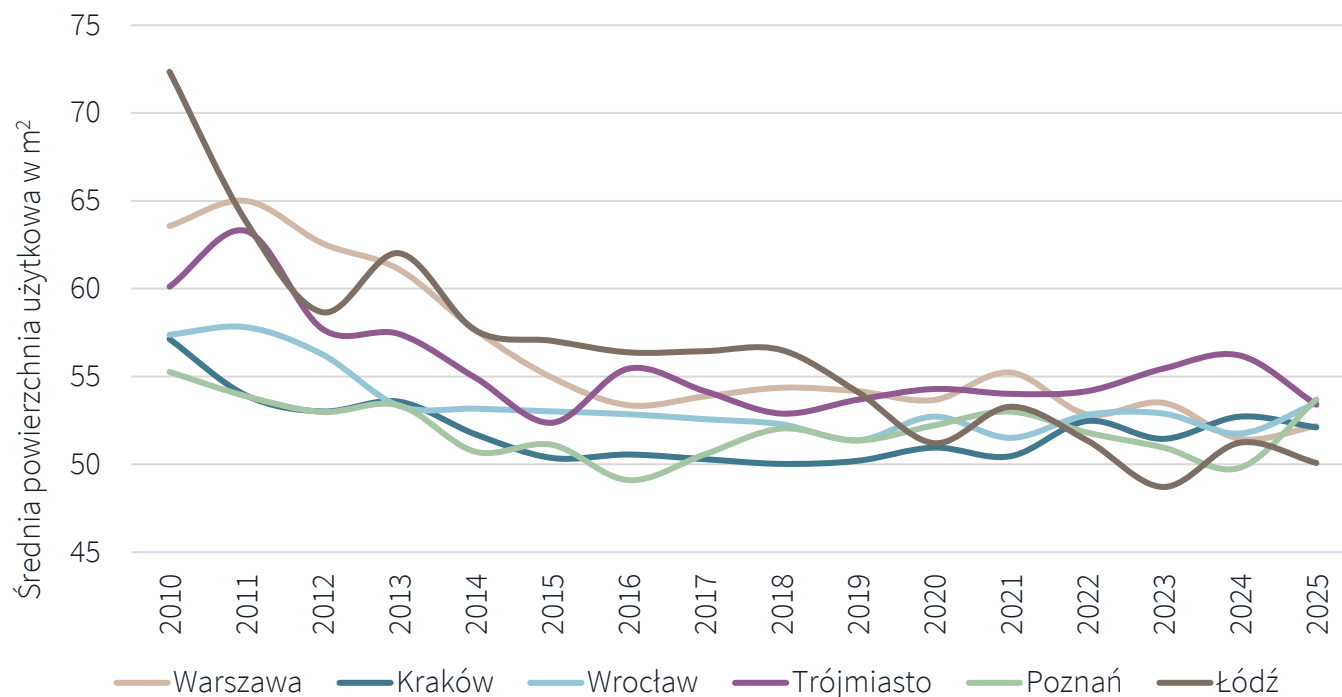
Warszawa odnotowała spadek z około 64 m² w 2010 r. do około 52 m² w 2025 r. – redukcja o prawie 12 m². Podobne zmiany zaobserwowano w Krakowie (z 57 do 52 m²) i Wrocławiu (z 57 na 52 m²). Ten trend odzwierciedla rosnące ceny nieruchomości, które zmuszają deweloperów do oferowania mniejszych mieszkań, aby zachować ich dostępność cenową, a także do reakcji na popyt pod wynajem, koncentrujący się na najmniejszych mieszkaniach.

Łódź przeszła najbardziej wyraźną zmianę – z wyjątkowo dużych mieszkań przekraczających 72 m² w 2010 r. do ok. 49-53 m² w ostatnich latach. Trójmiasto ma stosunkowo największe mieszkania spośród analizowanych miast, z powierzchnią 53-56 m². Ta cecha może wynikać z charakteru rynku nieruchomości nadmorskich, na którym mieszkania wakacyjne (zwykle większe), stanowią znaczną część oferty.

Stabilizacja trendu po 2015 roku jest widoczna we wszystkich miastach – po gwałtownym spadku powierzchni w pierwszej połowie dekady, w ostatnich latach nastąpiła względna stabilizacja na poziomie około 50-55 m². Może to sygnalizować osiągnięcie określonego funkcjonalnego minimum, poniżej którego dalsze redukcje stają się nierentowne lub nieatrakcyjne dla kupujących.

W nadchodzących latach można spodziewać się powolnego wzrostu przeciętnej powierzchni.

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań ukończonych przez deweloperów w budynkach wielorodzinnych na 6 największych rynkach (m²)



Źródło: JLL na podstawie GUS, 2025

Koszty budowy

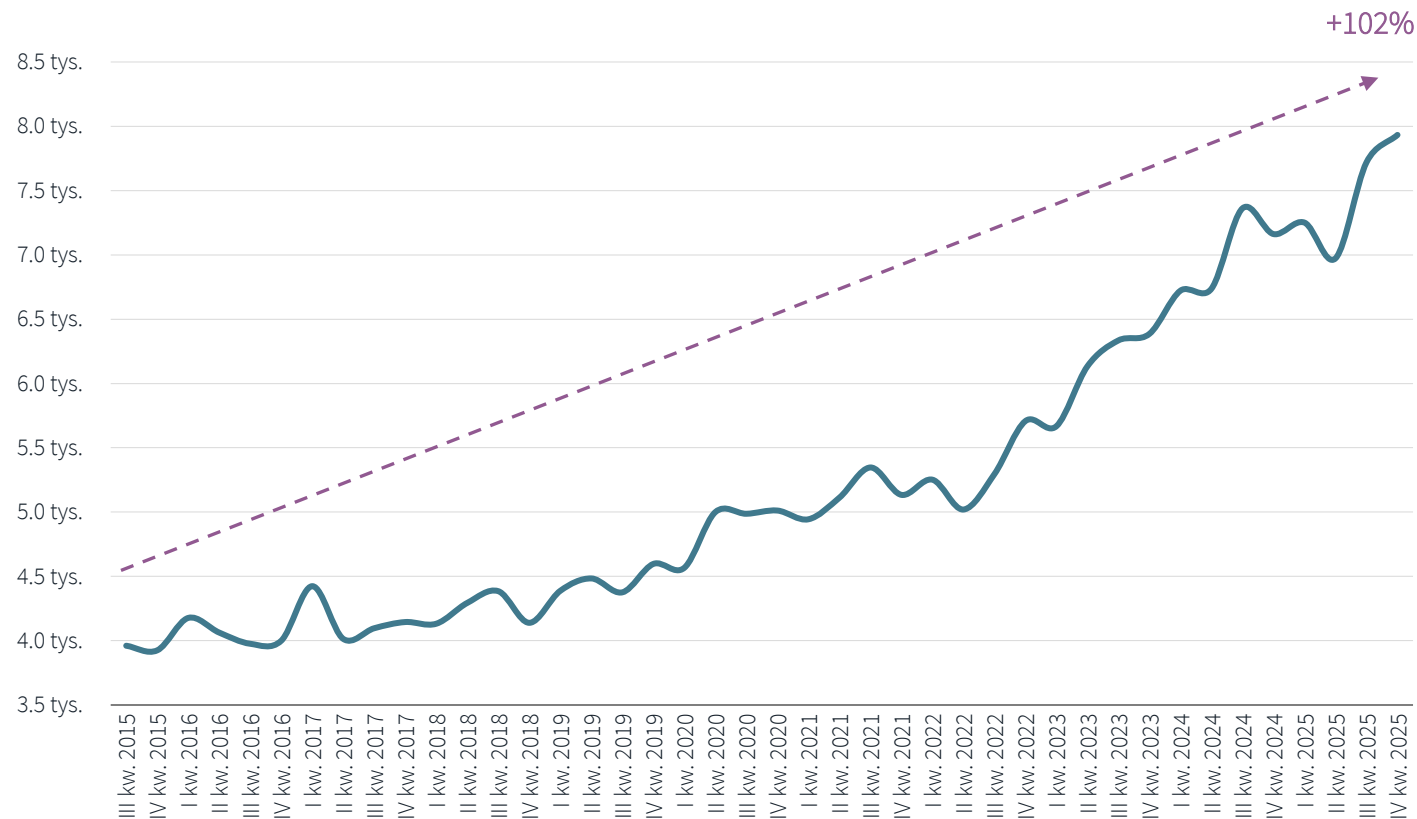
Średni koszt budowy typowego budynku wielorodzinnego wzrósł o 102% w ciągu ostatnich 10 lat. Koszty skokowo wzrosły w II kw. 2022 roku, jednak od III kw. 2024 r. nieznacznie się zmniejszyły i wróciły do poprzedniej trajektorii wzrostu. Na koniec IV kw. 2025 średni koszt budowy mieszkania w standardzie deweloperskim szacowano na około 7,9 tys. zł/m², a przy standardzie „pod klucz” na około 9,9 tys. zł/m².

Pula siły roboczej w branży budowlanej jest silnie uzależniona od pracowników z Ukrainy. W następstwie wybuchu wojny ukraińsko-rosyjskiej, nawet kilkanaście procent tych pracowników wróciło do ojczyzny, ale od tego czasu sytuacja się ustabilizowała.

Planowane inwestycje infrastrukturalne w ciągu najbliższych 2–3 lat mogą przyczynić się do wzrostu popytu na zasoby i materiały budowlane. Może to spowodować pewną presję na wzrost kosztów budowy, choć jej skala będzie zależała od poziomu absorpcji rynku oraz harmonogramów projektów w poszczególnych regionach i lokalnego harmonogramu projektów.

We wrześniu 2025 roku koszty materiałów budowlanych wzrosły tylko w 3 z 19 kategorii w porównaniu do września 2024. Największy wzrost dotyczył płyt OSB i drewna. Natomiast w przypadku 15 produktów odnotowano spadek cen. Ogólna dynamika kosztów materiałów wyniosła -0,7%.

Średni koszt budowy w PLN/m²



Źródło: JLL na podstawie GUS, IV kw. 2025 – Koszt 1 m² użytkowej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

Koszt materiałów budowlanych

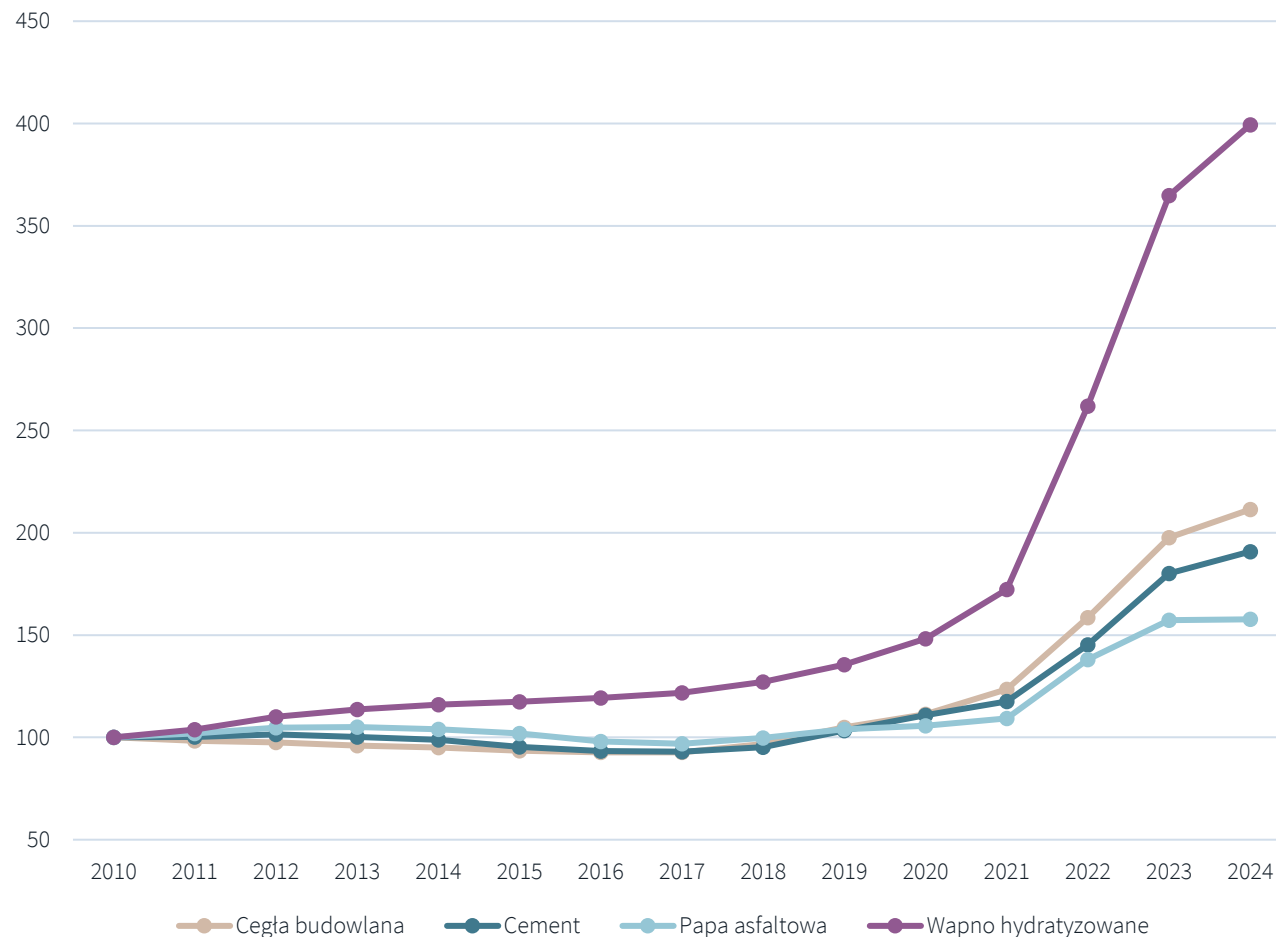
Zmiany indeksów cen wskazują na istotne presje inflacyjne w sektorze materiałów budowlanych. Okres po 2020 roku był punktem zwrotnym dla wszystkich materiałów. Branża budowlana zmagала się z zakłóceniami w dostawach, spowodowanymi pandemią, rosnącymi kosztami energii, a później ze wzrostem globalnego popytu na materiały budowlane, gdy gospodarka się odbudowała, a inwestycje infrastrukturalne przyspieszyły.

Większość kluczowych materiałów budowlanych odnotowała znaczące wzrosty cen w latach 2021–2024. Podczas gdy cement portlandzki i papa wykazywały stosunkowo umiarkowane trendy wzrostu, ze wskaźnikami odpowiednio 191 i 158 do 2024 roku (gdzie 100 = 2010 r.), branża budowlana musiała zmierzyć się z bardziej dramatycznymi wzrostami kosztów innych kluczowych materiałów.

Najwyższe podwyżki cen odnotowano dla wapna, którego cena wzrosła 2,5-krotnie w latach 2021–2024. Produkcja wapna jest bardzo energochłonna i wymaga znacznych ilości gazu ziemnego lub węgla, co czyni ją szczególnie podatną na wahania cen energii. Ponadto zaostrzono przepisy środowiskowe dotyczące produkcji wapna ze względu na wysoką emisję CO₂, co prowadzi do zmniejszenia mocy produkcyjnych i wzrostu kosztów spełniania zaostrzonych wymagań.

Cena cegły budowlanej niemal podwoiła się między 2021 a 2024 rokiem, co odzwierciedla rosnące koszty energii w procesie wypalania oraz niedobory surowców.

Indeksy zmian cen wybranych materiałów budowlanych



Źródło: JLL na podstawie GUS

Zmiany kosztów inwestycji

Analiza struktury kosztów na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Polsce ujawnia dwa wyraźne okresy rozwoju o różnych charakterystykach wzrostu i proporcjach kosztów.

Pierwsza faza (2007-2015) charakteryzowała się umiarkowanym wzrostem cen i stosunkowo stabilną strukturą kosztów.

Druga faza (2016-2025) przyniosła przyspieszenie wzrostu cen we wszystkich analizowanych miastach. Kluczowym zjawiskiem tego okresu był znaczący wzrost kosztów budowy, który stał się głównym czynnikiem inflacji cen mieszkań. Było to szczególnie widoczne w latach 2020–2025, kiedy koszty materiałów i pracy rosły w tempie przewyższającym inne komponenty.

Różnice geograficzne pogłębiały się z czasem: podczas gdy Warszawa i Kraków doświadczyły gwałtownego wzrostu kosztów gruntów, miasta takie jak Łódź utrzymały bardziej stabilną strukturę kosztową.

Struktura kosztów

Koszty generalnego wykonawcy (robocizna i materiały)

- 40-60% całkowitych kosztów
- Największy i najszybciej rosnący komponent
- Główny czynnik wzrostu cen w latach 2016-2025

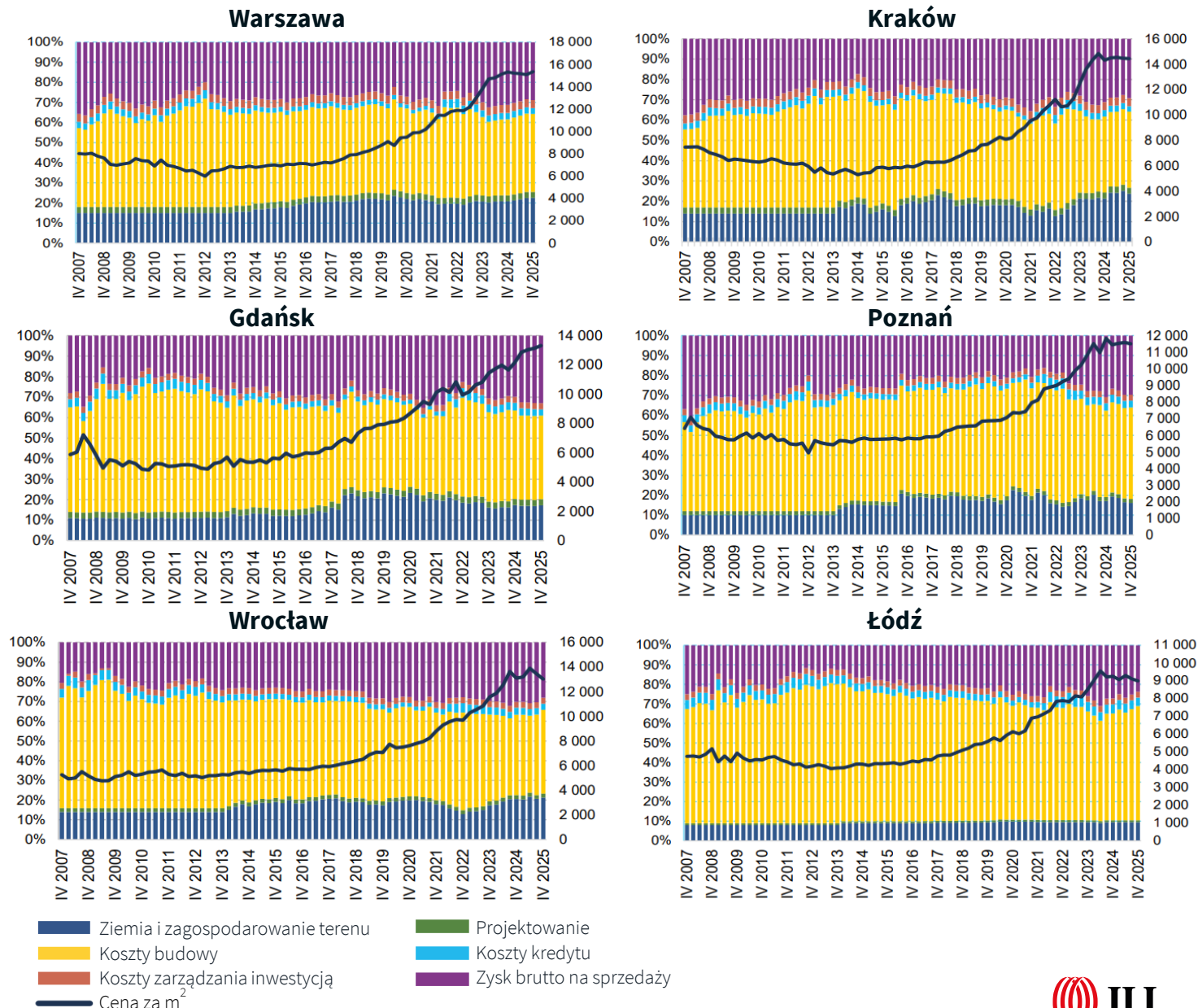
Grunt i uzbrojenie terenu

- 10-25% całkowitych kosztów
- Najwyższy udział w Warszawie i Krakowie (20-25%), najniższy w Łodzi (10%)

Koszty zarządu i inne koszty

- 10-15% całkowitych kosztów
- Stabilny udział w całym analizowanym okresie

Szacowana struktura cen netto za m² powierzchni użytkowej na rynku pierwotnym oraz poziom cen (PLN/m²)



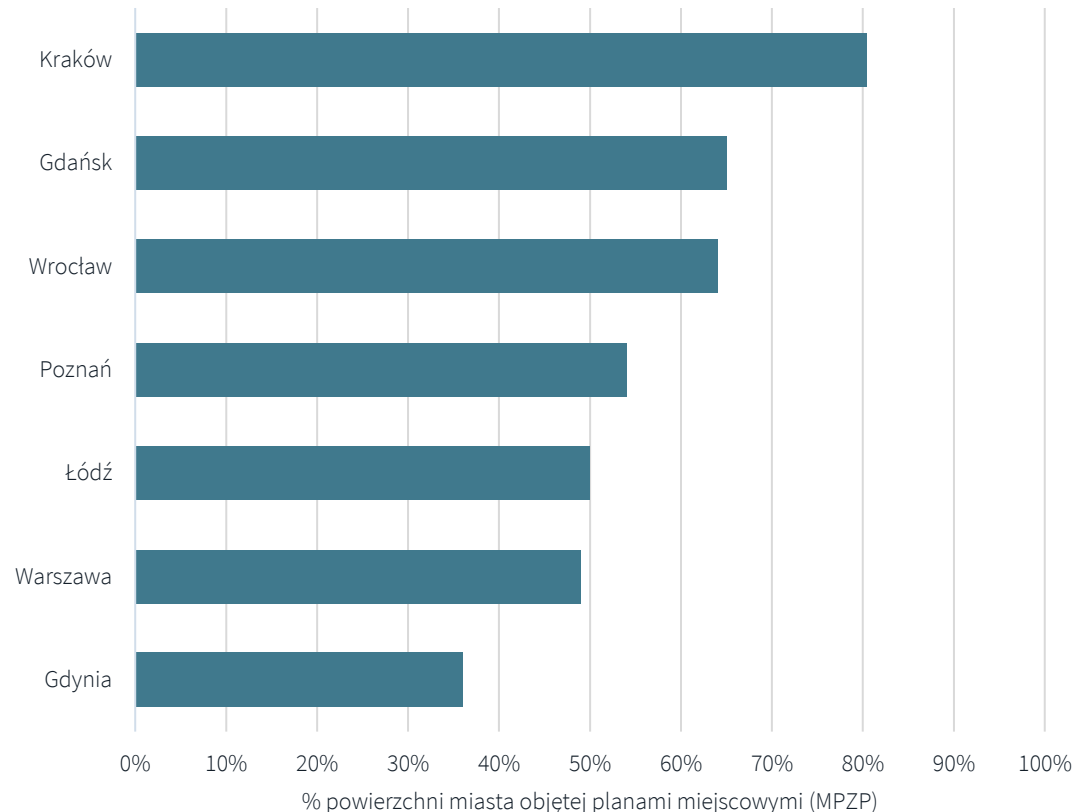
Pokrycie miast planami miejscowymi

Analizując stopień pokrycia miasta planami miejscowymi (MPZP) można zauważyć, że spośród największych metropolii najlepiej pod tym względem wypada Kraków, gdzie plany obejmują 80% powierzchni miasta. Gdańsk zajmuje drugie miejsce z 65% pokryciem miasta planami lokalnymi, przy czym, w odniesieniu do powierzchni terenów inwestycyjnych (z wyłączeniem lasów, wód i rolniczej przestrzeni produkcyjnej), jest to nawet 89% powierzchni. Wrocław również posiada duży udział – 64% pokrycia planami miejscowymi, a Poznań 54%, ale dodatkowe 25% powierzchni jest objęte procedurami opracowywania planów (łącznie 79%).

W Warszawie MPZP obowiązują na 49% terytorium, ale razem z obszarami, gdzie powstają lokalne plany, stanowi to 78%. W Gdyni zasięg lokalnych planów wynosi tylko 36%, ale warto pamiętać, że ok. 46% powierzchni miasta pokrywają lasy, woda i tereny wyłączone z dostępności. Wyłączając te obszary z obliczeń, pokrycie miasta lokalnymi planami byłoby bliższe 70%.

Warto zauważyć, że na obszarze, gdzie miasto podjęło się przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gmina może (ale nie jest zobowiązana) zawiesić postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę (WZ) na maksymalnie 18 miesięcy. Jednak przykład Łodzi wskazuje, że znaczący wzrost podaży WZ możliwy jest także w obszarach, gdzie zakres planów jest ograniczony.

Procent powierzchni miasta objętej planami miejscowymi



Źródło: JLL na podst. danych publicznie dostępnych, bez obszarów objętych planami w trakcie przygotowania

Przegląd dostępności i cen gruntów w kluczowych miastach

Szerokie pokrycie miasta lokalnymi planami zagospodarowania przestrzennego wspiera inwestycje. Niezależnie od warunków ekonomicznych, działki o jasnym statusie prawnym i planistycznym oraz dobrym dostępie do infrastruktury dobrze się sprzedają. Najwięksi deweloperzy systematycznie odbudowują swoje banki ziemi, aby zapewnić ciągłość działalności, ale popyt na ziemię i jej ceny są silnie powiązane z popytem na rynku mieszkaniowym i trendami na rynku nieruchomości. Działki objęte planami miejscowymi, z dostępem do mediów oraz bliskością dobrych połączeń transportowych mają największy potencjał wzrostu cen. W ciągu ostatnich trzech lat wzrosło również zainteresowanie gruntami oferującymi istotne możliwości zmian w użytkowaniu poprzez procedurę "lex developer".

Znaczące wzrosty cen gruntów obserwuje się w okresach prognozowanego wzrostu popytu na mieszkania. Ostatnio miało to miejsce w 2023 r., kiedy ogłoszono program BK2*, a także na początku 2024 r., kiedy rząd ogłosił jego kontynuację w formie programu wsparcia zakupu mieszkań „#naStart”. Według danych Cenatorium z 2024 r., dynamika cen spowolniła w II poł. 2024 r. (do 7-13% r/r z 14-17% w pierwszym półroczu) z powodu niepewności co do rządowych planów wsparcia zakupów mieszkań, w obliczu spadku popytu na mieszkania i utrzymujących się wysokich stóp procentowych.

W 2026 roku spodziewany jest stopniowy wzrost popytu i przyspieszenie wzrostu cen gruntów, co jest konsekwencją możliwego zmniejszenia podaży działek mieszkaniowych po przyjęciu przez gminy planów ogólnych na podstawie nowych przepisów (wprowadzonych nowelizacjami do Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Istnieje również ryzyko paraliżu decyzyjnego, jeśli gmina nie przyjmie planu ogólnego do końca sierpnia 2026 roku. Taka sytuacja również ograniczyłaby dostęp do działek.

*) BK2 (Bezpieczny kredyt 2%) – państwowy program, oferujący w II poł. 2023 r. niskoprocentowane kredyty hipoteczne dla nabywców pierwszych mieszkań, dalej określany jako BK2

Przegląd dostępności i cen gruntów w kluczowych miastach

Ceny

W ciągu ostatnich kilku lat obserwujemy wzrost cen gruntów pod nowe inwestycje. W 2023 roku, gdy rynek sprzedaży nieruchomości napędzany był programem BK2, nastąpił znaczący wzrost liczby transakcji na rynku. Był to również wyraźny sygnał, że deweloperzy są bardziej skłonni na zakup gruntów o skomplikowanych uwarunkowaniach formalno-prawnych i są gotowi zapłacić za nie wysokie ceny, zwłaszcza jeśli nieruchomość objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego lub ważną decyzją o warunkach zabudowy. Rok 2024 przyniósł zmiany na rynku terenów inwestycyjnych w Polsce. Pomimo wyzwań związanych z zakończeniem programu BK2, sektor mieszkaniowy pozostał kluczowym źródłem popytu na grunty inwestycyjne.

Pomimo niskiej dostępności cenowej mieszkań na rynku deweloperskim, zespoły odpowiedzialne za pozyskiwanie gruntów kontynuują zakupy działek pod nowe projekty, zapewniając miejsca pod budowę na wypadek poprawy warunków rynkowych. Według danych JLL, w najlepszych lokalizacjach w centrach miast, nieliczne pozostałe niezabudowane działki osiągają bardzo wysokie ceny. Wąska grupa inwestorów z większym kapitałem znacząco podnosi ceny na przetargach, chcąc za wszelką cenę zabezpieczyć wyjątkowe lokalizacje. Ma to miejsce zwłaszcza wówczas, gdy wiąże się to z potencjalnym osiągnięciem wysokich marż zysku ze sprzedaży.

W 2025 roku ceny transakcyjne za działkę pod zabudowę wielorodzinną za 1 m² możliwej do realizacji powierzchni użytkowej mieszkania (dalej PUM) w Warszawie wynosiły średnio 2 000 - 6 000 PLN w dzielnicach takich jak Białoteka, Targówek i Wawer. Nieznacznie więcej trzeba było zapłacić za nieruchomości na Bemowie lub Ursusie, podczas gdy ceny za 1 m² PUM na Mokotowie lub Ursynowie często zaczynały się od 6 000 PLN i mogły sięgać nawet 7 000 PLN. W najbardziej prestiżowych lokalizacjach ceny sięgały około 16 000 PLN lub więcej za 1 m² PUM, co może wydawać się zaskakująco wysokie. Często dotyczy to butikowych, ekskluzywnych inwestycji w unikalnych, prestiżowych lokalizacjach.

W miastach regionalnych średnie ceny zaczynały się od około 1 200 PLN w Łodzi, a od 1 500 PLN we Wrocławiu i Poznaniu. W Krakowie i rejonie Trójmiasta grunty pod projekty mieszkaniowe w bardziej centralnych lokalizacjach mają ceny od 3 000 do 3 500 PLN w górę. Jednak górna granica cen dla najbardziej atrakcyjnych terenów inwestycyjnych może znacznie przekroczyć powyższe zakresy.

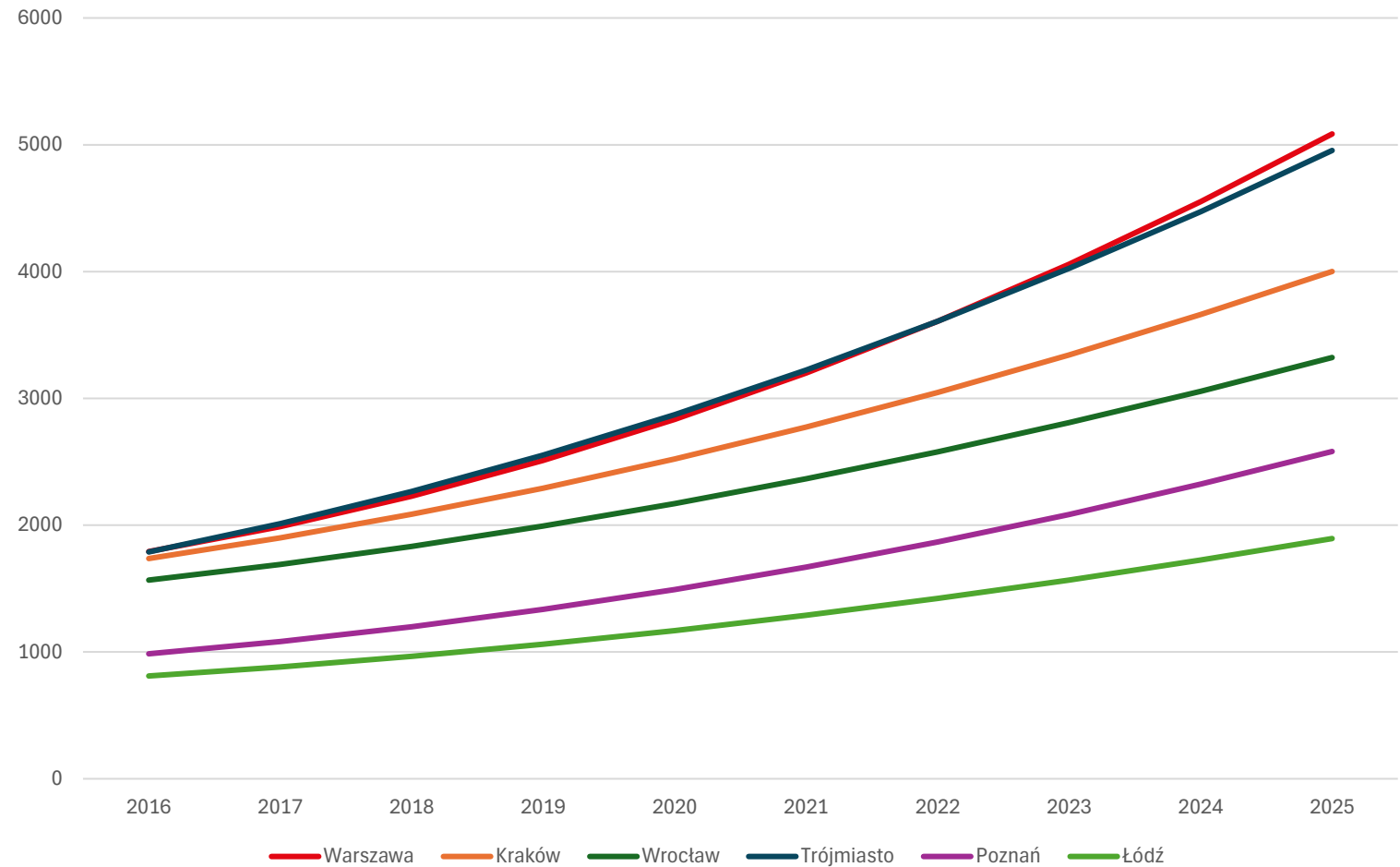
Utrzymanie tempa wzrostu cen gruntów będzie zależało od kilku kluczowych czynników: wysokiej aktywności deweloperów, potencjalnego wsparcia państwa dla nabywców mieszkań, postępów we wdrażaniu reform z zakresu planowania przestrzennego oraz oczekiwań rynkowych dotyczących programów rządowych i poziomów stóp procentowych.

Warto podkreślić, że największe firmy deweloperskie w kraju zabezpieczyły grunty pod budowę na nadchodzące lata. Każda z czołowych firm może wybudować na tych terenach wiele tysięcy mieszkań. Jednak deweloperzy prowadzą długoterminową politykę i systematycznie powiększają swoje banki ziemi.

Szacunkowy koszt gruntu w przeliczeniu na 1 mkw. PUM

Przedstawione trendy obrazują zmiany szacowanej przeciętnej ceny gruntu, liczonej do 1 mkw. powierzchni użytkowej (PUM).

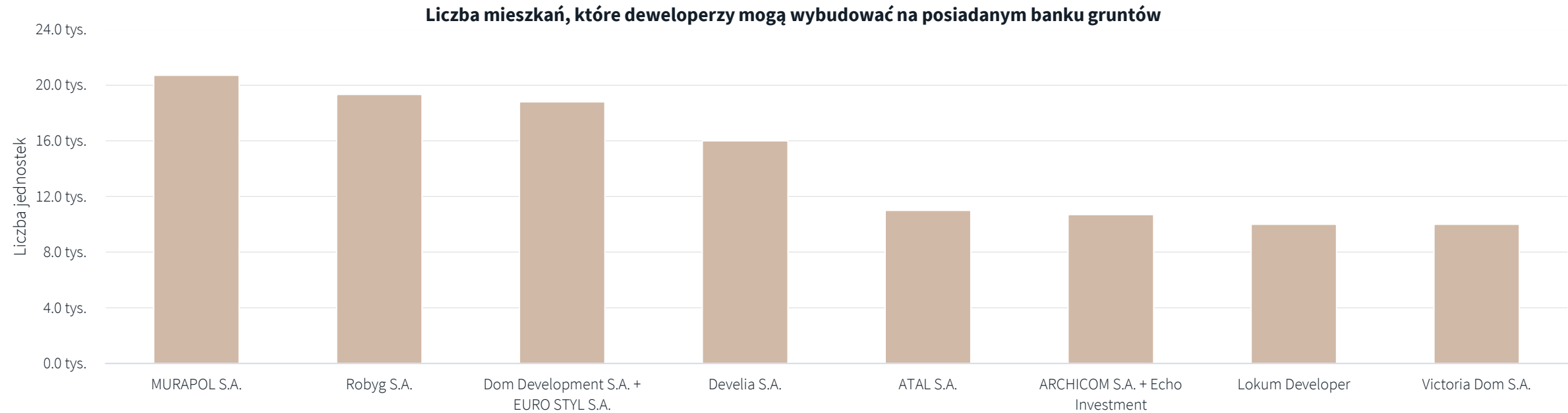
Najwyższe ceny i dynamikę widzimy w Warszawie i Trójmieście. Niewątpliwie udział w tym ma struktura oferty, gdyż są to miasta o ponadprzeciętnie wysokim odsetku inwestycji o charakterze apartamentowym.



Źródło: JLL

Banki ziemi największych deweloperów w kraju

Najwięksi deweloperzy stopniowo budują swoje banki ziemi, aby zapewnić ciągłość produkcji. Według danych z końca I kwartału 2026 roku, najsilniejszą pozycję zajmuje Murapol, posiadający grunty pod 20 700 mieszkań. Działalność firmy Murapol jest jednak silnie zdywersyfikowana; deweloper operuje na wielu rynkach w podobnej skali, w tym ma silną obecność w Poznaniu. Na drugim miejscu znajduje się Robyg S.A., dysponujący możliwością realizacji 19 300 mieszkań (dane na koniec marca 2026 roku). Bank ziemi firmy Robyg jest strategicznie skoncentrowany na największych rynkach w kraju, co umożliwia wykorzystania silnego popytu w głównych ośrodkach miejskich. Dom Development (wraz z Euro Styl, marką pod którą działa w Trójmieście) zajmuje trzecie miejsce, z potencjałem deweloperskim na 18 800 mieszkań (I kwartał 2026). Zdecydowana większość z tego prawdopodobnie zlokalizowana jest w Warszawie, gdzie Dom Development zajmuje pozycję lidera. Kolejna jest Develia, która znacząco rozbudowuje swój bank ziemi (16 000 mieszkań, IV kwartał 2025), a następnie Atal S.A. (ok. 11 000 mieszkań – IV kwartał 2025), Lokum Developer (10 000 mieszkań, IV kwartał 2025) oraz Archicom S.A. (ok. 10 700 na koniec IV kwartału 2025). Według danych z połowy 2025 roku, Victoria Dom również posiadała znaczący bank ziemi (szacowany na około 10 000 mieszkań lub więcej).



Źródło: Dane publikowane przez firmy deweloperskie

Bank ziemi Robyg SA

Analiza banku ziemi Robyg SA potwierdza, że tereny dewelopera znajdują się na najbardziej atrakcyjnych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

Ponad połowa banku ziemi Robyg znajduje się w Warszawie (10 436 mieszkań). Warszawa konsekwentnie notuje najwyższy popyt i korzystne wskaźniki demograficzne, co sprawia, że jest silnym i stabilnym rynkiem.

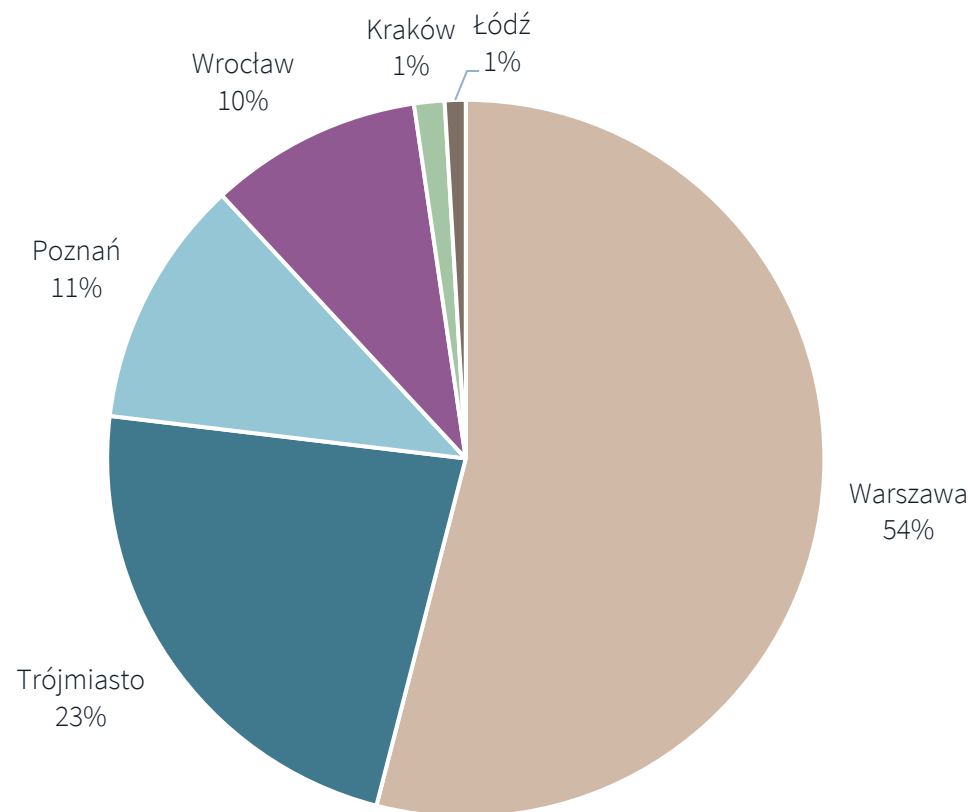
Trójmiasto (4 421 mieszkania) to drugi co do wielkości bank ziemi firmy Robyg. W Trójmieście Robyg ma bardzo silną pozycję rynkową i należy do czołowych deweloperów pod względem sprzedaży. Trójmiasto to jedno z najbardziej atrakcyjnych nadmorskich metropolii o silnym popycie zewnętrznym.

Poznań (2 166 mieszkań) i Wrocław (1 852 mieszkania) to znaczące centra regionalne o solidnych fundamentach gospodarczych i rosnącym zapotrzebowaniu na mieszkania, co czyni je atrakcyjnymi rynkami uzupełniającymi.

Niewielki udział gruntów w Łodzi (182 mieszkania) i Krakowie (265) także należy oceniać pozytywnie, biorąc pod uwagę znaczną nadpodaż mieszkań na tym rynku.

Robyg nie tylko zgromadził znaczący bank ziemi, ale także skoncentrował go na kluczowych rynkach w Polsce, gdzie popyt jest najwyższy, a długoterminowe perspektywy wzrostu najbardziej sprzyjające. Podział geograficzny ściśle odzwierciedla hierarchię atrakcyjności rynku zidentyfikowaną w analizie poszczególnych miast, sugerując dobrze przeprowadzoną strategię pozyskiwania gruntów skoncentrowaną na najbardziej obiecujących lokalizacjach pod rozwój mieszkaniowy.

Bank ziemi w podziale na miasta



Źródło: Dane ROBYG SA, I kw. 2026

Segmentacja rynku według metodologii JLL

Grafika po prawej stronie przedstawia opis czterech segmentów jakościowo-cenowych wyróżnianych przez JLL:

- Mieszkania o podstawowym standardzie
- Mieszkania o podwyższonym standardzie
- Apartamenty
- Apartamenty luksusowe

Apartamenty luksusowe

- najlepsze lokalizacje w prestiżowych dzielnicach
- wybitna architektura
- wizerunek inwestycji
- niepowtarzalne materiały wykończeniowe
- lokale mieszkalne o ponadnormatywnej powierzchni użytkowej
- ponadprzeciętnie duże przeszklenia
- wysoki poziom prywatności
- przestronne lobby z recepcją (z wyjątkiem małych willi miejskich)
- całodobowa recepcja z usługami typu concierge
- dodatkowe funkcje rekreacyjne służące tylko mieszkańcom

Mieszkania o podstawowym standardzie

- lokalizacje w dzielnicach subcentralnych lub na obrzeżach miast
- najczęściej w oddaleniu od głównych skupisk pracy
- duża skala zespołów mieszkaniowych, duża gęstość zabudowy
- część miejsc postojowych na parkingach zewnętrznych
- dopuszczalny układ korytarzowy budynków
- duża liczba lokali dostępnych z jednego pionu komunikacyjnego
- tańsze materiały wykończeniowe na elewacjach i we wspólnych wnętrzach
- powierzchnie mieszkań i części wspólnych ograniczone do funkcjonalnego minimum

Apartamenty

- lokalizacje w dzielnicach centralnych i najlepszych lokalizacjach subcentralnych
- oryginalna, atrakcyjna architektura
- elewacja przynajmniej w części ze szlachetnych materiałów
- detale elewacji i wnętrz projektowane indywidualnie
- ponadnormatywne powierzchnie lokali, w tym lokale typu penthouse
- wysoka prywatność
- całodobowa ochrona
- recepcja dla budynku lub zespołu budynków
- dodatkowe funkcje rekreacyjne służące również osobom z zewnątrz

**Podział
rynku na
standardy
wg JLL**

Mieszkania o podwyższonym standardzie

- lokalizacje subcentralne i obrzeża miasta
- dobry dostęp do komunikacji publicznej i infrastruktury socjalnej
- dogodny dojazd do głównych skupisk miejsc pracy
- wysoka intensywność zabudowy
- zróżnicowana powierzchnia mieszkań w poszczególnych kategoriach lokali
- balkony/taras w każdym mieszkaniu oprócz lokali 1-pokojowych
- zapewniony dostęp windą do garażu podziemnego

Źródło: JLL, 2025



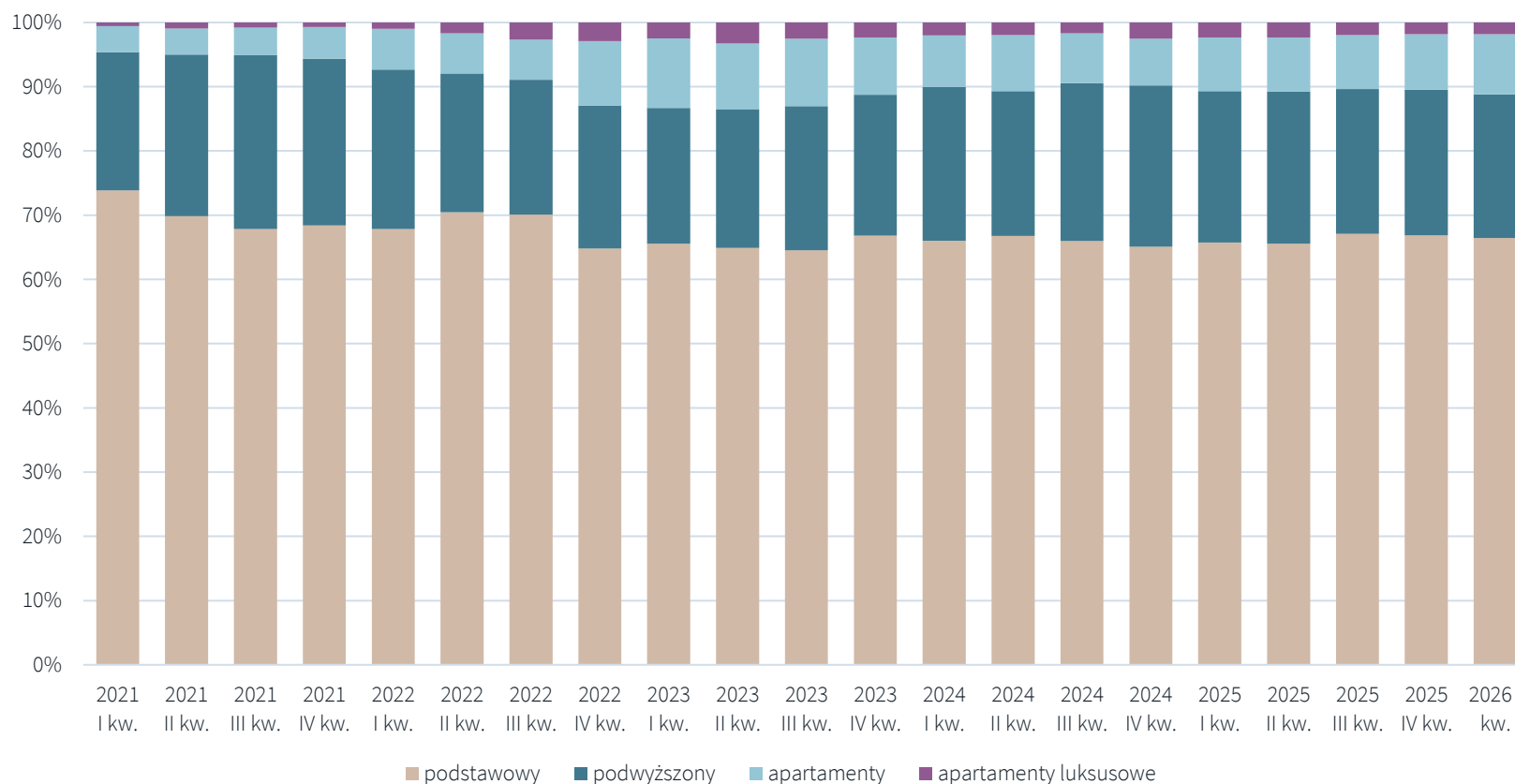
Udział poszczególnych segmentów w ofercie

Dane zagregowane dla 6 rynków (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)

Analizując ofertę 6 największych rynków mieszkaniowych łącznie zauważa się dominujący udział segmentu mieszkań o podstawowym standardzie, który w ciągu ostatnich 5 lat wahał się między 65% a 74%.

Udział segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie wahał się między 21% a 27%.

Segment apartamentów (w tym apartamentów luksusowych) stanowi niszę rynkową, a jego udział wahał się między 5% a 13%.



Źródło: JLL

Szacunki deficytu mieszkaniowego w dużych miastach

"Luka mieszkaniowa" w polskich miastach w porównaniu z większością krajów UE, jak również ze średnią UE, wynika między innymi ze stosunkowo niskiego poziomu urbanizacji. Jest bardzo prawdopodobne, że w ciągu najbliższych 20-30 lat proces urbanizacji nadal będzie znaczącym motorem popytu, najpierw na mieszkania na wynajem, a następnie na nowe mieszkania na sprzedaż. W trakcie urbanizacji populacja na przedmieściach największych metropolii wzrośnie, liczba mieszkańców w granicach większości największych miast będzie stosunkowo stabilna, natomiast liczba mieszkańców małych i średnich miast zmaleje.

Statystyczny deficyt mieszkaniowy to różnica między liczbą mieszkań w zasobach a liczbą gospodarstw domowych w danym mieście. W praktyce oficjalne dane GUS znacząco zaniżają rzeczywistą skalę deficytu. Z jednej strony nie przedstawiają danych obejmujących wszystkich użytkowników mieszkań, a z drugiej przeszacowują realnie dostępną wielkość zasobów mieszkaniowych. W związku z tym konsultanci JLL posługują się pojęciem realnego deficytu mieszkaniowego. Podejście JLL zakłada również, że deficyt musi być obliczany lokalnie.

Szacunki realnego (rzeczywistego) deficytu mieszkaniowego są wyliczane poprzez wprowadzenie korekt lub uzupełnień do statystyk publicznych. Liczba ludności podana przez GUS jest powiększana o kilka grup użytkowników mieszkań, w tym stałych mieszkańców nieuwzględnionych w oficjalnych statystykach (co jest charakterystyczne dla silnych centrów regionalnych) oraz studentów wynajmujących mieszkania, ale także szacunki liczby zagranicznych migrantów i osób mieszkających w metropoliach przez kilka dni w tygodniu, a mających główne miejsce zamieszkania poza analizowanymi miastami.

Liczba mieszkań podanych w statystykach jest pomniejszona m.in o szacunkowy wskaźnik pustostanów strukturalnych (zmiany własności, remonty, wycofanie ze względów technicznych) oraz lokali przeznaczonych na krótkoterminowy wynajem lub inne funkcje niemieszkalne (usługi, biura).

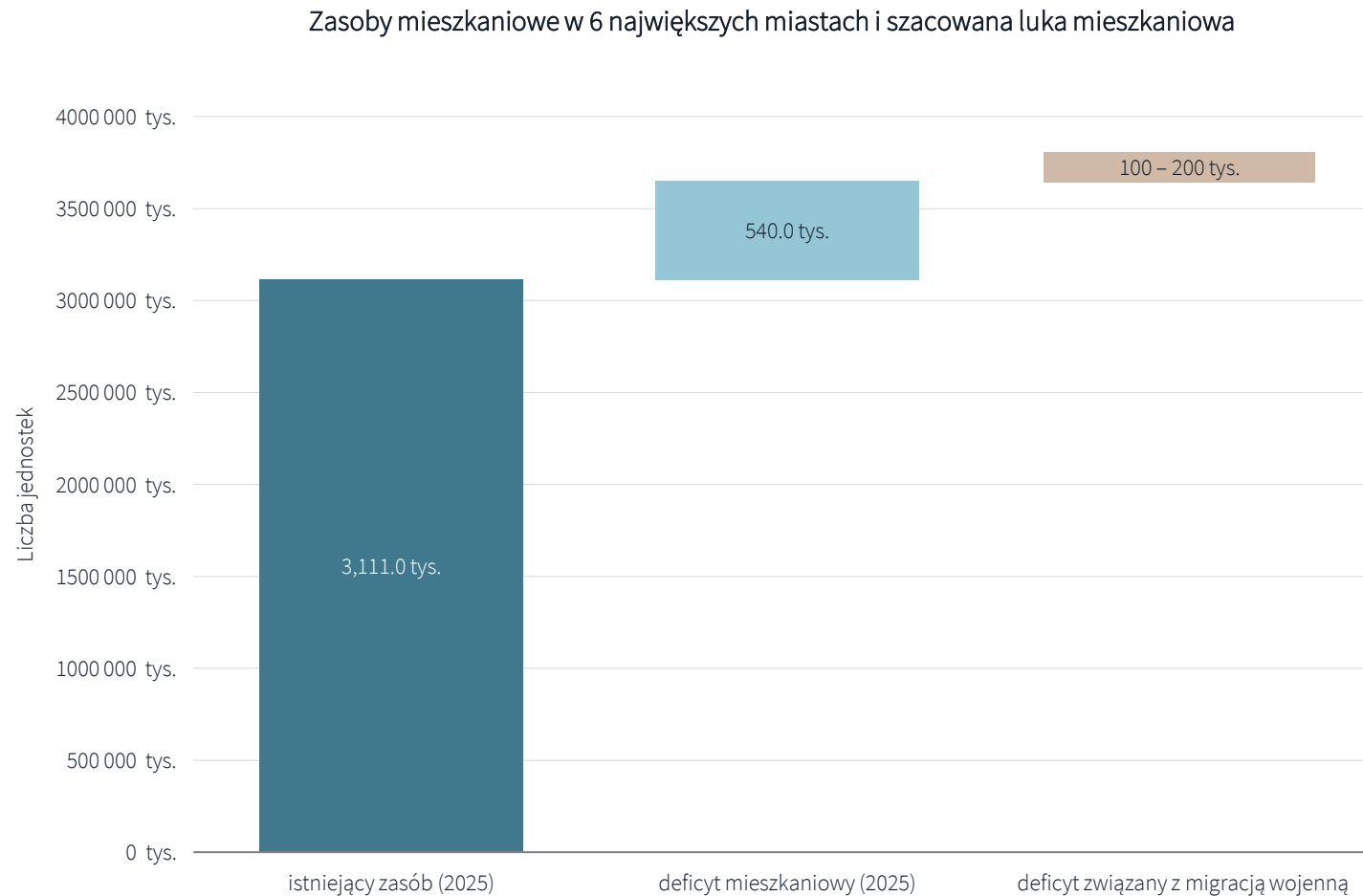
Deficyt mieszkaniowy przedstawiony poniżej nie uwzględnia tzw. luki remontowej, czyli potrzeby kompleksowej modernizacji lub wymiany tych budynków, których stan techniczny, zużycie energii lub względy funkcjonalne będą wymagały ograniczenia lub wycofania z użytkowania. Jeśli zostaną przyjęte nowe regulacje, a cele polityki klimatycznej zostaną zaostrzone, trzeba będzie na nowo oszacować liczbę budynków i jednostek mieszkalnych, które będą wymagały wyburzenia lub wymiany.

Szacowana luka mieszkaniowa w 6 największych miastach

Szacunki deficytu mieszkaniowego JLL oblicza jako różnicę między liczbą mieszkań potrzebnych dla wszystkich typów użytkowników (wyrażoną w jednostkach mieszkalnych) a liczbą dostępnych mieszkań, tj. bez jednostek używanych na stałe lub tymczasowo do celów niemieszkalnych. Taki deficyt definiuje się jako "rzeczywisty deficyt mieszkaniowy" w przeciwieństwie do prostego porównania oficjalnej liczby mieszkańców z całkowitą liczbą jednostek mieszkalnych.

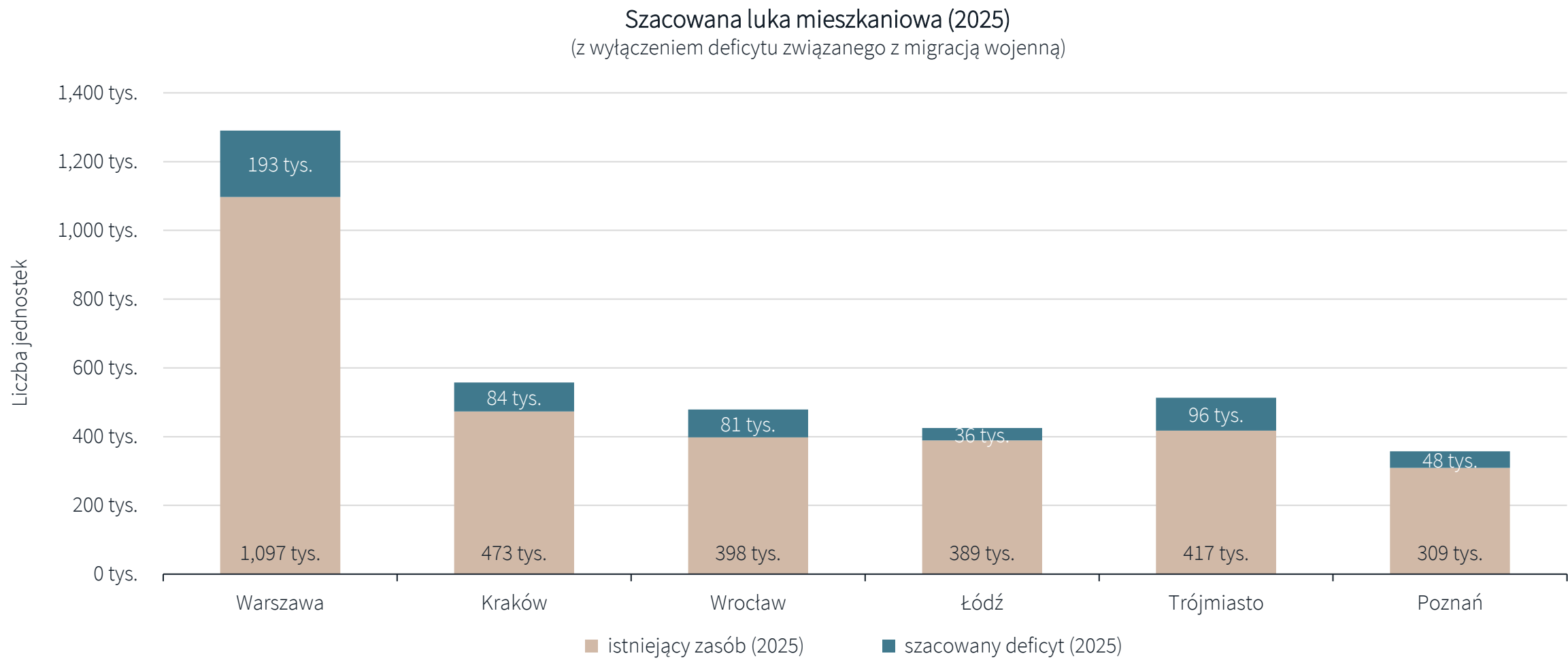
Ponieważ uchodźcy wojenni są nadal przedstawiani w oficjalnych statystykach jako odrębna grupa nieuwzględniona w stałej populacji miasta, deficyt mieszkaniowy generowany przez tę grupę ("deficyt związany z migracją wojenną") jest szacowany osobno i nie uwzględniany w szacunkach dla różnych miast.

Rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe wynikające z decyzji uchodźców wojennych mogą być szacowane jedynie w przybliżeniu na podstawie badań dotyczących ich gotowości powrotu na Ukrainę lub dłuższego pobytu w Polsce po zakończeniu wojny.



Źródło: Szacunki JLL na podstawie GUS i Związku Metropolii Polskich; 6 największych miast: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań and Łódź

Szacowana luka mieszkaniowa



Źródło: JLL szacunki oparte na GUS

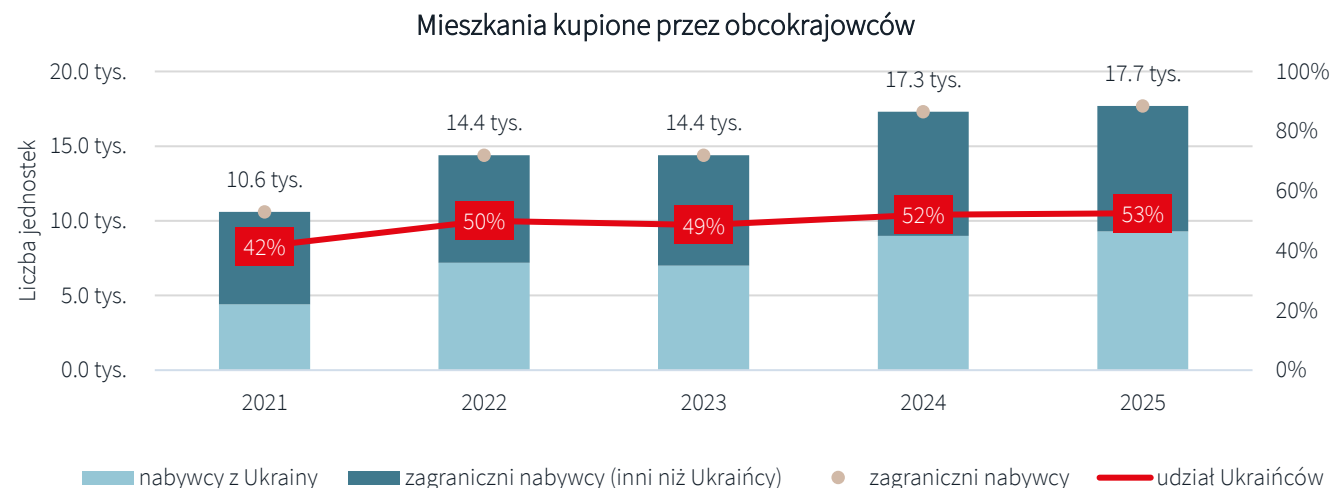
Wpływ nabywców ukraińskich

Ukraińcy stanowią dominującą grupę wśród zagranicznych nabywców mieszkań w Polsce. Ich udział w zakupach mieszkań dokonywanych przez cudzoziemców wzrósł z 41,5% w 2021 roku do 53% w 2025 roku. W 2022 roku odnotowano dynamiczny wzrost zakupów (z 4,4 tys. do 7,2 tys.) w związku z wybuchem wojny na Ukrainie. W latach 2022–2024 liczba transakcji wynosiła od 7 do 9 tys. mieszkań rocznie. W 2025 roku Ukraińcy zakupili 9,3 tys. mieszkań, co stanowi najwyższą liczbę w analizowanym okresie.

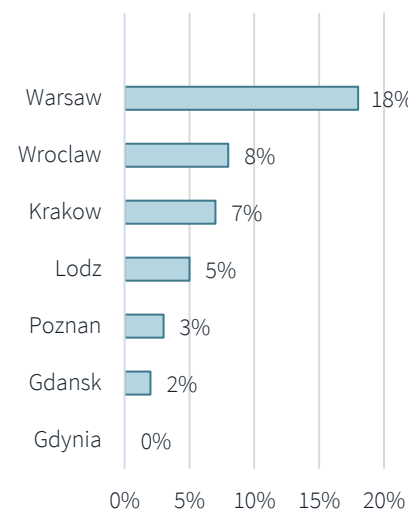
Obcokrajowcy kupują najwięcej mieszkań w Warszawie. Stolica stanowi około 17-24% całego zagranicznego rynku mieszkaniowego w Polsce. W 2025 roku obcokrajowcy zakupili 3,1 tys. mieszkań. Duży był też udział mieszkań kupowanych przez cudzoziemców we Wrocławiu (8%) i Krakowie (7%), a najmniejszy w Gdańsku (2%) i Gdyni, gdzie nie osiągnął nawet 1%. **Należy zauważyć, że dane te dotyczą zakupów mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym łącznie.**

GUS publikuje dane dotyczące sprzedaży mieszkań na całym rynku. Najnowsze dane pochodzą z 2024 r. Według danych całkowita sprzedaż mieszkań w Warszawie (zarówno rynek pierwotny, jak i wtórny) osiągnęła 24,4 tys. Porównując tę liczbę do zakupów dokonanych przez cudzoziemców w stolicy, które wyniosły 3 tys. w 2024 r., stanowi to 12% udział. W związku z tym udział samych Ukraińców w zakupach mieszkań w Warszawie mógł wynosić około 6%.

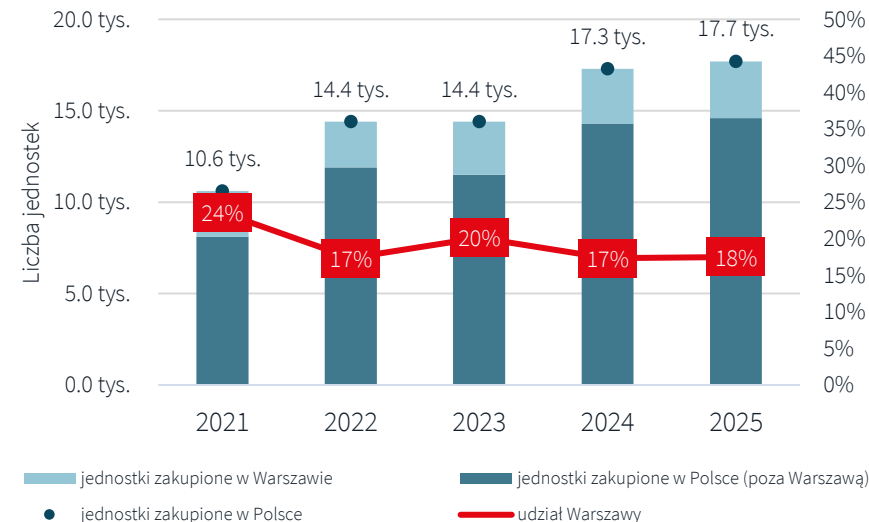
Skala zakupów dokonywana przez Ukraińców nie jest na tyle duża, by bezpośrednio wpłynąć na popyt i ceny mieszkań. Na te aspekty decydujący wpływ wpływa ogólna liczba sprzedanych mieszkań.



Udział poszczególnych miast w zakupach obcokrajowców w 2025 roku



Znaczenie Warszawy w zakupach obcokrajowców



Plany Ukraińców na przyszłość

W II kw. 2025 roku Narodowy Bank Polski przeprowadził badanie dotyczące Ukraińców w Polsce. Poniżej znajdują się najważniejsze fakty z badania.

Odsetek Ukraińców planujących stały pobyt w Polsce stale rośnie
Duża część migrantów planuje pozostać w Polsce na dłużej: 51% przedwojennych imigrantów i 24% uchodźców planuje pozostać w Polsce na stałe, co zwiększa prawdopodobieństwo zakupu mieszkań.

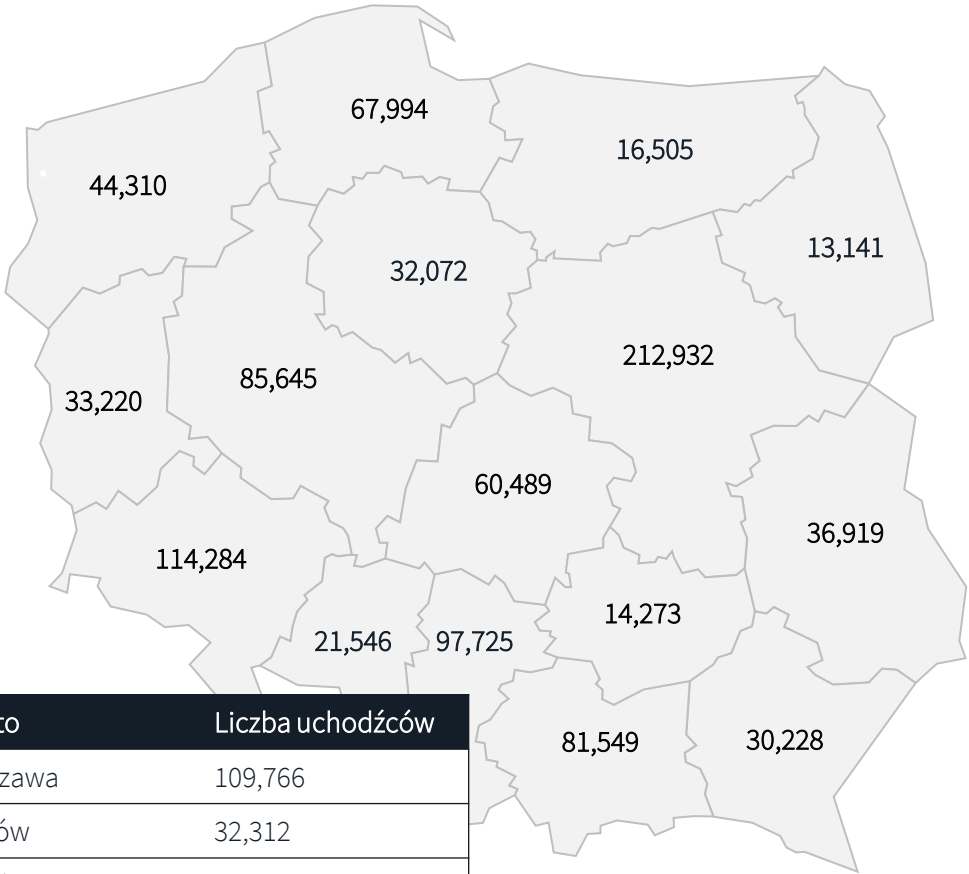
Korzystna struktura ludności
Wśród Ukraińców w Polsce największą grupę stanowią osoby w wieku 27-44 lata (około 34% populacji). Ponad 80% z nich posiada wykształcenie średnie lub wyższe. 53% ma dzieci mieszkające w Polsce, co zwiększa potrzebę stabilnego mieszkania.

Sytuacja mieszkaniowa wskazująca na potencjał
Dominacja wynajmu: 73% wynajmowanych mieszkań, co może przełożyć się na przyszłe zakupy. Wraz z czasem pobytu w Polsce rośnie odsetek Ukraińców posiadających własne mieszkanie.

Bariery do pokonania, na które wskazują Ukraińcy:
Umiejętności językowe: tylko 22% Ukraińców biegle posługuje się językiem polskim

Procedury prawne: Potrzeba wsparcia w sprawach legalizacji miejsca zamieszkania oraz formalnych procedur

Liczba uchodźców z Ukrainy według województwa



Miasto	Liczba uchodźców
Warszawa	109,766
Kraków	32,312
Wrocław	57,349
Łódź	15,057
Trójmiasto	28,103
Poznań	22,501

Źródło: Raport NBP „Sytuacja życiowa i ekonomiczna imigrantów z Ukrainy w Polsce w 2025 r., Raport z badania ankietowego”, 2025

Źródło: dane.gov.pl, Szczegółowe statystyki dotyczące osób zarejestrowanych w rejestrze obywateli Ukrainy oraz członków ich rodzin, 21.10.2025

Wpływ czynników geopolitycznych na rynek mieszkaniowy

Potencjalne źródła problemów

- Ryzyko konfliktu zbrojnego na terytorium państw bałtyckich lub wschodniej części Polski.
- Sytuacja wewnętrzna w Unii Europejskiej – działania spowalniające lub przyspieszające wdrażanie polityki klimatycznej (zwłaszcza ETS 2), skala transferów UE do Polski, procesy odśrodkowe spowodowane na przykład wynikiem wyborów prezydenckich we Francji.
- Sytuacja gospodarcza w strefie Euro – wzmacnianie lub osłabianie gospodarek, zwłaszcza niemieckiej.
- Zainteresowanie kapitału zagranicznego inwestowaniem w Polsce – związane z postrzeganiem Polski jako bezpiecznego kraju lub obawami dotyczącymi potencjalnych działań wojskowych w regionie.
- Globalne ryzyka związane z potencjalnym konfliktem zbrojnym w regionie Tajwanu.

Potencjalny wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce

- Obawa przed rozlaniem się wojny na terytorium Polski lub innych krajów NATO może skłonić niektórych nabywców do ostrożniejszego podejmowania decyzji i spowolnić wzrost popytu. Prawdopodobnie negatywny wpływ na sektor sprzedaży nowych mieszkań, ale pozytywny dla budowy mieszkań pod wynajem.
- Inwestorzy i nabywcy domów hipotecznych prawdopodobnie będą dywersyfikować swoje portfele, inwestując środki w różnych częściach Polski lub – częściowo – za granicą. Ograniczanie tempa wzrostu rynku mieszkań na sprzedaż.
- Bezpieczeństwo i odporność nowych domów zarówno ze względu na powody militarne, jak i klimatyczne stały się dodatkowymi kryteriami przy podejmowaniu decyzji zakupowych. Ma to pozytywny wpływ na popyt na nowe mieszkania w porównaniu ze starymi, choć w obecnej sytuacji trudno go oszacować.
- Zamożni obywatele Ukrainy inwestują w mieszkania w Polsce, traktując je jak bezpieczną przystań i udostępniając je odwiedzającym rodakom, co tworzy nową grupę właścicieli. Pozytywny wpływ na segment mieszkań na sprzedaż, zarówno w segmencie podstawowym, jak i luksusowym.
- Sytuacja globalna może mieć ogromne znaczenie dla skali i kierunku przyszłej migracji do polskich metropolii. Każdy większy konflikt militarny lub kryzys społeczny we wschodniej Europie, Azji lub Afryce może spowodować kolejną falę uchodźców, częściowo przejeżdżających i potencjalnie pozostających w Polsce. Jednak nawet bez takich globalnych wydarzeń wzrost migracji międzynarodowej do Polski wydaje się nieunikniony, co będzie tworzyć dodatkowe potrzeby mieszkaniowe.

Potencjalny wpływ pokoju na Ukrainie

Zakończenie lub zawieszenie działań militarnych na Ukrainie najprawdopodobniej odegra kluczową rolę w środowisku rynkowym w latach 2026-30. Mało prawdopodobne, by wojna potrwa kolejne cztery lata, ale trudno przewidzieć konkretną datę jej zakończenia.

Jakie będą potencjalne konsekwencje takiego zakończenia wojny, która wydaje się najbardziej prawdopodobna (utrzymanie suwerenności Ukrainy, utrzymanie armii na poziomie umożliwiającym obronę przed kolejnym atakiem, gwarancje bezpieczeństwa, zobowiązania do wsparcia finansowego UE)?

- Dla Polski: nieznacznie niższy poziom ryzyka, **impuls deflacyjny, niższe stopy procentowe, niższe oprocentowanie kredytów**. Niższe ceny gazu i ropy, wyższy poziom PKB – wyższe zużycie i niższe koszty produkcji.
- Pozytywny wpływ na gospodarkę Polski **wynikający z poprawy w gospodarce niemieckiej**.
- Rynek mieszkaniowy powinien odczuwać efekty **poprawy nastroju konsumentów**.
- **Polska może stać się ważnym centrum logistycznym i inwestycyjnym dla odbudowy Ukrainy**, wzmacniając swoją pozycję w regionie i zwiększając tempo wzrostu PKB.
- Nastąpią zwiększone ruchy migracyjne, ale **netto wynik transferów ludności z Polski i do niej, choć negatywny, prawdopodobnie będzie liczony w dziesiątkach tysięcy i nie powinien być decydujący**.
- Odbudowa ukraińskich miast, infrastruktury i całej gospodarki spowoduje **wzrost kosztów budowy w Polsce**, z powodu niedoborów wykwalifikowanej siły roboczej oraz materiałów budowlanych.
- Wpływ różnych czynników będzie rozłożony na dłuższy okres, nawet 2-3 lata

Analiza kluczowych trendów w poszczególnych miastach

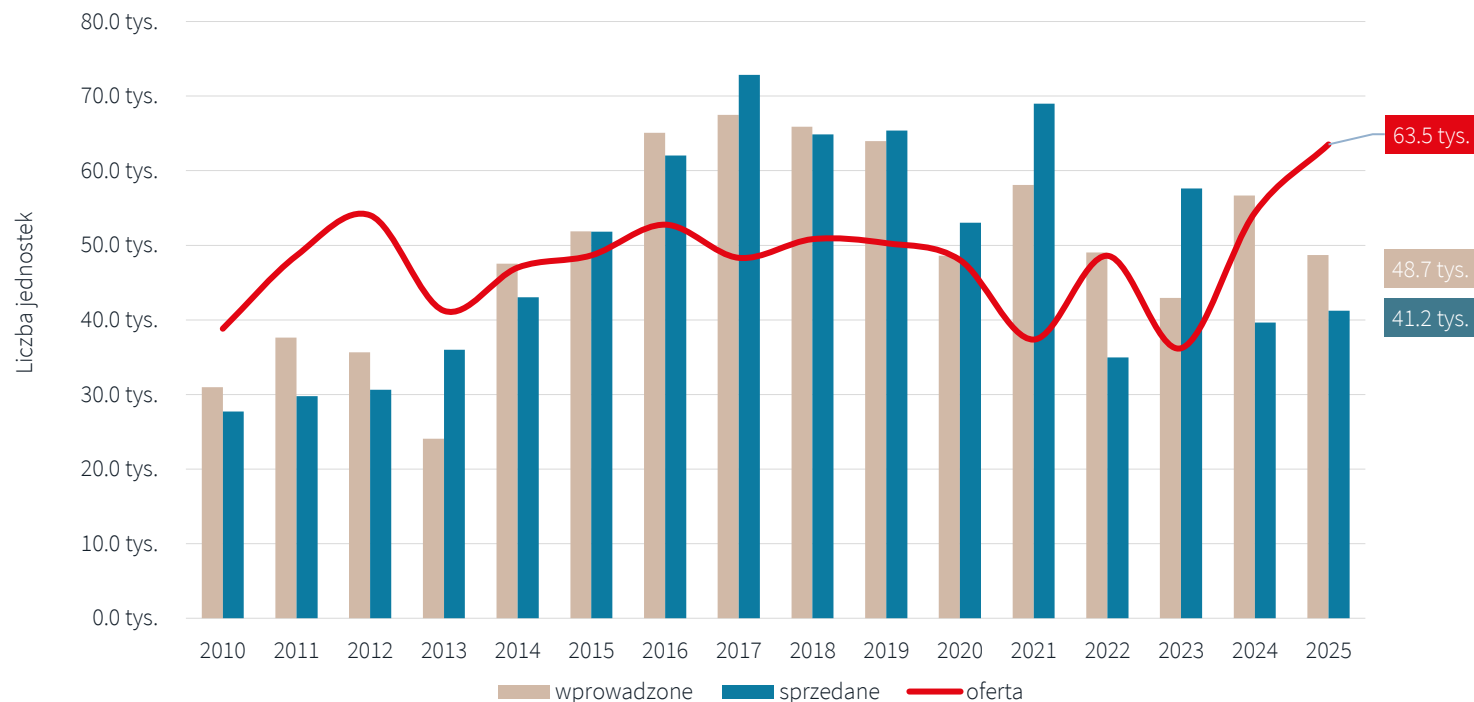


Ewolucja rynku w latach 2010-2025: kluczowe czynniki

- 2009-2014 - reakcja na globalny kryzys finansowy, niskie poziomy sprzedaży, nowa podaż dostosowana do popytu.
- Okres boomu w latach 2015–2019, podwojenie skali rynku, wzrost zdolności kredytowej, wsparcie państwa dla kupujących domy po raz pierwszy, popyt na lokale pod wynajem napędzany zachętami regulacyjnymi, poprawa relacji ceny do dochodu, stabilne otoczenie regulacyjne, podaż nadążająca za wzrostem popytu.
- Pandemia COVID-19 w latach 2020-21: najpierw spadek sprzedaży, potem spadek stóp procentowych i kosztów kredytów hipotecznych do najniższego poziomu w historii rynku oraz nagły wzrost sprzedaży w 2021 roku.
- Wojna na Ukrainie w 2022 roku powoduje inflację, gwałtowny wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych, spadek sprzedaży i nowej podaży,
- 2023 Program subsydiowanych kredytów BK2 dla osób kupujących pierwsze mieszkanie: wzrost sprzedaży, opóźnienie w nowej podaży i jej częściowe przesunięcie na 2024 rok
- 2024-25 Nadpodaż spowodowana niespełnionymi obietnicami nowego rządu dotyczącymi nowego programu wsparcia, zróżnicowana skala nadwyżki na różnych rynkach.

Jednostki sprzedane przez deweloperów, wystawione na sprzedaż i pozostające w ofercie na koniec roku

Agregacja na 6 rynkach: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź, 2010-2025



Źródło: JLL

Powyższy wykres to syntetyczna ilustracja sytuacji na rynku pierwotnym. Pokazuje ewolucję trzech kluczowych zjawisk używanych do opisu rynku: liczby jednostek wprowadzonych do sprzedaży w nowych inwestycjach, liczby sprzedanych w rozpatrywanym roku (wolumen sprzedaży brutto, czyli bez odliczania jednostek niezakupionych przez kupujących i powrotu do oferty) oraz liczby jednostek oferowanych na koniec roku. Do IV kwartału 2025 roku, zgodnie z metodologią badawczą JLL, sprzedaż obejmowała zarówno umowy deweloperskie, jak i płatne rezerwacje. Od I kwartału 2026 roku do sprzedaży wliczane są wyłącznie umowy deweloperskie. Wszystkie zarezerwowane mieszkania (niezależnie od tego, czy rezerwacja jest opłacona, czy nie) są uwzględniane w ofercie.

Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę

(deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

Warszawa utrzymuje dominującą pozycję w liczbie mieszkań na pozwoleniach, osiągając szczyt w latach 2015-2018, kiedy to wydawano pozwolenia na 20-24 tys. mieszkań rocznie.

Kraków utrzymuje stosunkowo stabilny poziom 7–12 tys. pozwoleń rocznie. Trend w ostatnich latach jest szczególnie pozytywny – po okresie stagnacji w 2023 roku miasto odnotowało silne odbicie do ponad 10 tys. pozwoleń rocznie w latach 2024-2025, co wskazuje na powrót do zwiększonej skali inwestycji.

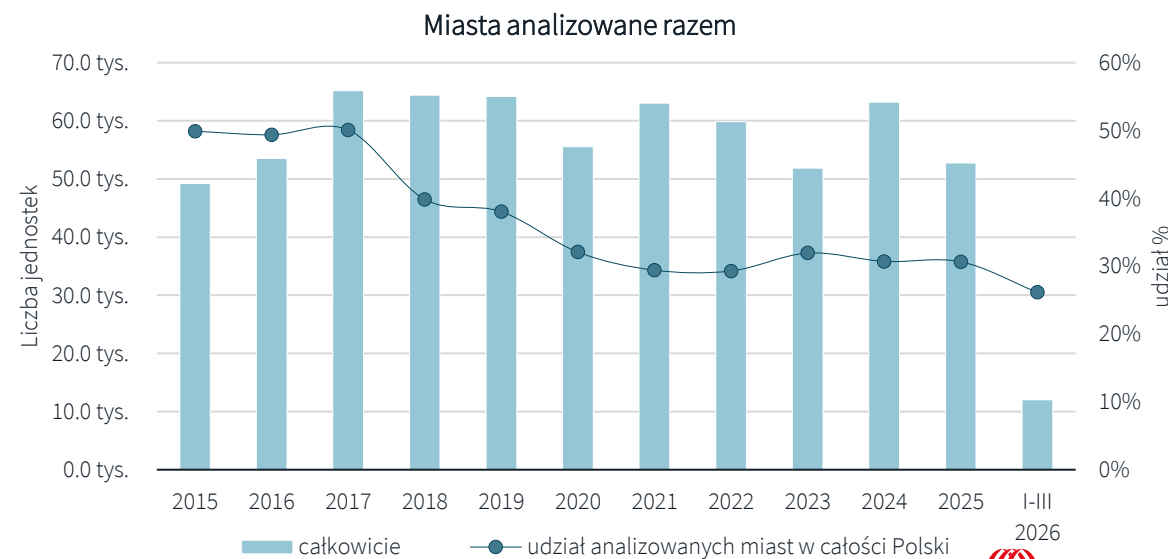
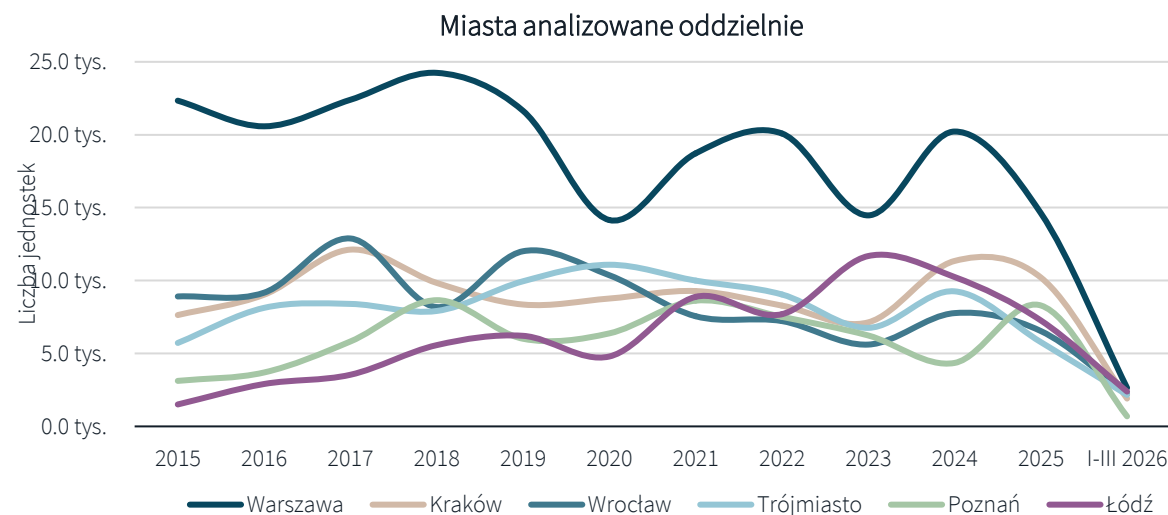
Wrocław wykazuje wyraźną cykliczność z dwoma okresami intensywnej aktywności: pierwszym w 2017 roku (ponad 12 tys. pozwoleń), i drugim, mniej wyraźnym, w 2019 roku. Spadek w ostatnich latach do około 6–7 tys. pozwoleń rocznie może sygnalizować wyczerpanie najlepszych lokalizacji lub rosnące bariery administracyjne. Trójmiasto charakteryzuje się umiarkowaną, ale stałą aktywnością, ze szczytem w latach 2019-2021, kiedy to rocznie wydawano pozwolenia na około 10 tys. mieszkań. W 2025 roku odnotowano spadek do 5,8 tys. jednostek.

Poznań cechuje duża nieregularność, z dużymi wzrostami w latach 2018 i 2025. Osiągnięcie 8,3 tys. pozwoleń w 2025 roku po słabszym okresie w latach 2023-2024 może sygnalizować wzrost skali inwestowania na tym rynku.

Łódź wyróżnia się swoją transformacją: miasto, które przez lata utrzymywało dość niski poziom inwestycji: wydawano 1,5–6,0 tys. pozwoleń rocznie, w 2023 roku odnotowało wzrost do ponad 11 tys., utrzymując wysokie liczby pozwoleń także w kolejnych latach.

Udział sześciu największych miast w łącznej liczbie pozwoleń wydanych w kraju spadł z około 50% w 2015 roku do poziomu ok. 30% w ostatnich latach.

Analiza wydanych pozwoleń budowlanych sugeruje, że zdecentralizowany model budownictwa mieszkaniowego w Polsce będzie kontynuowany w nadchodzących latach, ze względu na rosnące znaczenie mniejszych miast i obszarów poza głównymi centrami.



Źródło: JLL na podstawie danych GUS

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto

(Deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

Warszawa jest liderem pod względem liczby rozpoczętych inwestycji. Okres największego ożywienia przypadł na lata 2015–2018. Wzrost ten odzwierciedlał nie tylko silny popyt wewnętrzny, ale także napływ kapitału inwestycyjnego do stolicy. Głęboka korekta w latach 2020-2022 została złagodzona przez stopniowe odbicie w kolejnych latach. Poziom 14 tys. mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2025 roku jest o 40% poniżej szczytowych wartości.

Kraków wykazuje względną stabilność utrzymując poziom 7-9 tys. jednostek przez większość analizowanego okresu. Miasto wykazało odporność na wahania gospodarcze w pierwszej połowie dekady, ale nie uniknęło głębokiej korekty w latach 2022-2023, kiedy liczba rozpoczęć spadła do ok. 5 tys. mieszkań rocznie. Odbicie w 2025 roku do 7 625 jednostek sugeruje powrót do optymizmu, choć liczba ta jest nadal niższa od długoterminowej średniej dla tego miasta.

Największe wahania miały miejsce we Wrocławiu. Po wzroście z 5,7 tys. mieszkań w 2015 roku do szczytu 11,8 tys. w 2019 roku, miasto doświadczyło znaczącego spadku do 3,8 tys. mieszkań w 2022 r. (spadek o 68% względem szczytu). Ten spadek był najgłębszy ze wszystkich analizowanych miast.

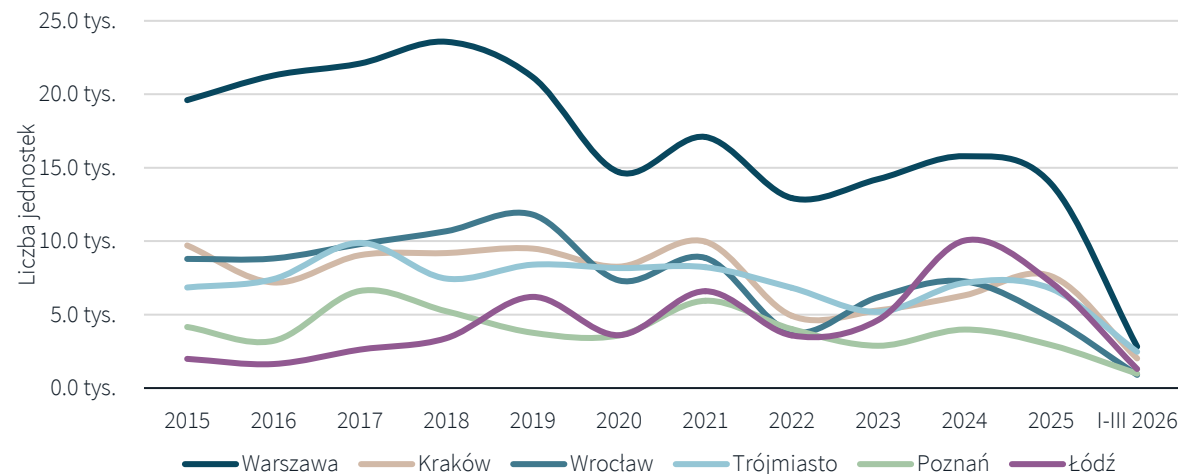
Trójmiasto charakteryzowało się stosunkowo zrównoważonym rozwojem, z systematyczną poprawą w latach 2015–2017 (wzrost z 5 432 do 9 884 mieszkań) oraz utrzymaniem wysokiej aktywności w kolejnych latach. Miasto wykazało większą odporność na kryzys w latach 2020-2022 niż inne miasta, co może wynikać z jego specyfiki jako centrum turystycznego i biznesowego.

W Poznaniu rok 2017 był rekordowy (6,6 tys. mieszkań). Poziom 2 934 mieszkań w 2025 roku plasuje miasto na ostatnim miejscu wśród analizowanych rynków.

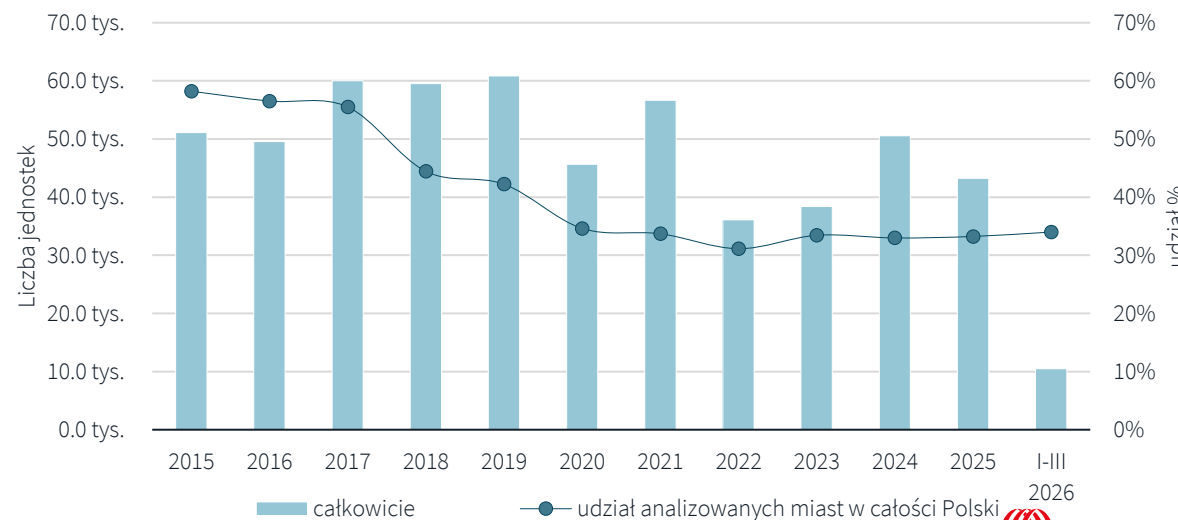
Łódź przeszła największą transformację. Miasto, w którym rozpoczęto budowę zaledwie 2 tys. mieszkań w 2015 roku, systematycznie zwiększało aktywność, przekraczając w 2019 roku poziom 6,2 tys. mieszkań. Po okresie wahań między 2020 a 2023 rokiem, Łódź odnotowała rekordowy wzrost do 10 tys. mieszkań w 2024 roku, utrzymując bardzo wysoki poziom 7,2 tys. rozpoczętych mieszkań w 2025 r.

Okres 2015-2019 charakteryzował się intensywną ekspansją we wszystkich analizowanych miastach. Korekta w latach 2020-2023 była znacząca – całkowita liczba mieszkań których budowę rozpoczęto spadła do 36 tys. w 2022 roku, co stanowiło 40% spadku względem maksimum. Odbicie w latach 2024-2025, choć znaczące, nie oznacza powrotu do poziomu sprzed kryzysu i może wskazywać na trwałe zmiany w strukturze rynku oraz ostrożniejsze podejście deweloperów.

Miasta analizowane oddzielnie



Miasta analizowane razem



Liczba ukończonych jednostek

(Deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

Dekada 2015-2025 przyniosła znaczące przemiany na polskim rynku mieszkaniowym, z wyraźnymi cyklami wzrostu i korekt oraz zmiany w rozmieszczeniu geograficznym nowej podaży.

Warszawa dominowała na krajowym rynku nowych mieszkań, osiągając szczyty produkcji w latach 2016-2020, kiedy to rocznie oddawano 19-22 tys. mieszkań. Po znaczącym spadku w latach 2021-2024 do 14-17 tys., stolica odnotowała silne odbicie w 2025 roku do 19,2 tys. mieszkań, co potwierdza jej pozycję lidera.

W Krakowie rekordowym rokiem był 2019 (12 386 mieszkań), po którym nastąpił sukcesywny spadek do 7,4 tys. mieszkań w 2025 roku.

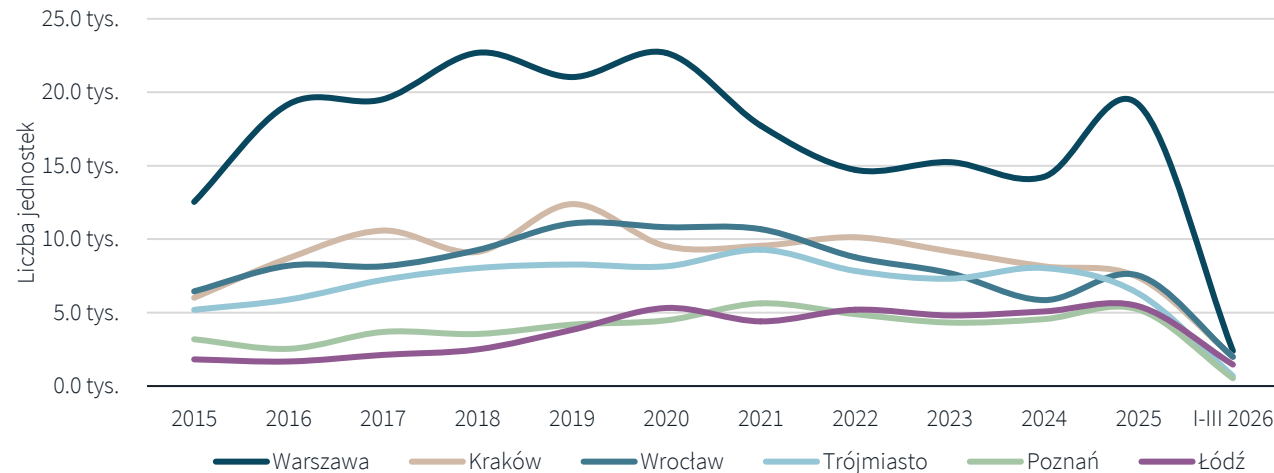
We Wrocławiu najbardziej dynamiczny wzrost wystąpił w pierwszej połowie analizowanego okresu. Produkcja wzrosła z 6,4 tys. mieszkań w 2015 roku do rekordowych 11 tys. w 2019 roku. Podobnie jak w Krakowie, kolejne lata przyniosły korektę, ale odbicie do 7,5 tys. mieszkań w 2025 roku wskazuje na stabilizację rynku na nieznacznie niższym poziomie.

Trójmiasto charakteryzowało się umiarkowaną, ale stałą aktywnością. W szczytowych latach od 2017 do 2021 roku rocznie budowano tam 7 –9 tys. mieszkań. W ostatnich latach liczby oddanych mieszkań spadły do około 6,0-8,0 tys.

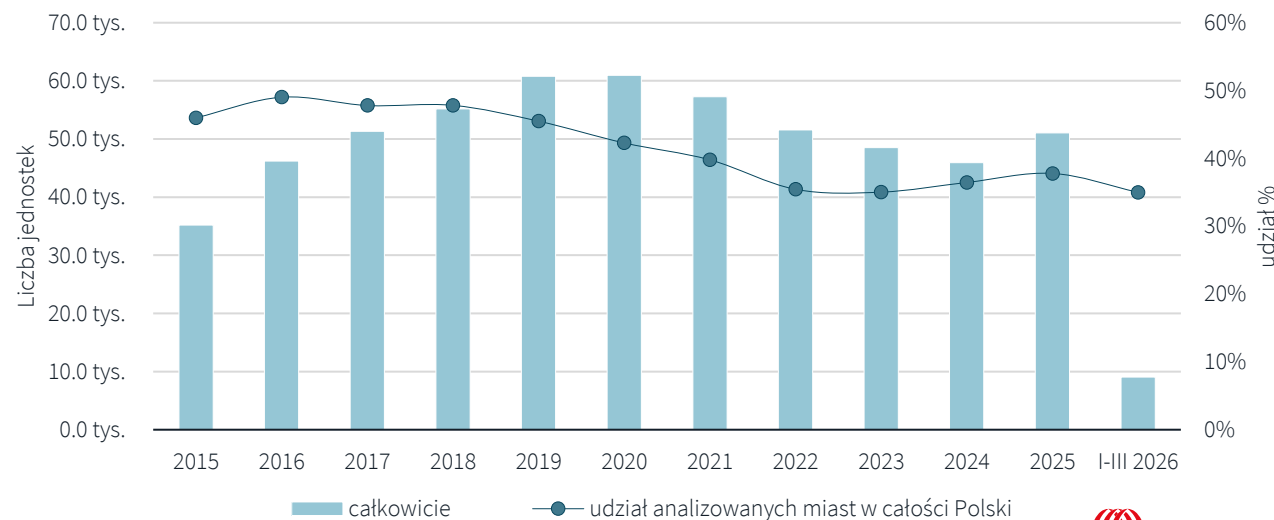
Łódź i Poznań wykazały pozytywne długoterminowe trendy. Łódź systematycznie zwiększała podaż z 1,8 tys. mieszkań w 2015 roku do stabilnego poziomu około 5,0 tys. w ostatnich latach. Podobnie Poznań odnotował wzrost z 3,2 tys. mieszkań w 2015 roku do ponad 5,0 tys. w ostatnim okresie, kulminując w 2021 roku (5,6 tys. mieszkań).

Spadek koncentracji rynku jest znaczący – udział sześciu największych miast w skali kraju spadł z 46-49% w latach 2015-2017 do zaledwie 35-38% w ostatnich latach. Ta decentralizacja sygnalizuje istotną zmianę w polskim budownictwie mieszkaniowym, związaną ze wzrostem znaczenia mniejszych miast i obszarów metropolitalnych.

Miasta analizowane oddzielnie



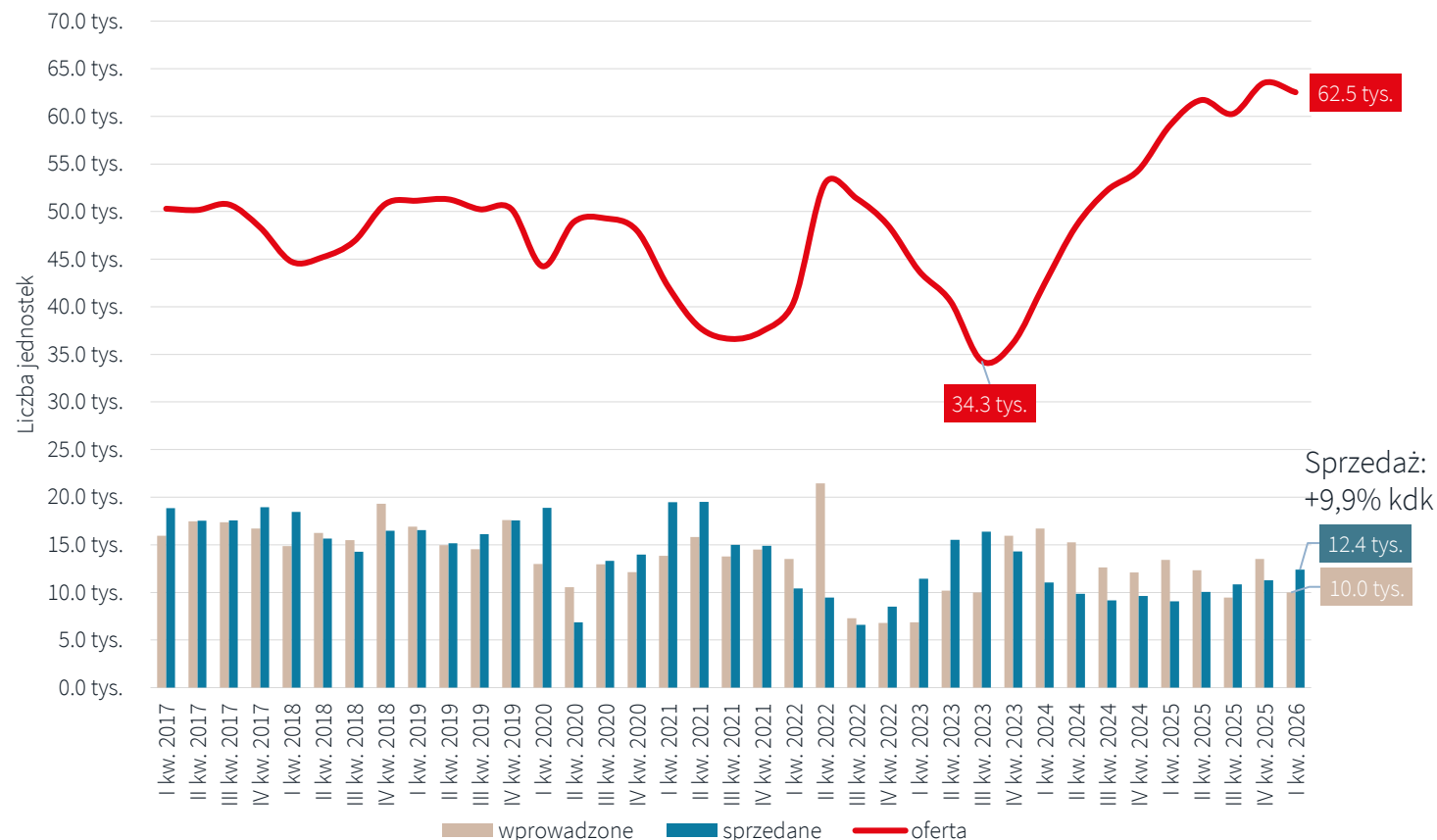
Miasta analizowane razem



Oferta oraz popyt i podaż – dane kwartalne

Agregacja na 6 rynkach: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź

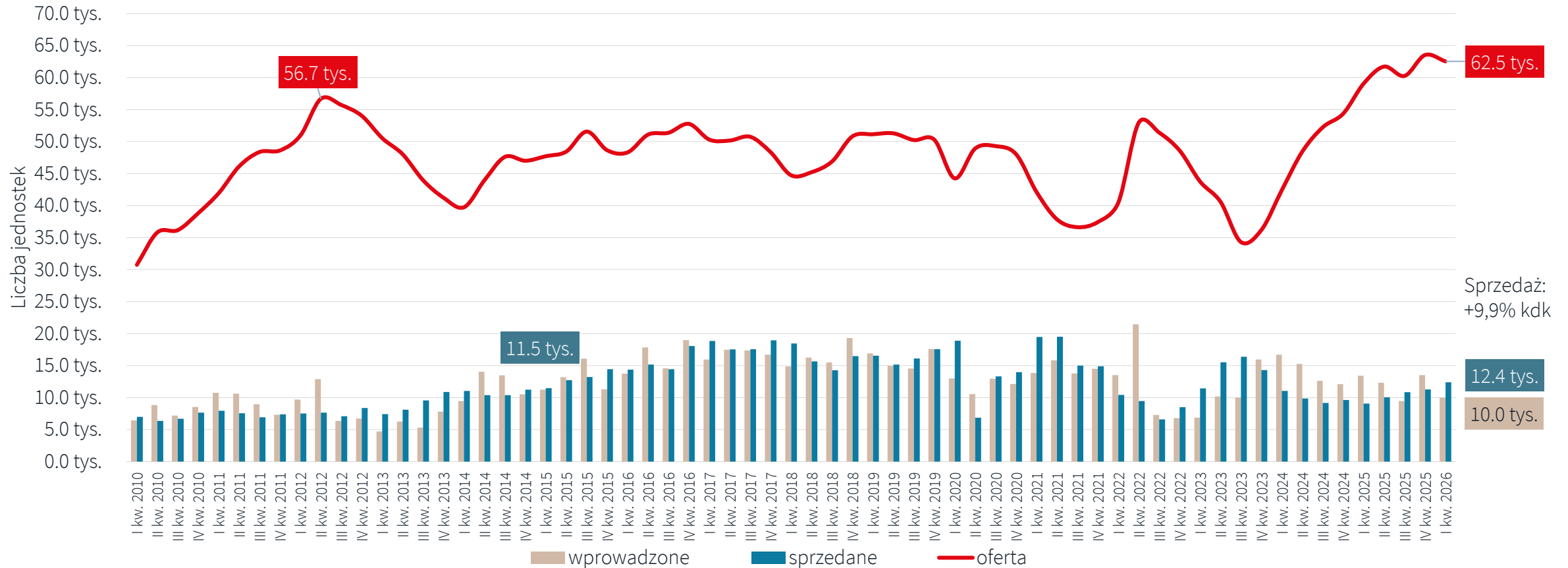
- W okresie 2016-2020 kwartalna sprzedaż i nowe wprowadzenia na 6 głównych rynkach utrzymywały się na poziomie blisko 15 -18 tys. mieszkań, a liczba oferowanych jednostek w zakresie 45 -50 tys.
- Pandemia COVID-19 zapoczątkowała okres turbulencji: najpierw spadek sprzedaży w II kw. 2020 roku, następnie spadek stóp procentowych i kosztów kredytów hipotecznych do najniższych poziomów w historii rynku oraz nagły wzrost kwartalnej sprzedaży do blisko 20 tys. w I połowie 2021 roku.
- Wybuch wojny na Ukrainie w I kw. 2022 roku spowodował przyspieszenie inflacji, szybki i znaczący wzrost oprocentowania kredytów, spadek sprzedaży i wzrost oferty do poziomu 53 tys.
- Wzrost popytu, napędzany przez subsydiowane kredyty, spowodował wyprzedanie oferty w drugiej połowie 2023 r.
- Od I kw. 2024 roku oferta wzrosła z ok. 34 tys. do 63,5 tys. jednostek, podczas gdy sprzedaż utrzymała się na poziomie 10-11 tys. W większości miast oznaczało to nadwyżkę podaży.
- Poprawa rynku mieszkaniowego, która rozpoczęła się w drugiej połowie 2025 roku, napędzana cyklem obniżek stóp procentowych, przyniosła wzrost liczby transakcji. W I kw. 2026 roku na sześciu największych rynkach sprzedaż mieszkań wzrosła o 10% w porównaniu z poprzednim kwartałem.



Źródło: JLL

Oferta oraz kwartalny popyt i podaż

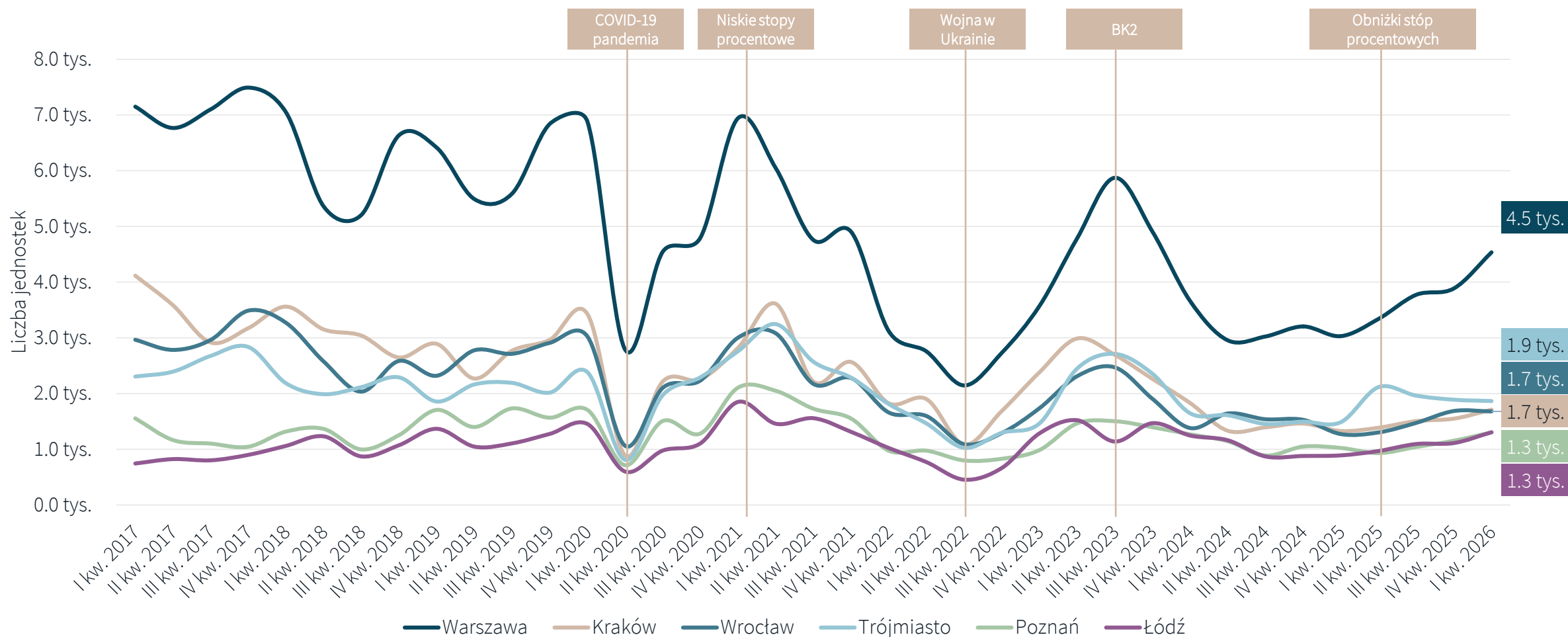
Agregacja na 6 rynkach: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź



Źródło: JLL

Sprzedaż

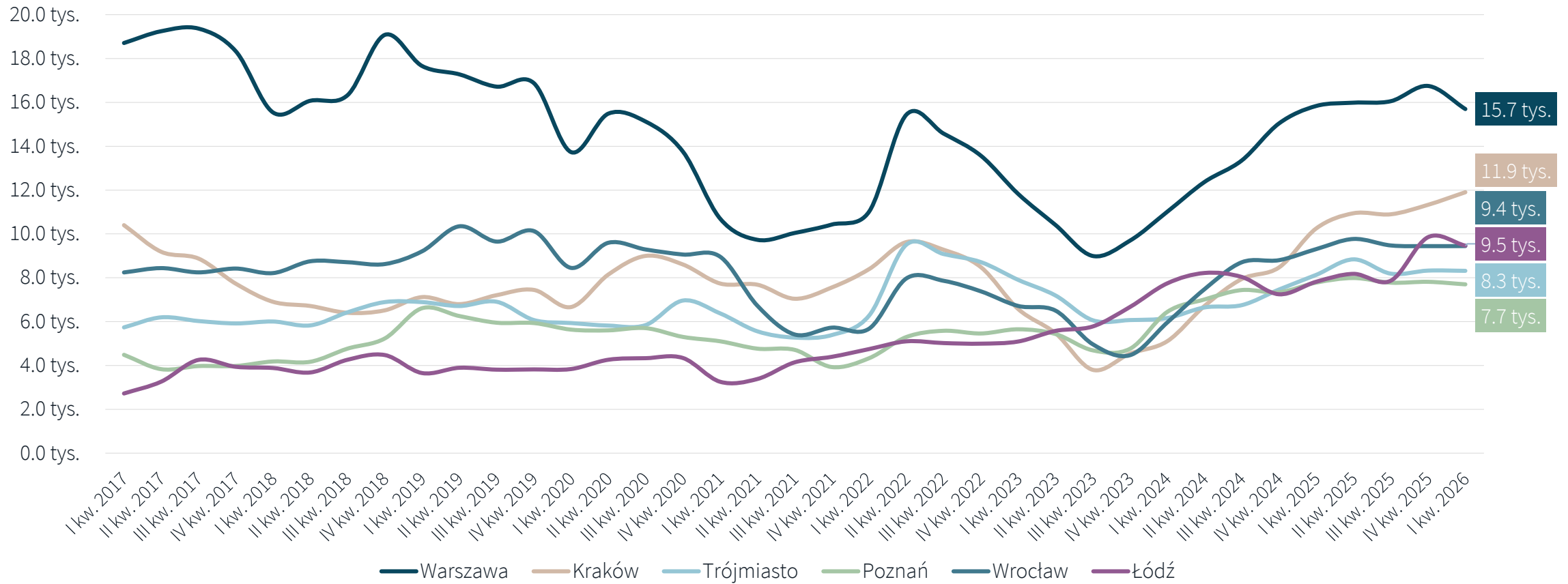
Wzrost sprzedaży na większości rynków, z wyjątkiem Trójmiasta i Wrocławia, choć i tam z relatywnie dobrymi wynikami



Źródło: JLL. Wykres pokazuje liczbę sprzedanych mieszkań w danym kwartale (czyli tych, które zniknęły z oferty dewelopera). Do IV kwartału 2025 roku, zgodnie z metodologią badawczą JLL, sprzedaż obejmowała zarówno umowy deweloperskie, jak i płatne rezerwacje. Od I kwartału 2026 roku do sprzedaży wliczane są wyłącznie umowy deweloperskie.

Oferta

Warszawa jest jedynym miastem dalekim od rekordowej oferty, Kraków i Łódź na rekordowych poziomach



Źródło: JLL. Metodologia: Wykres przedstawia liczbę mieszkań sprzedanych w danym kwartale (tj. tych, które zostały usunięte z oferty dewelopera). Do IV kwartału 2025 roku, zgodnie z metodologią badań JLL, sprzedaż obejmowała zarówno umowy deweloperskie, jak i opłacone rezerwacje. Od I kwartału 2026 roku jako sprzedaż liczone są wyłącznie umowy deweloperskie.

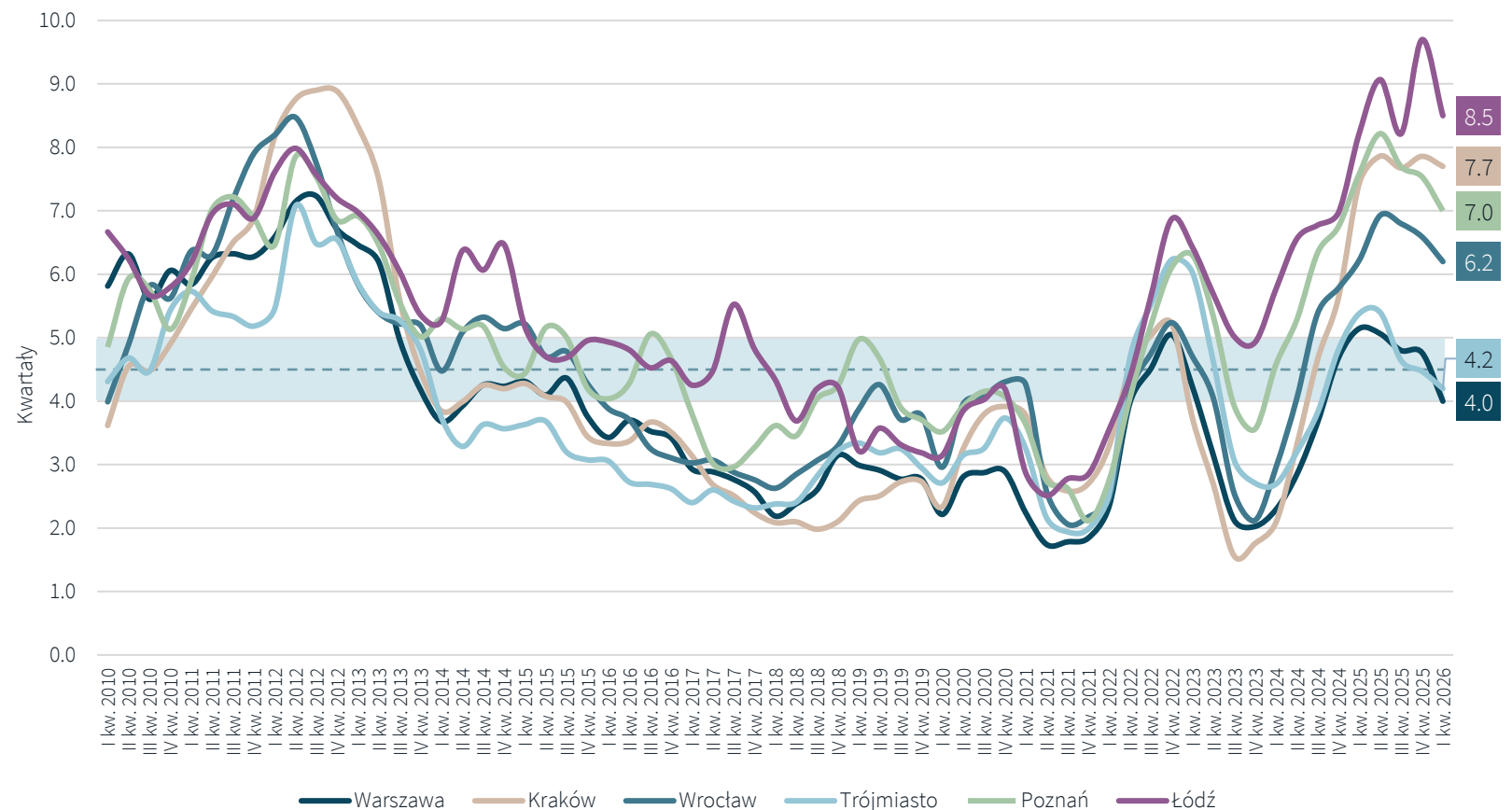
Tempo sprzedaży

Tempo sprzedaży oferty to stosunek oferty zarejestrowanej na koniec kwartału do sprzedaży z ostatnich 4 kwartałów. Wskaźnik na poziomie 4-5 kwartałów wskazuje na stan równowagi między popytem a podażą.

Pod koniec 2023 roku, w trakcie działania programu BK2, popyt przewyższał podaż na największych rynkach mieszkaniowych, a wskaźniki tempa sprzedaży spadły poniżej 4 kwartałów (z wyjątkiem Łodzi, gdzie rynek był w równowadze).

Od 2024 roku, kiedy program wsparcia się zakończył, rynki początkowo zaczęły zmierzać ku równowadze, ale później, z powodu wysokich nowych wprowadzeń, weszły w fazę nadpodaży. Dotyczy to Łodzi, Wrocławia, Krakowa i Poznania. W Trójmieście i Warszawie deweloperzy zdążyli odpowiednio dostosować poziom nowych wprowadzań do sprzedaży, dzięki czemu rynek pozostaje w tych miastach w granicach równowagi rynkowej.

I kw. 2026 roku jeszcze bardziej pogłębił różnice między miastami pod względem relacji popytu i podaży. Warszawa weszła już w fazę niewielkiego niedoboru oferty. Trójmiasto pozostaje w stanie bliskim równowagi rynkowej, a Wrocław również zbliża się do równowagi między podażą a popytem.



Źródło: JLL

Średnie ceny ofertowe

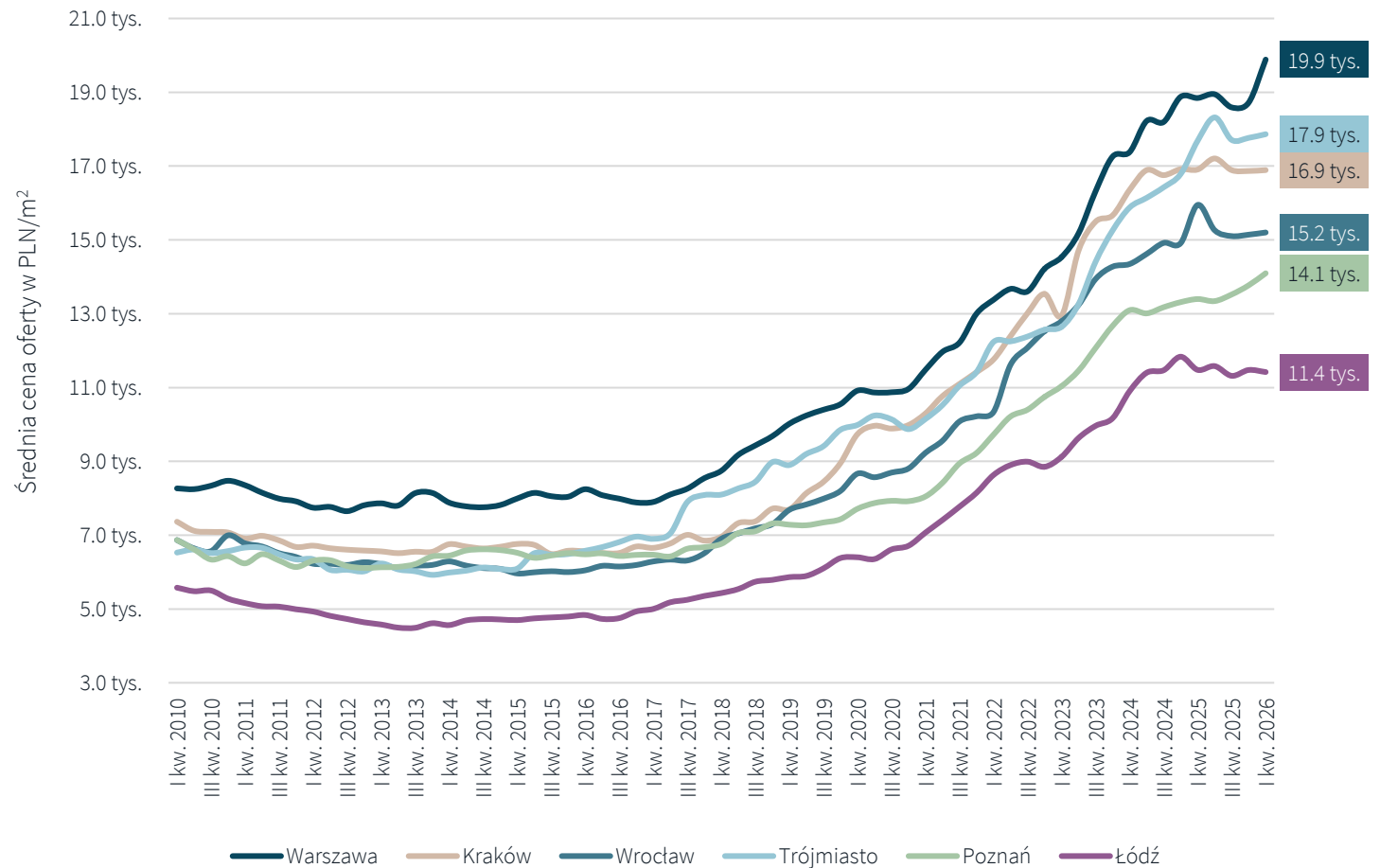
Cena brutto w PLN/m² (z VAT)

Po stosunkowo wysokich cenach w 2010 roku, rynek pierwotny wszedł w okres korekty cen i stagnacji w latach 2011–2016, a stopniowy powrót do wzrostu rozpoczął się w 2017 roku. Wszystkie miasta systematycznie odbudowywały się po wcześniejszych spadkach. Lata 2021–2023 przyniosły rekordowe wzrosty cen na wszystkich rynkach. We wszystkich miastach średnia cena ofertowa wzrosła o 52-62% w ciągu tych trzech lat. W 2024 roku wzrost cen zwolnił, a od 2025 roku ceny uległy stabilizacji. Tylko w Trójmieście odnotowano bardziej zauważalny wzrost cen 2025 roku.

Na koniec pierwszego kwartału 2026 roku na średnie ceny mieszkań w ofercie w większości miast wpłynęła nowa podaż. W lokalizacjach, w których na rynek weszła znaczna liczba droższych lub droższych inwestycji, a sprzedano tańsze jednostki, ceny ofertowe wzrosły – jak miało to miejsce w Warszawie i Poznaniu. Na pozostałych rynkach kwartalna zmiana średniej ceny ofertowej nie przekroczyła 0,6%.

W całym analizowanym okresie Warszawa odznaczała się najwyższymi cenami, choć jej przewaga nad innymi miastami znacznie się zmniejszyła w ostatnich latach. Trójmiasto doświadczyło najbardziej dynamicznego wzrostu cen, stając się drugim najdroższym rynkiem. Kraków jest nieznacznie dalej za Trójmiastem, za nim Wrocław, Poznań, a na końcu Łódź, która mimo znacznych wzrostów cen pozostaje najtańszym rynkiem.

W skali 2010–2025, skumulowane wzrosty cen wahają się od około 106% (Łódź) do ponad 172% (Trójmiasto).



Źródło: JLL

Wartość rynku

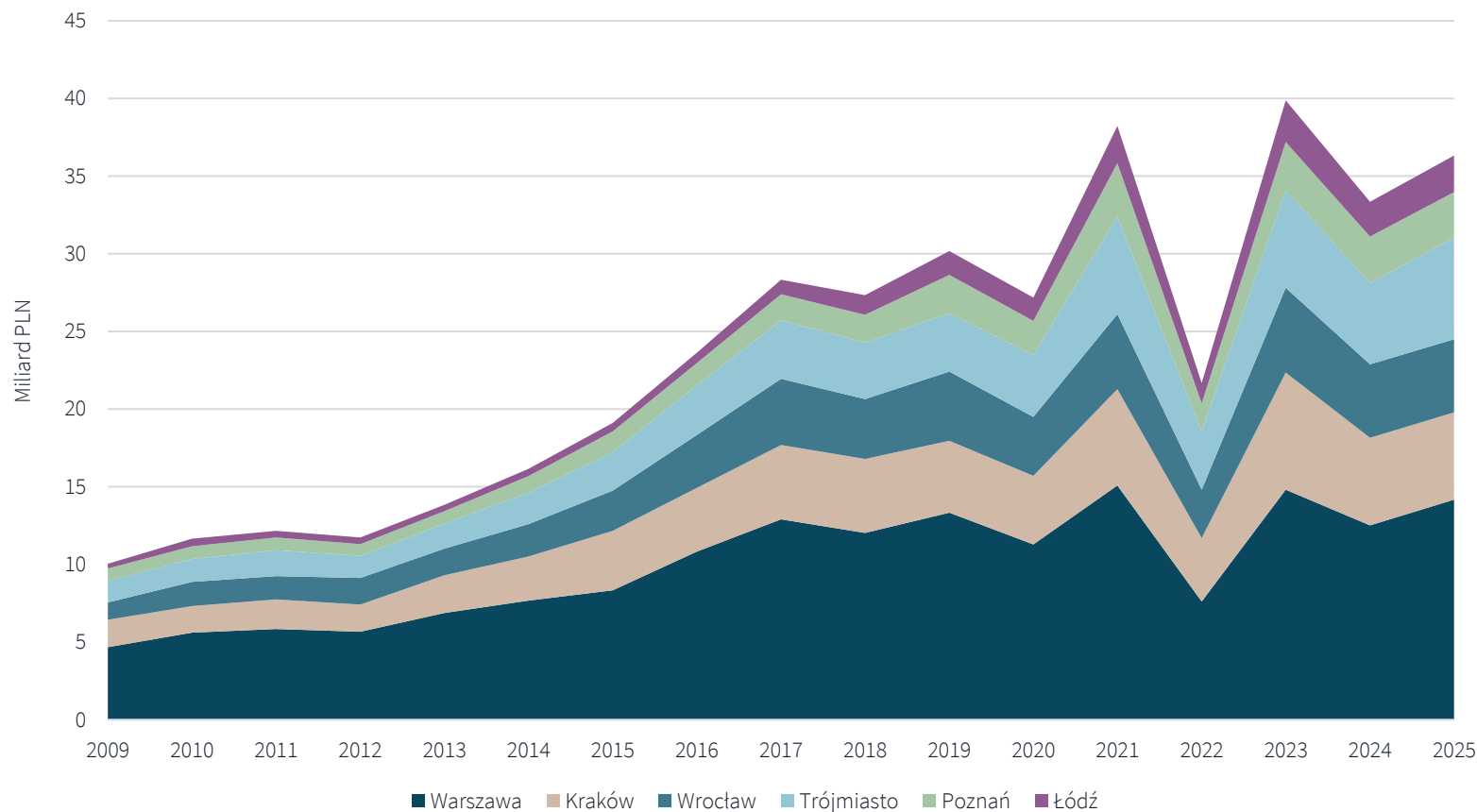
Wartość sprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach

Udział procentowy rynku warszawskiego wynosi obecnie blisko 40% całkowitej wartości rynku dla 6 miast. W ciągu ostatnich 10 lat wahał się on między 46% a 35%.

Drugim rynkiem jest Trójmiasto, którego udział wzrósł o 5 procent w ciągu ostatnich 10 lat i obecnie wynosi 18%.

Wrocław i Poznań utrzymały swoje udziały na dość stabilnym poziomie w tym okresie, wynoszącym odpowiednio 13-15% i 6-9%.

Udział Krakowa spadł o około 5 p.p. i obecnie wynosi około 15%.



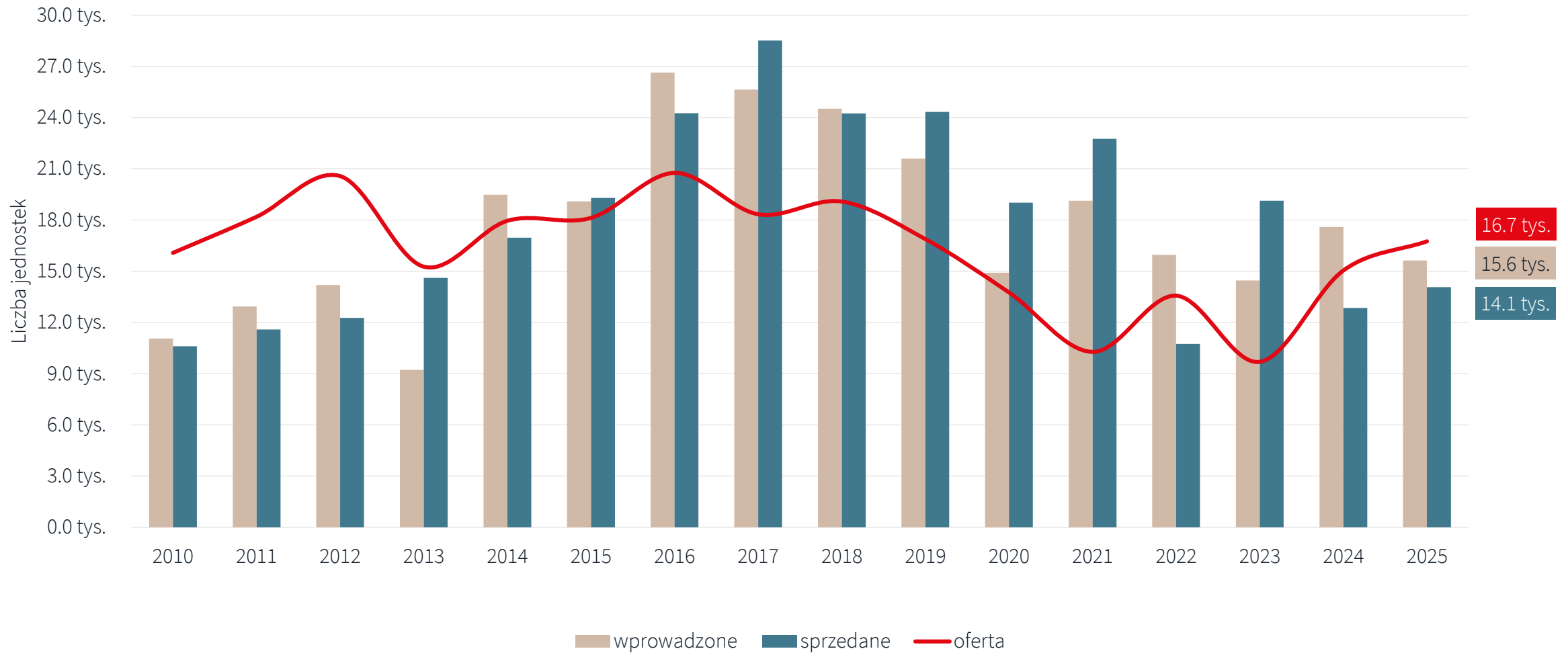
Źródło: Szacunki JLL; Wartość rynkowa sprzedanych mieszkań jest iloczynem liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym, średniej ceny brutto sprzedanych mieszkań oraz średniej powierzchni ukończonych mieszkań (bez miejsc parkingowych i jednostek komercyjnych).

Warszawa



Warszawa

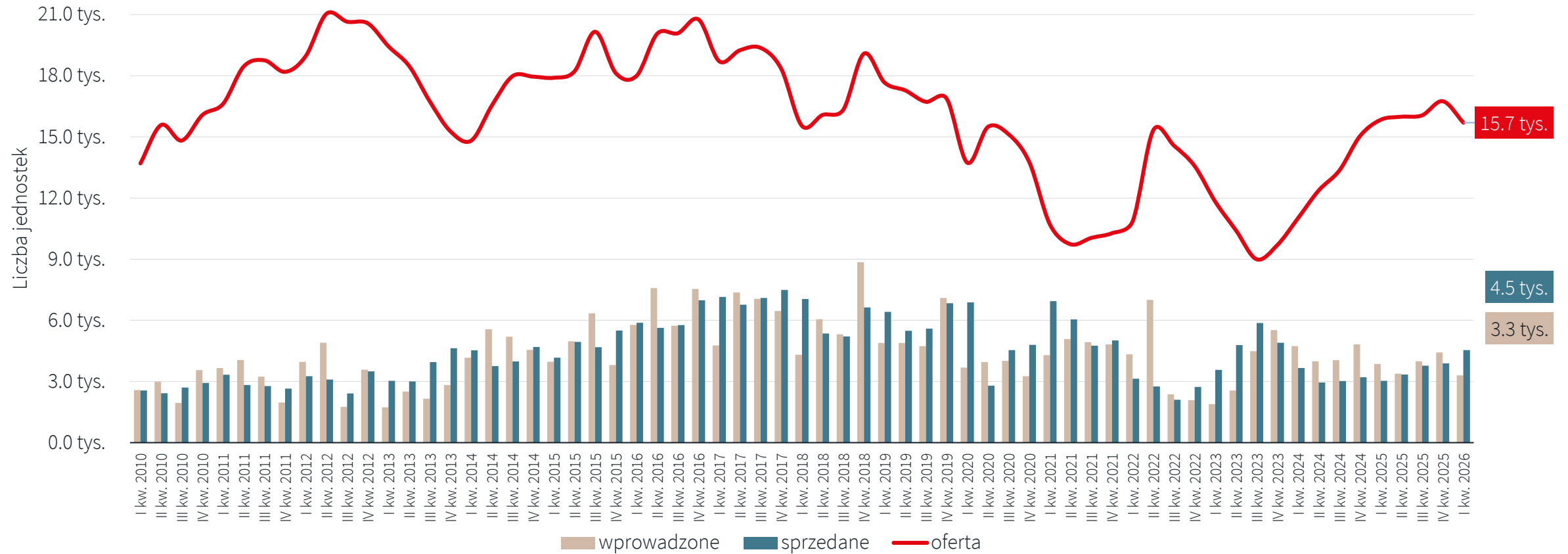
Jednostki wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferowane (dane roczne)



Źródło: JLL

Warszawa

Jednostki wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferowane (dane kwartalne)



Źródło: JLL

Warszawa: popyt i podaż

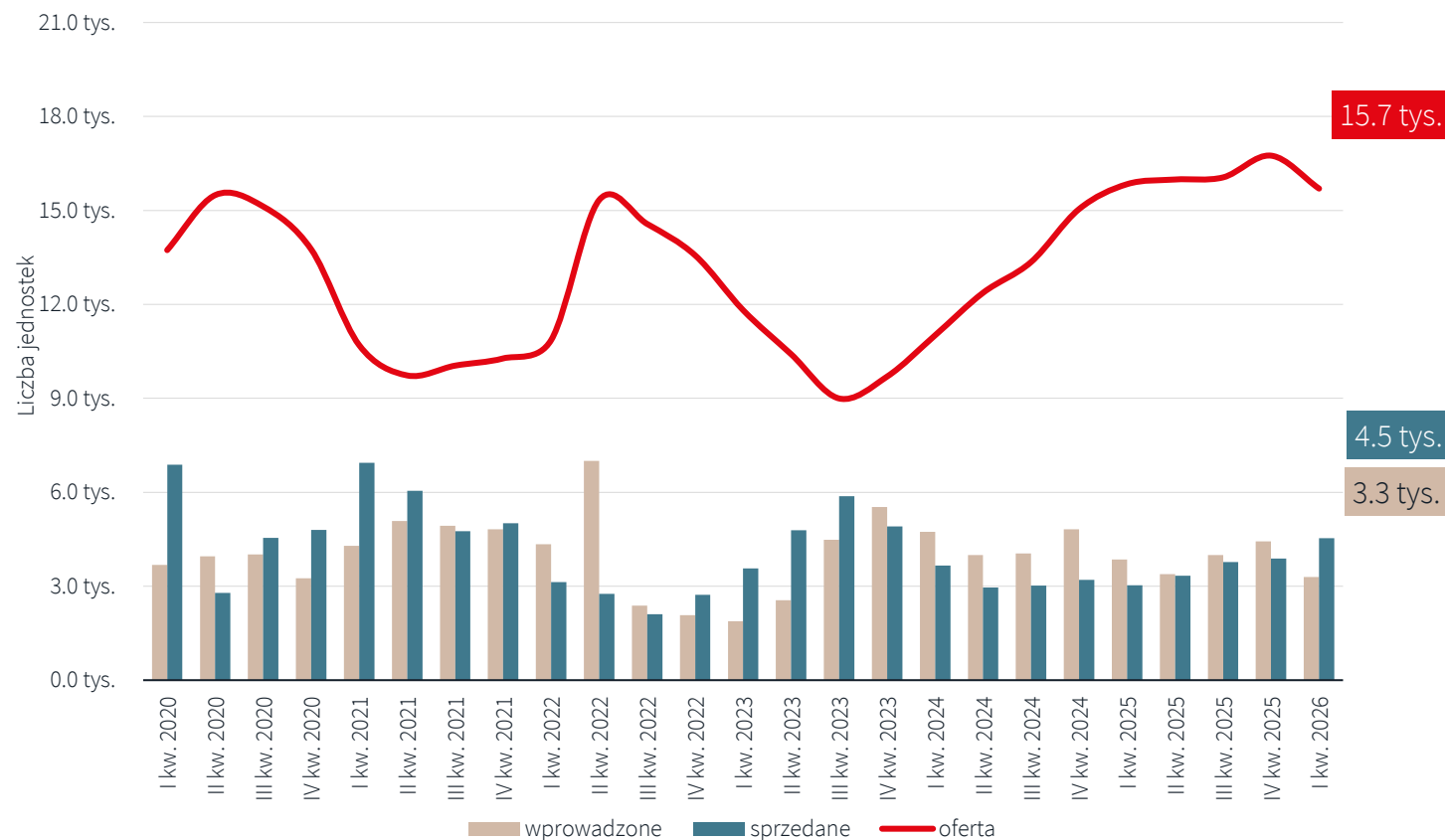
Wykres po prawej ilustruje spadek sprzedaży związanej z wybuchem pandemii COVID-19 w 2020 roku, ożywienie rynku w 2021 roku, kryzys w 2022 roku spowodowany wojną i wysoką inflacją oraz ożywienie w 2023 roku dzięki programowi BK2.

W wyniku wybuchu pandemii COVID-19 sprzedaż w drugim kwartale 2020 roku spadła o 60% kwartał do kwartału. W kolejnych kwartałach obniżka stóp procentowych do rekordowo niskich poziomów miała znaczący wpływ na rynek i pozwoliła deweloperom odzyskać wcześniejsze straty. Tanie kredyty znacząco wspierały popyt.

W 2022 roku sprzedaż spadła poniżej 11 tys. mieszkań rocznie, co jest porównywalne do połowy rocznego wyniku z 2021 roku. W 2023 roku zaobserwowano silny wzrost do 19,1 tys. mieszkań, napędzany wprowadzeniem nowego programu mieszkaniowego oraz obawami pozostałych kupujących o rosnące ceny i zmniejszoną podaż mieszkań. Sprzedaż mieszkań w 2023 r. przekroczyła nową podaż, co spowodowało, że oferta spadła poniżej 9 tys. mieszkań pod koniec III kw. 2023 r.. Od III kw. 2023 r. deweloperzy, licząc na trwały zwrot popytu dzięki programowi BK2 i późniejszemu programowi wsparcia nabywców, zaczęli uzupełniać swoją ofertę.

Od początku 2024 roku, wraz z zakończeniem programu BK2, sprzedaż mieszkań znacznie spadła. W każdym z ostatnich ośmiu kwartałów deweloperzy wprowadzili na rynek więcej mieszkań, niż sprzedali, co spowodowało wzrost oferty na rynku warszawskim pod koniec 2025 roku do 16,7 tys. mieszkań. Sprzedaż mieszkań między II kw. 2024 a II kw. 2025 ustabilizowała się na niskim poziomie 3,0–3,3 tys. kwartalnie, ale w drugiej połowie 2025 r. zaczęła rosnąć z powodu obniżek stóp procentowych, a co za tym idzie, poprawy zdolności kredytowej kupujących (do 3,8-3,9 tys. jednostek kwartalnie). W I kwartale 2026 roku deweloperzy w Warszawie sprzedali 4 500 mieszkań, co stanowi wzrost o 16,7% w porównaniu z kwartałem wcześniejszym.

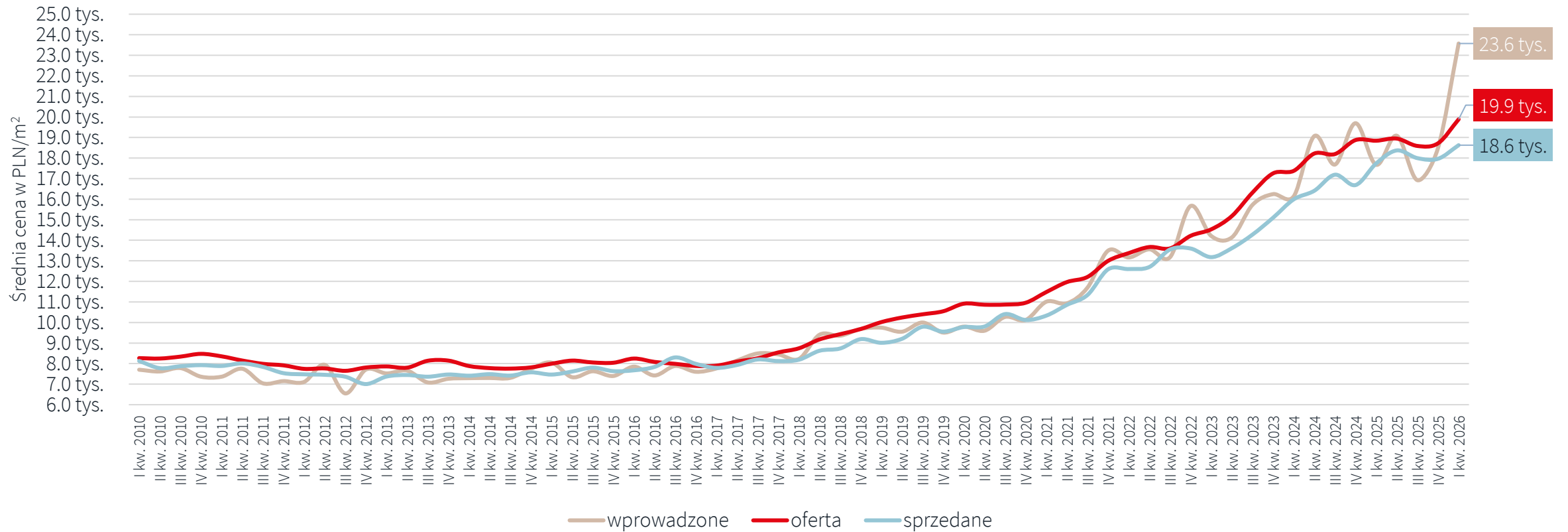
Jednostki wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferowane (dane kwartalne)



Źródło: JLL

Warszawa

Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Średnie ceny mieszkań

Od początku analizowanego okresu (od I kw. 2020 r.) widoczny jest stały wzrost średnich cen ofertowych w Warszawie.

Najszybsze wzrosty cen odnotowano w okresach wysokiej sprzedaży, po raz pierwszy w 2021 roku, kiedy popyt został silnie pobudzony przez niskie stopy procentowe. Średnia cena ofertowa wzrosła wówczas o 18% rok do roku.

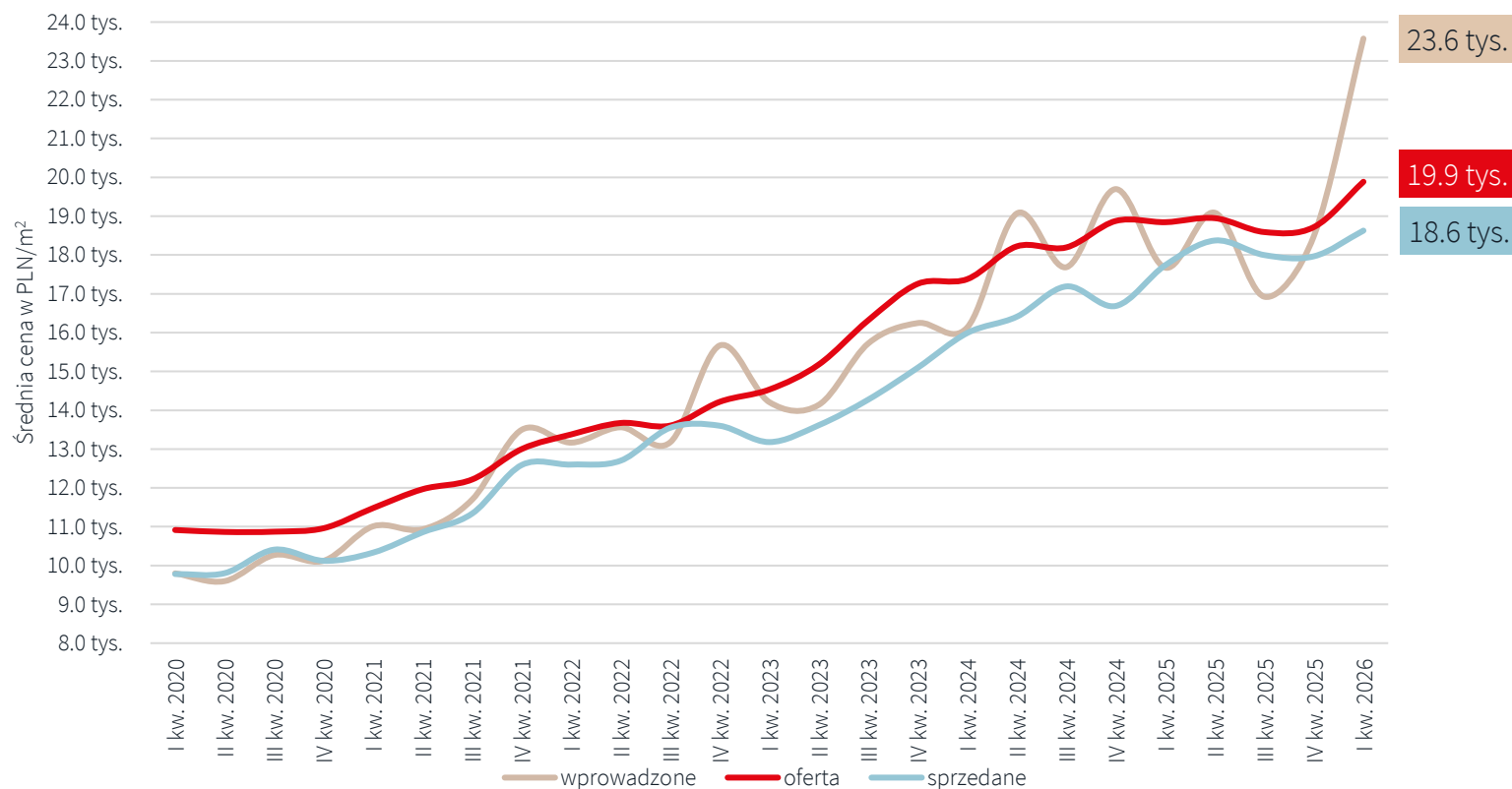
Najwyższe tempo wzrostu w analizowanym okresie odnotowano w 2023 roku. Średnia cena ofertowa wzrosła rok do roku o 21%. Było to spowodowane wzrostem sprzedaży mieszkań, pobudzonym programem BK2, oraz - w pierwszej połowie roku - obawami klientów o wzrost cen.

W 2024 r. wzrost cen mieszkań w Warszawie wyhamował do 9% rok do roku. Spowolnienie wzrostu cen wynikało ze spowolnienia sprzedaży mieszkań. Jednak średnia cena ofertowa znacznie wzrosła z powodu zmiany w koszyku nowych mieszkań. W obliczu spadku liczby zakupów ze strony klientów wymagających wsparcia kredytem, deweloperzy wprowadzili droższe inwestycje, skierowane do zamożnych klientów, którzy kupowali głównie mieszkania za gotówkę.

W 2025 roku, z powodu utrzymującej się niskiej sprzedaży i rosnącej konkurencji, średnia cena ofertowa pozostała stabilna. Pod koniec roku wynosiła 18 700 PLN/m².

W I kwartale 2026 roku średnia cena ofertowa mieszkań w Warszawie wzrosła o 6,2%, co było w dużej mierze spowodowane wysoką średnią ceną nowo wprowadzonych jednostek (+27,5% kdk). Średnia cena sprzedanych mieszkań również odnotowała wzrost o 3,7% kdk.

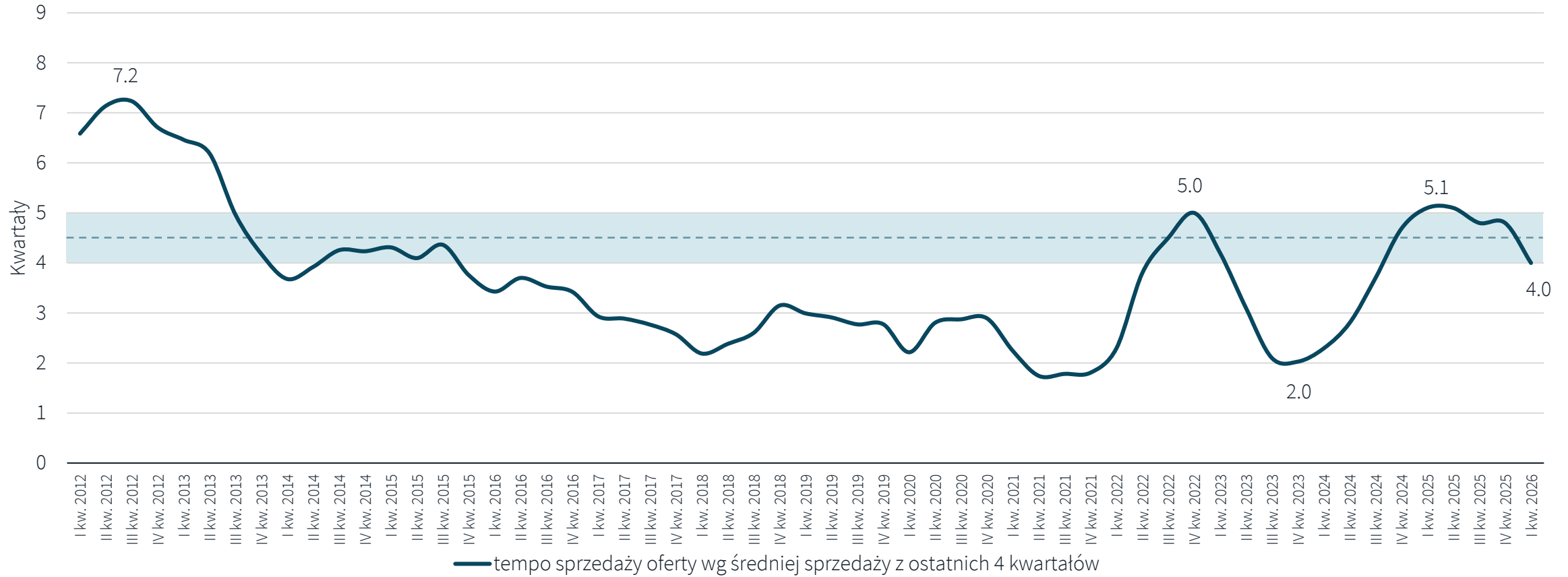
Średnie ceny brutto (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

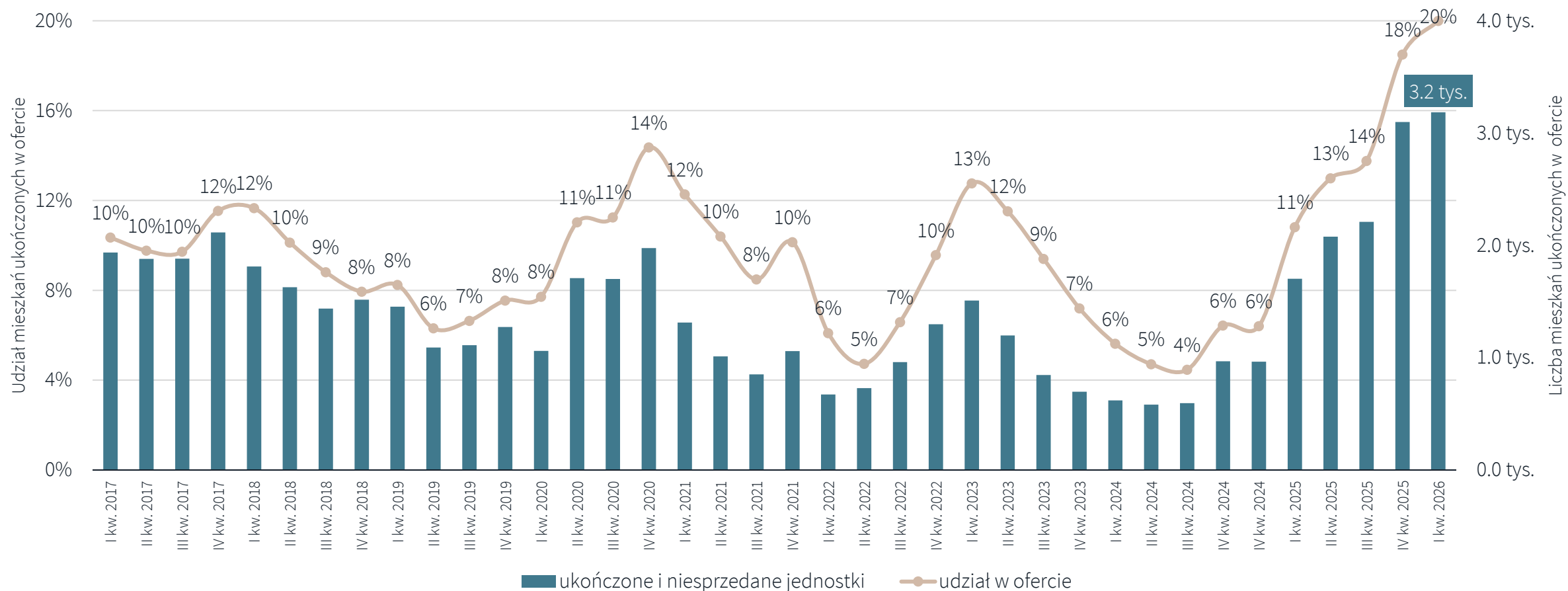
Warszawa

Tempo sprzedaży oferty wg średniej sprzedaży z ostatnich 4 kwartałów



Warszawa

Ukończone i niesprzedane mieszkania



Źródło: JLL

Warszawa

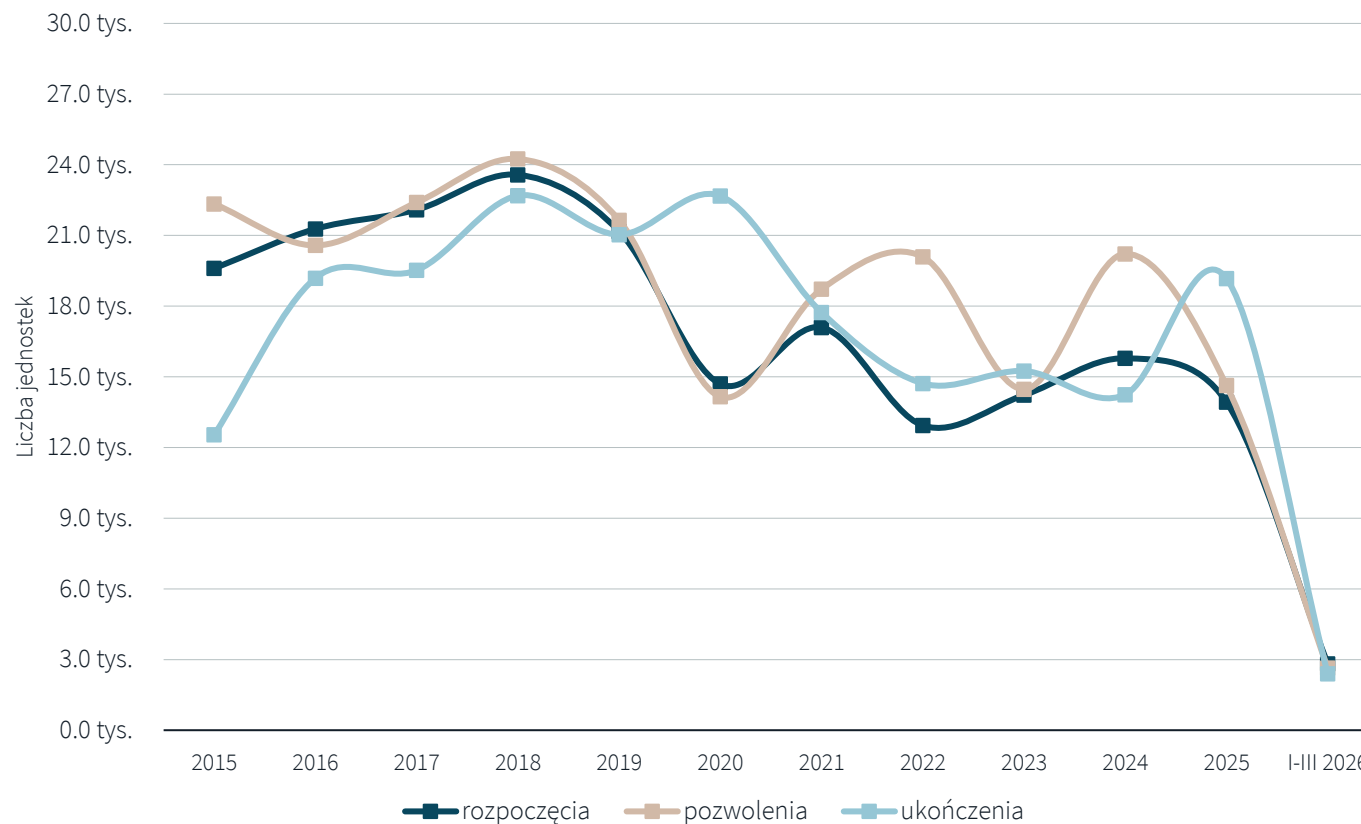
Mieszkania, dla których wydano pozwolenia na budowę, rozpoczęte i oddane do użytkowania (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

W latach 2015–2021 deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe w Warszawie rozpoczęły budowę większości mieszkań, na które otrzymali pozwolenia budowlane. W latach 2022 i 2024 zaobserwowano znaczące spowolnienie rozpoczynanych budów, co było związane z pogorszeniem się warunków rynkowych.

W okresie 2015–2025 zaobserwowano wyraźny trend spadkowy liczby mieszkań rozpoczętych w Warszawie. W ciągu ostatnich pięciu lat deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe rozpoczęli budowę średnio nieznacznie poniżej 14,8 tys. mieszkań rocznie i otrzymali pozwolenia na średnio 17,6 tys. mieszkań.

W 2025 roku zaobserwowano spadek obu wskaźników: wydano pozwolenia na budowę 14,6 tys. mieszkań (o 28% mniej niż rok wcześniej) i rozpoczęto budowę 13,9 tys. mieszkań (o 12% mniej niż w roku poprzednim).

W I kw. 2026 deweloperzy rozpoczęli budowę 2 800 mieszkań, ukończyli budowę 2 400 mieszkań i otrzymali pozwolenia na budowę 2 600 mieszkań.



Źródło: JLL na podstawie danych GUS

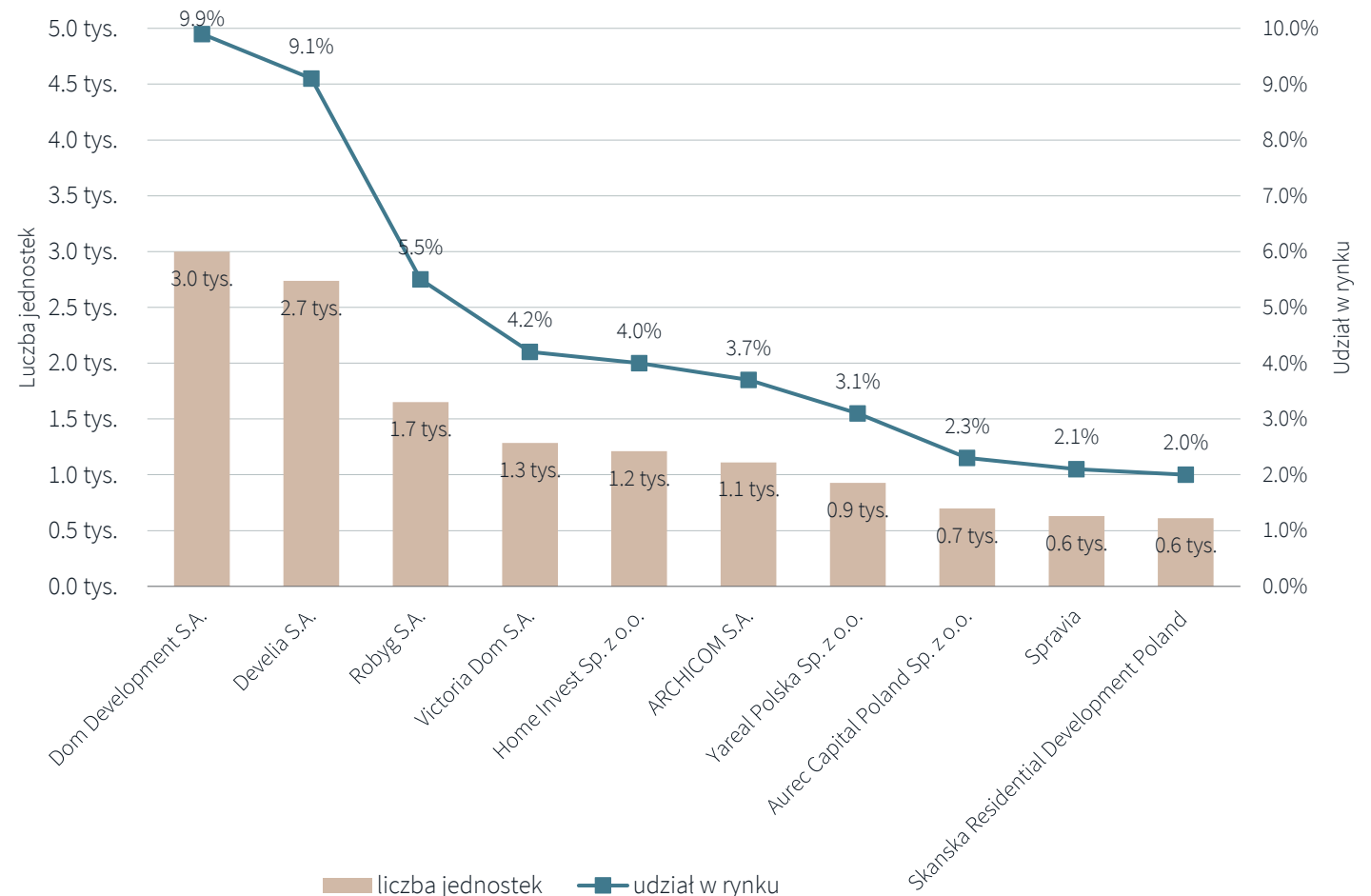
Warszawa

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w latach 2026-2027

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2026-2027 planowanych do oddania łącznie jest 30,2 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku warszawskim realizuje lub planuje łącznie realizację około 14,2 tys. mieszkań w dwuletnim okresie.

Pod względem liczby mieszkań planowanych do oddania w okresie 2026-2027 liderem na rynku warszawskim jest firma Dom Development planująca realizację 3,0 tys. mieszkań. Drugą pozycję zajmuje firma Develia S.A. (2,7 tys. jednostek), a trzecią Robyg S.A. (1,7 tys. mieszkań).

Powyżej 1 tys. mieszkań planuje jeszcze oddać firma Victoria Dom S.A., Home Invest Sp. z o.o. oraz Archicom S.A. Pierwszą dziesiątkę deweloperów zamyka Spravia Sp. z o.o. z ponad 600 mieszkaniem.



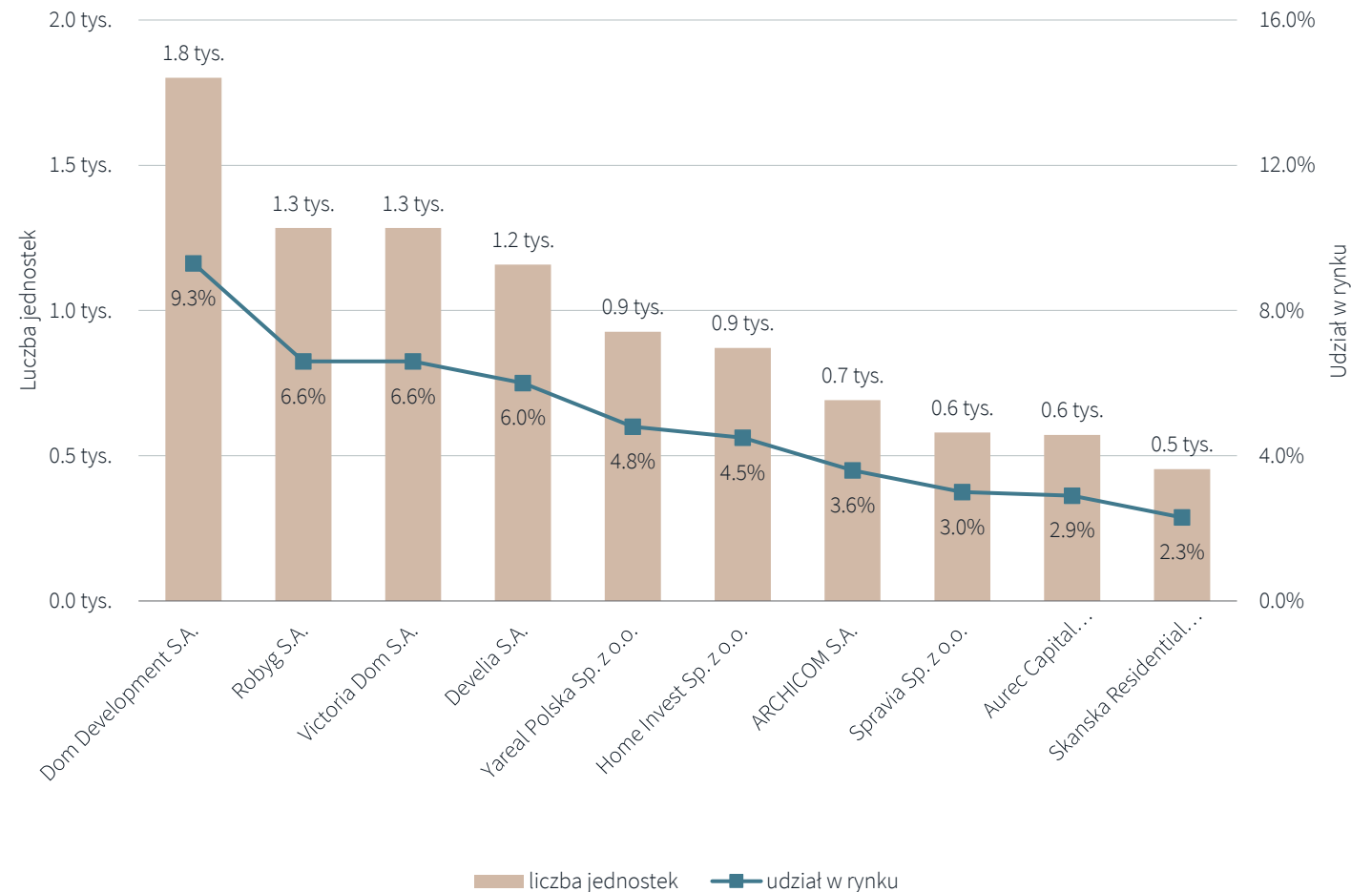
Źródło: JLL; Wykres przedstawia liczbę mieszkań planowanych do oddania przez dziesięciu największych deweloperów mieszkaniowych w Warszawie w latach 2026-2027, na podstawie deklaracji deweloperów.

Warszawa

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w 2026 r.

Deweloperzy planują dostarczyć na rynek warszawski 19 400 mieszkań w 2026 roku. 9 600 z nich znajduje się w planach 10 największych deweloperów.

Pod względem liczby mieszkań ukończonych lub planowanych do oddania w 2026 roku, liderem na rynku warszawskim jest Dom Development, który planuje zbudować 1 800 mieszkań. Drugie miejsce zajmują ex aequo Victoria Dom (1 284 jednostki) i Robyg S.A. (1 284 mieszkania). Trzecie miejsce przypada Develii S.A. (1 158 jednostek).



Źródło: JLL

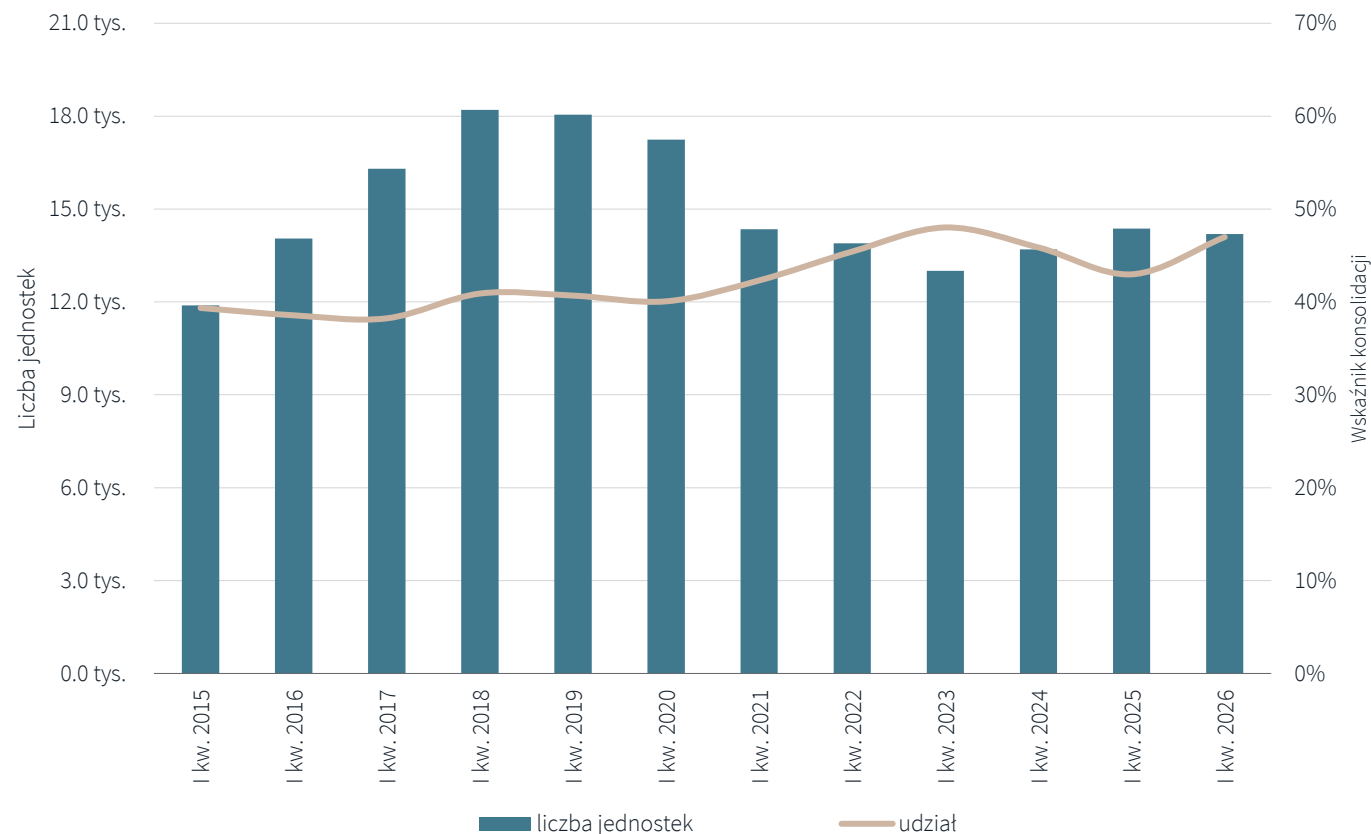
Warszawa

Wskaźnik konsolidacji rynku

Według deklaracji, dziesięciu deweloperów o największej skali działania planuje zrealizować 14,2 tys. mieszkań w latach 2026-2027, zatem wskaźnik konsolidacji rynku wyniósł na koniec I kwartału 2026 roku 47,0%. Od 2020 roku obserwujemy trend wzrostowy tego wskaźnika. Jego maksymalny poziom odnotowano w I kw. 2023 r. – 48,0%, zaś w I kw. 2026 r. spadł on do 46%.

Udział dziesięciu deweloperów o największej skali produkcji w Warszawie notowany w pierwszych kwartałach ostatnich dziesięciu lat był przeciętny w porównaniu z innymi największymi rynkami mieszkaniowymi, ale obecnie jest najniższy w porównaniu z innymi miastami. Najwyższy wskaźnik notuje się we Wrocławiu, gdzie osiąga 67%.

Wskaźnik konsolidacji rynku ukazuje udział procentowy mieszkań budowanych przez dziesięciu deweloperów z największą liczbą oddawanych (lub planowanych) jednostek w okresach dwuletnich w całej produkcji mieszkań w tym okresie. W danych z czwartego kwartału kolejnych lat punktem wyjścia do obliczeń są deklaracje deweloperów dotyczące lokali, których budowa zakończyła się w bieżącym roku lub ma się zakończyć w kolejnym roku.



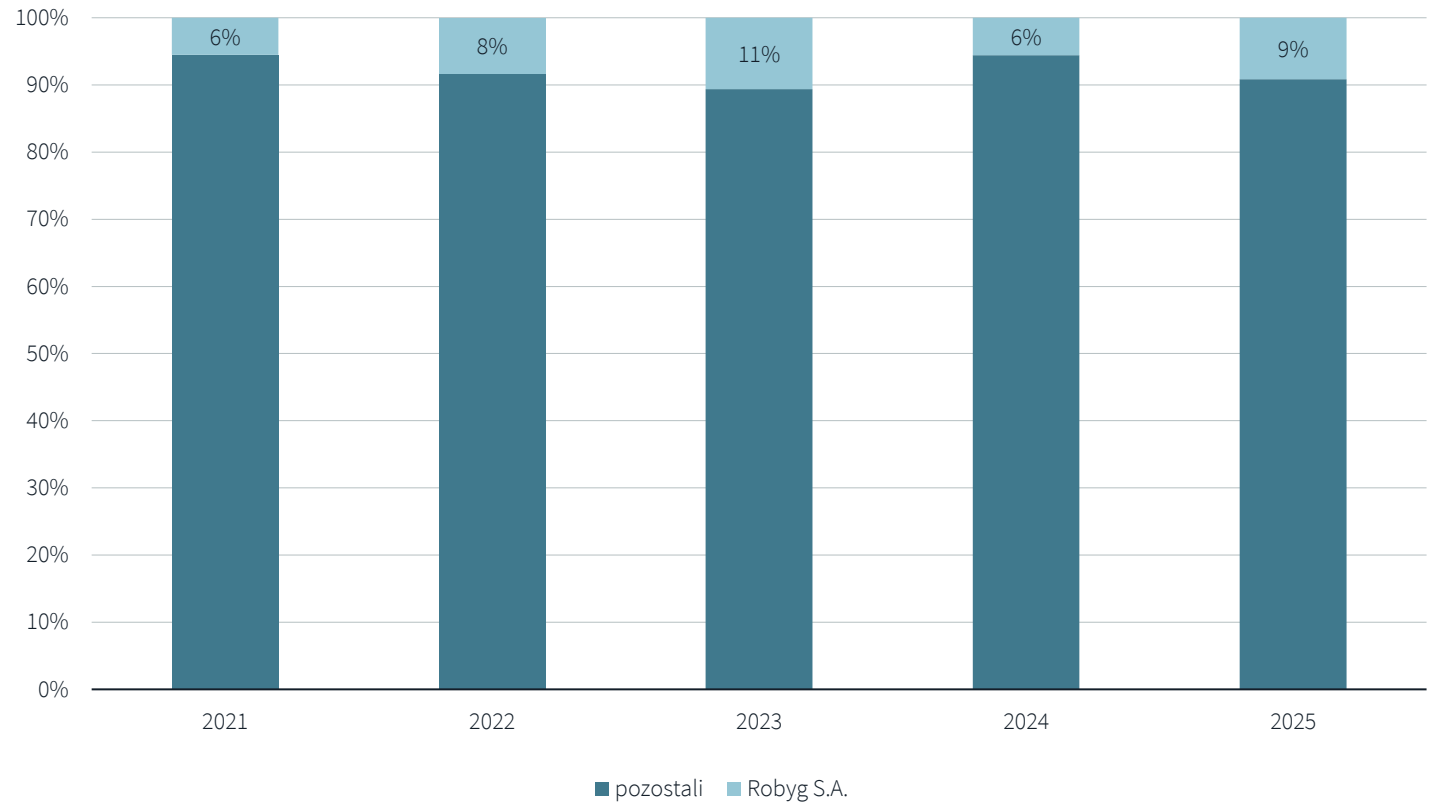
Źródło: JLL

Warszawa

Udział Robyg S.A. w liczbie mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021-2025 udział Robyg S.A. w produkcji mieszkań na rynku warszawskim wynosił 6-11%.



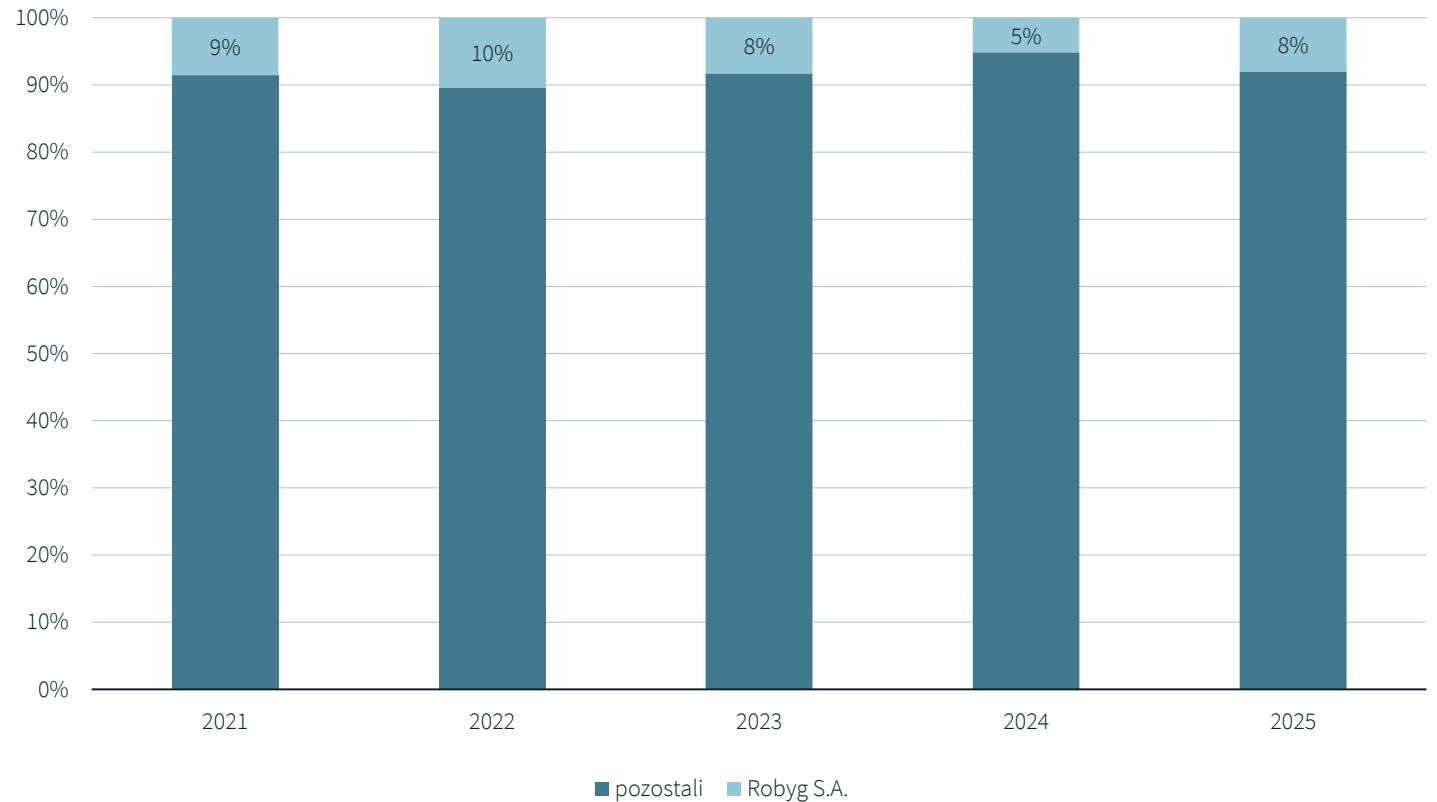
Źródło: JLL

Warszawa

Udział Robyg S.A. w liczbie sprzedanych mieszkań w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021-2025 udział firmy Robyg S.A. w sprzedaży mieszkań na rynku warszawskim wynosił 5%-10%.



Źródło: JLL oraz na podstawie pozyskanych danych od Robyg S.A

Warszawa

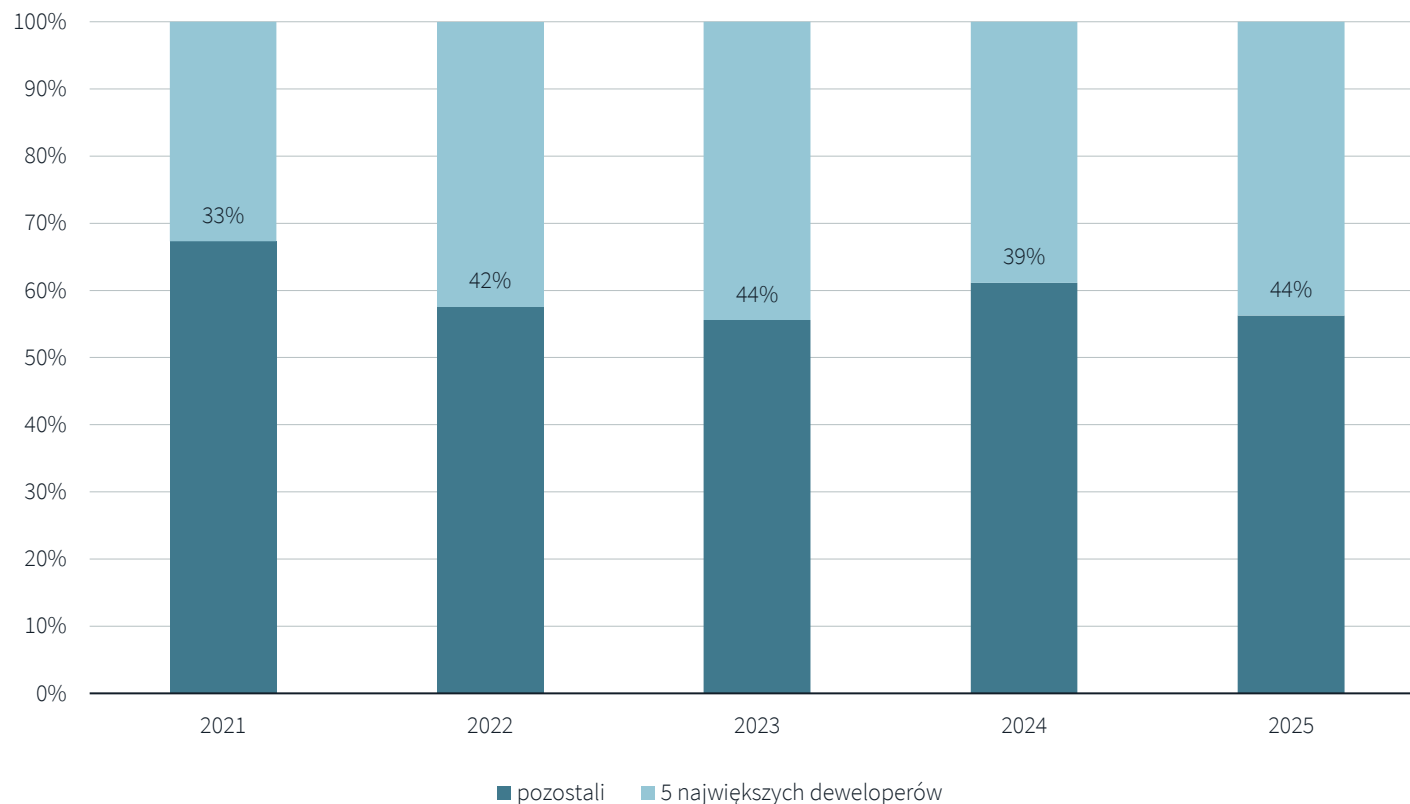
Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie rynku pierwotnego, czyli jednostek mieszkalnych przeznaczonych dla indywidualnych kupujących.

W okresie 2021–2025 pięciu największych deweloperów odpowiadało za 33–44% produkcji nowych mieszkań na rynku warszawskim. Robyg S.A. był wśród nich każdego roku.

Pięciu deweloperów, którzy w latach 2021-2025 dostarczyli największą liczbę mieszkań w Warszawie to:

- Dom Development S.A.
- Victoria Dom S.A.
- Robyg S.A.
- Develia S.A.
- Ronson Development Management Sp. z o.o.



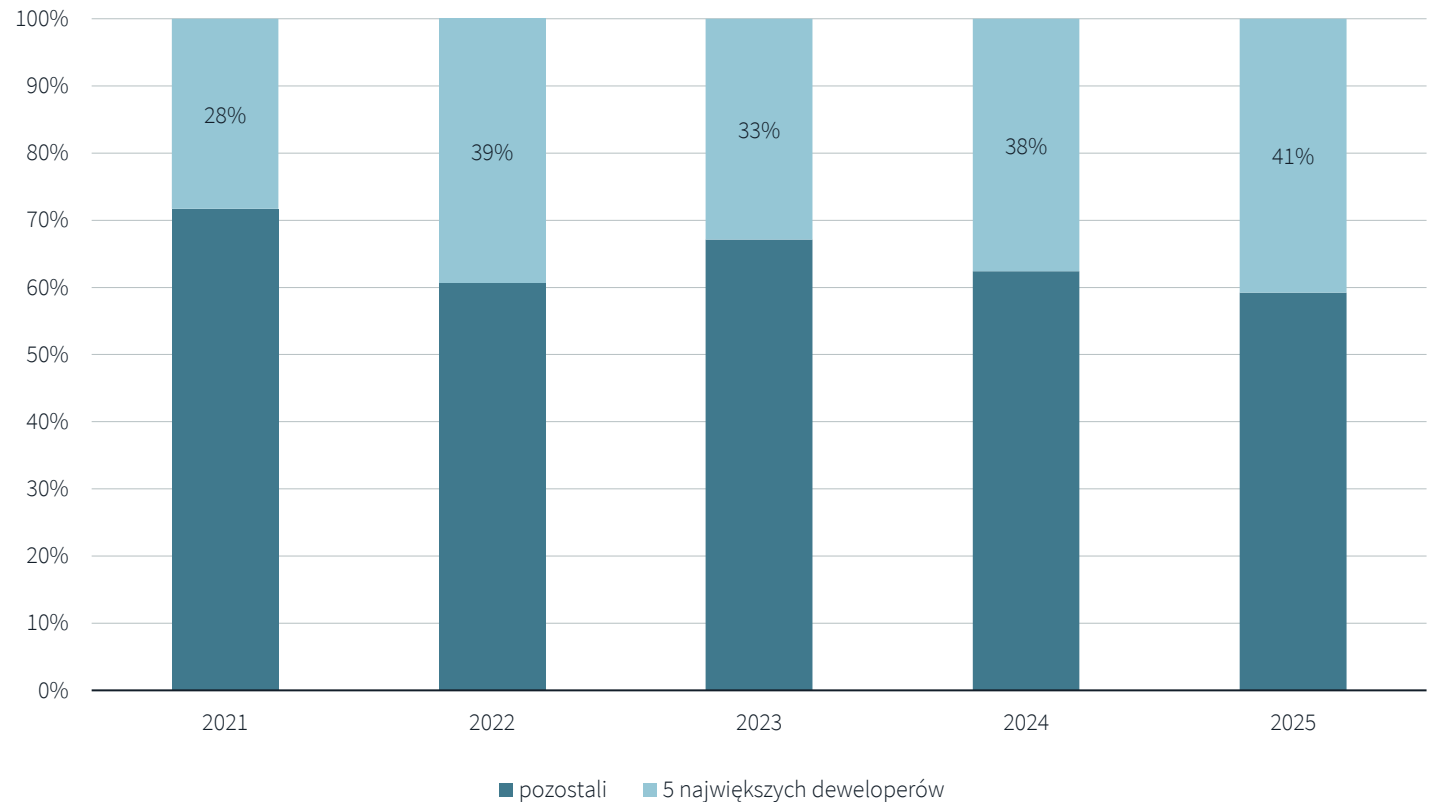
Źródło: JLL

Warszawa

Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby **sprzedanych mieszkań** w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie rynku pierwotnego, czyli jednostek mieszkalnych przeznaczonych dla indywidualnych kupujących.

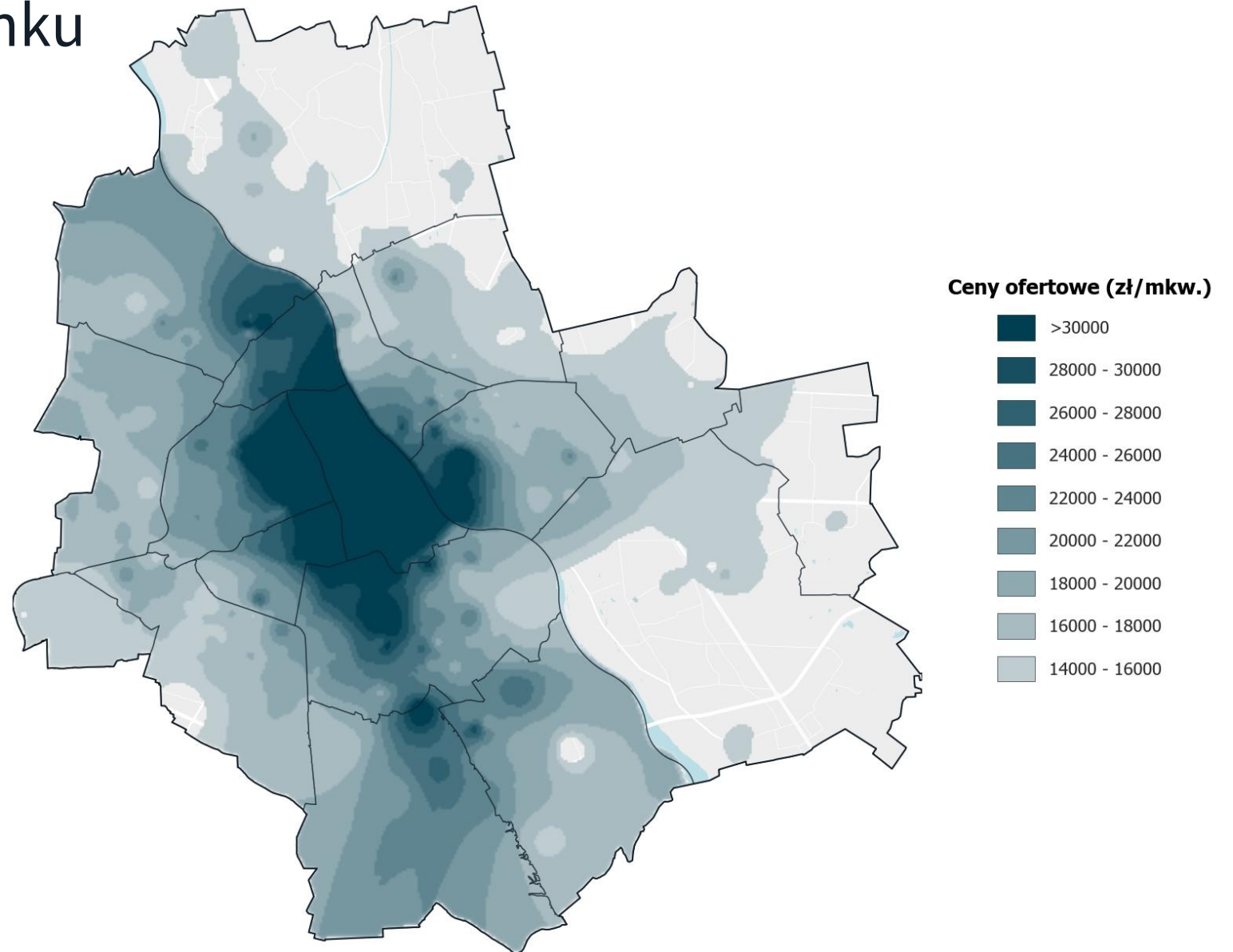
W latach 2021-2025 udział pięciu największych deweloperów pod względem liczby sprzedanych mieszkań na rynku warszawskim wynosił 28%-41%. Robyg S.A. był wśród nich.



Źródło: JLL

Warszawa – geografia rynku

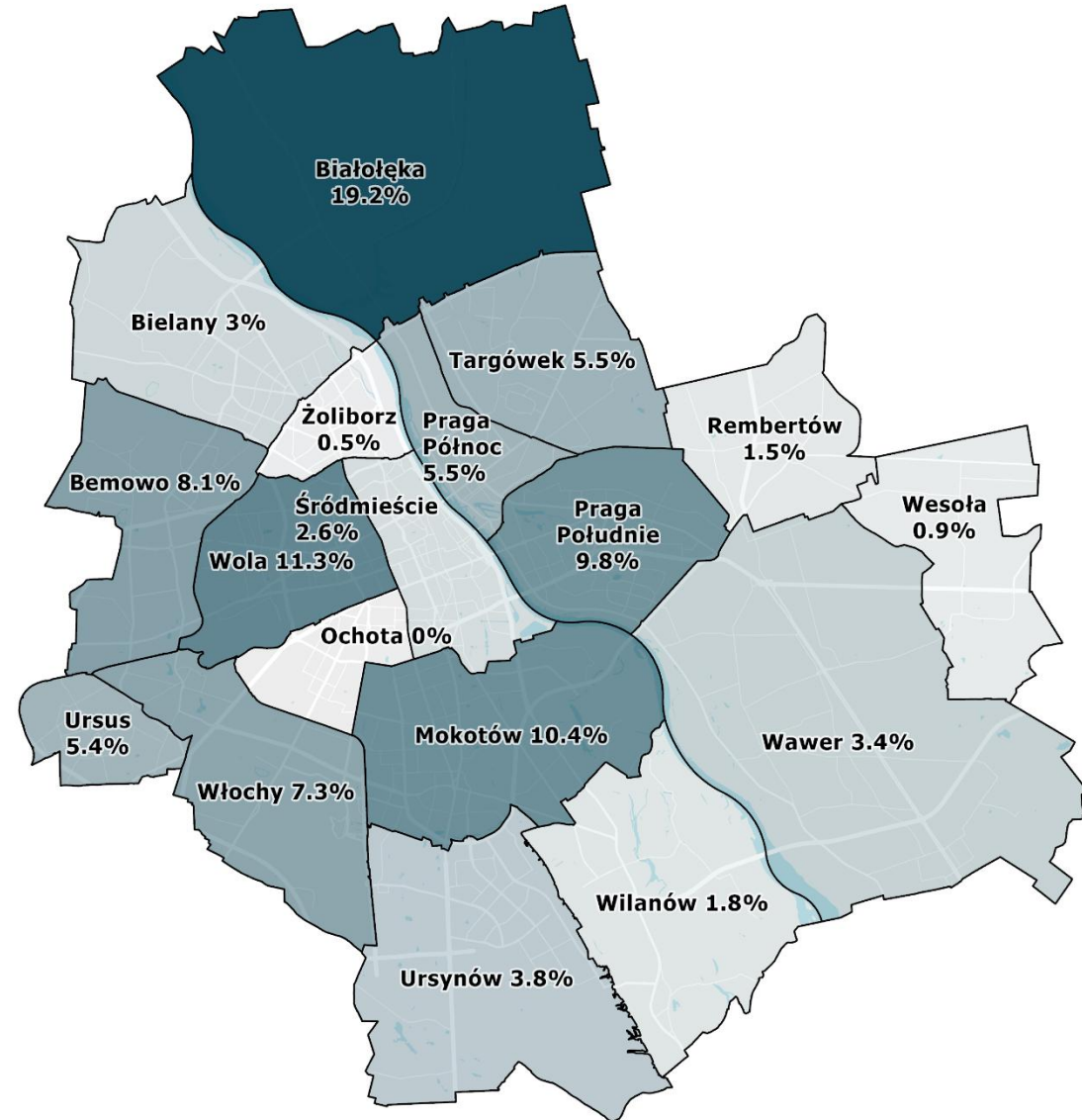
Rozkład cen mieszkań na koniec
I kw. 2026



Źródło: JLL

Warszawa – geografia rynku

Udziały dzielnic w łącznej liczbie mieszkań w ofercie na koniec I kw. 2026



Źródło: JLL

Warszawa – geografia rynku

Rozkład sprzedaży w ciągu ostatnich 5 lat
(2021-2025; udział dzielnic w łącznej liczbie
sprzedanych jednostek)



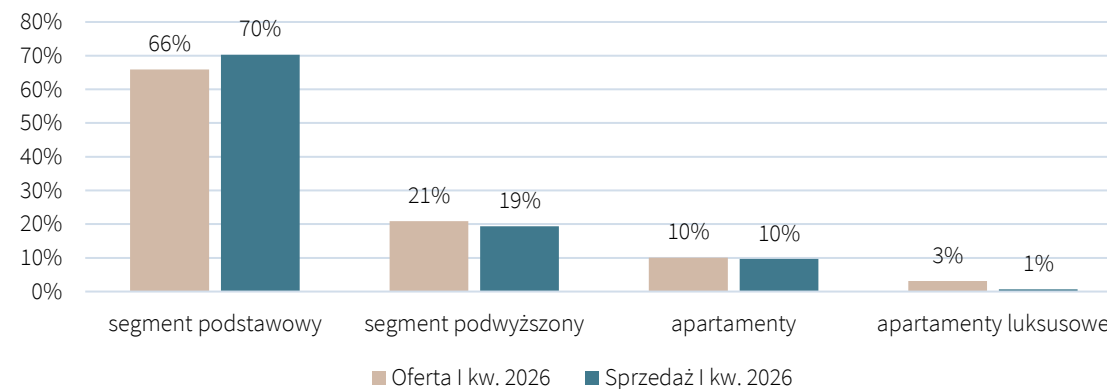
Źródło: JLL

Warszawa – segmentacja rynku

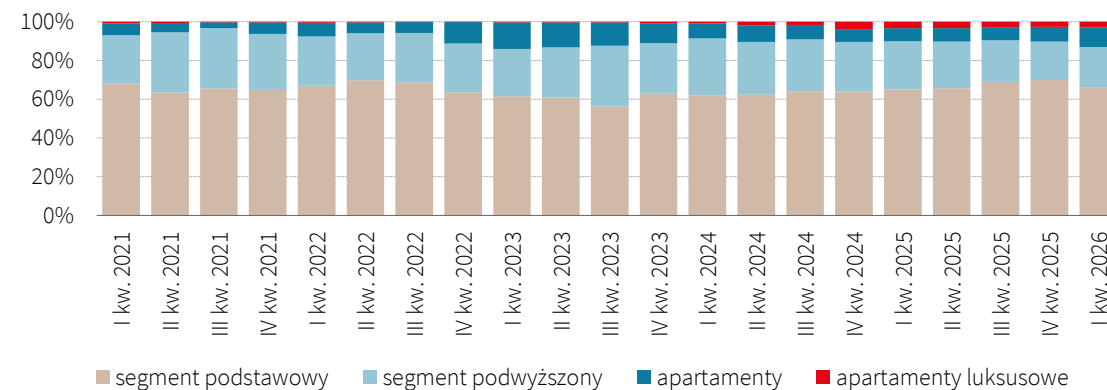
Wśród mieszkań znajdujących się w ofercie na koniec I kwartału 2026 roku większość stanowiły mieszkania o podstawowym standardzie (66%), ich udział w stosunku do kwartału poprzedniego spadł o 4 p.p. Ich średnia cena wynosi 15,8 tys. zł/m², zaś do tego segmentu zakwalifikowano 10,4 tys. lokali. W minionym kwartale w sprzedaży pojawiło się 1,8 tys. mieszkań z tego podsegmentu rynku, zaś 3,2 tys. zostało sprzedanych.

Mieszkania o podwyższonym standardzie stanowią w Warszawie 21% całkowitej oferty dostępnej na rynku pierwotnym (+1 p.p. kdk). W ofercie znajduje się obecnie 3,3 tys. takich mieszkań. Średnia cena mieszkań o podwyższonym standardzie wyniosła 21,7 tys. zł/m². W I kwartale 2026 roku w sprzedaży pojawiło się 735 lokali z tego segmentu rynku, zaś 880 zostało sprzedanych.

Na koniec minionego kwartału do apartamentów w Warszawie można było zaliczyć 10% dostępnej na rynku pierwotnym oferty, a do apartamentów luksusowych 3%, odpowiednio było to 1577 oraz 485 lokali. W minionym kwartale w sprzedaży pojawiło się 701 nowych apartamentów oraz 51 apartamenty luksusowe. Równocześnie sprzedano 439 apartamentów oraz 29 apartamentów luksusowych.



Struktura oferty według segmentów jakościowych

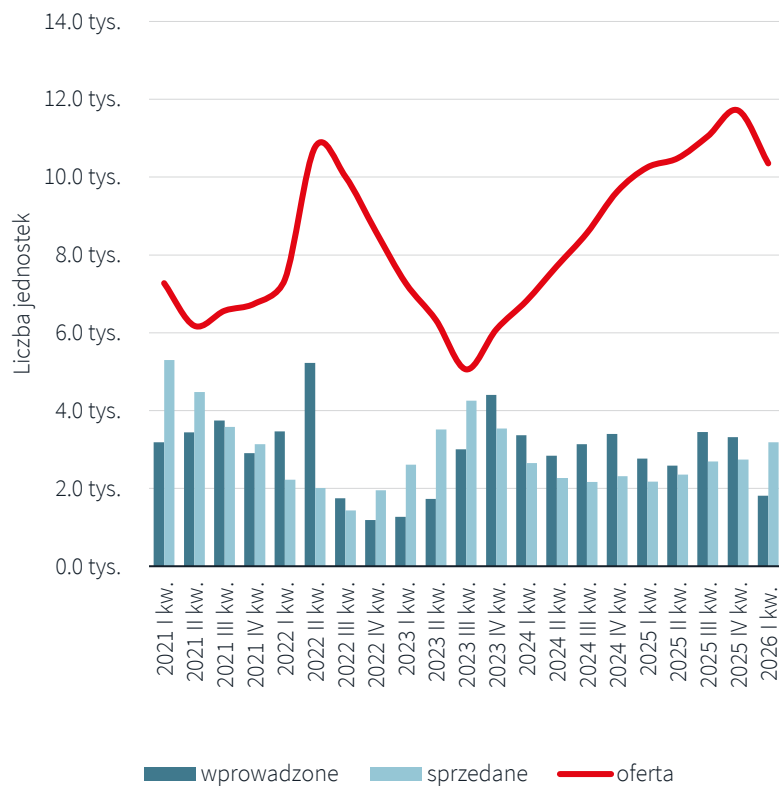


Źródło: JLL

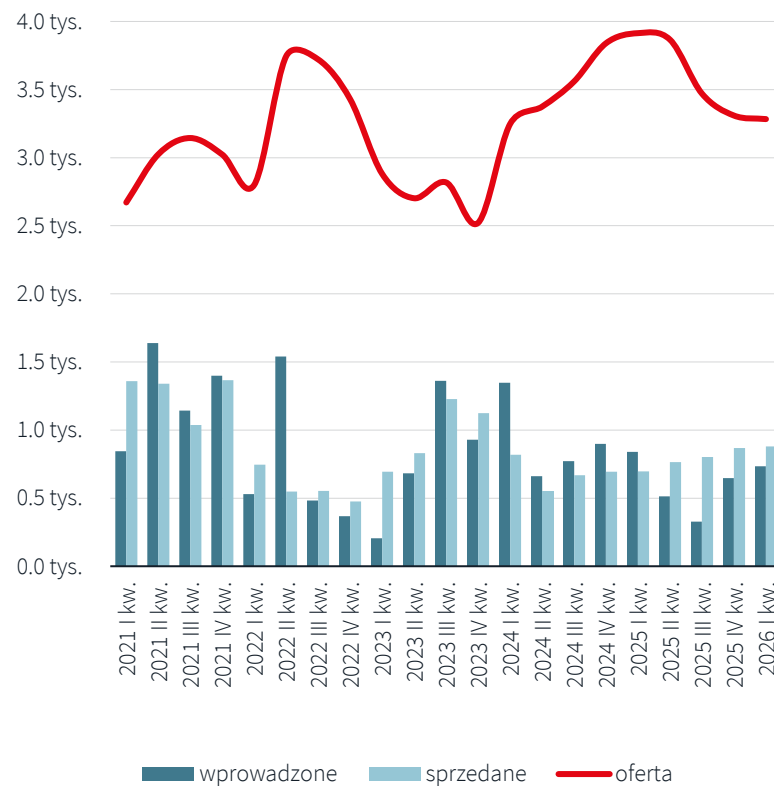
Warszawa – segmentacja rynku

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie

Segment mieszkań o podstawowym standardzie



Segment mieszkań o podwyższonym standardzie

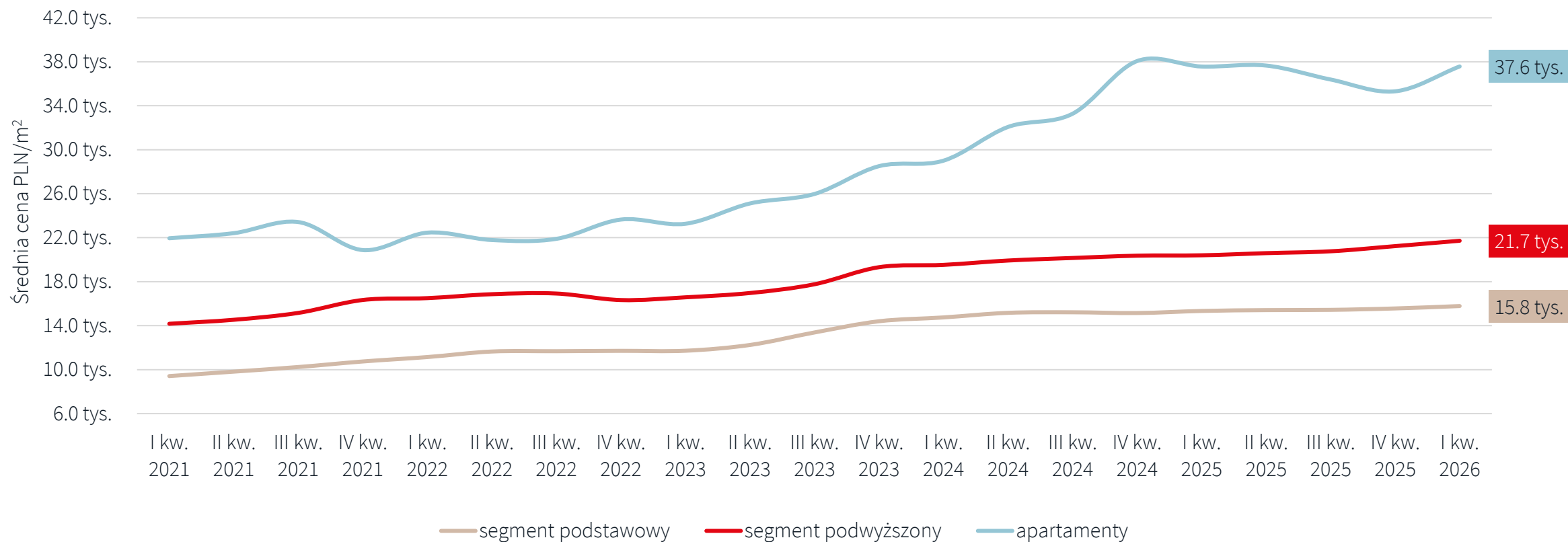


Apartamenty i apartamenty luksusowe



Warszawa – segmentacja rynku

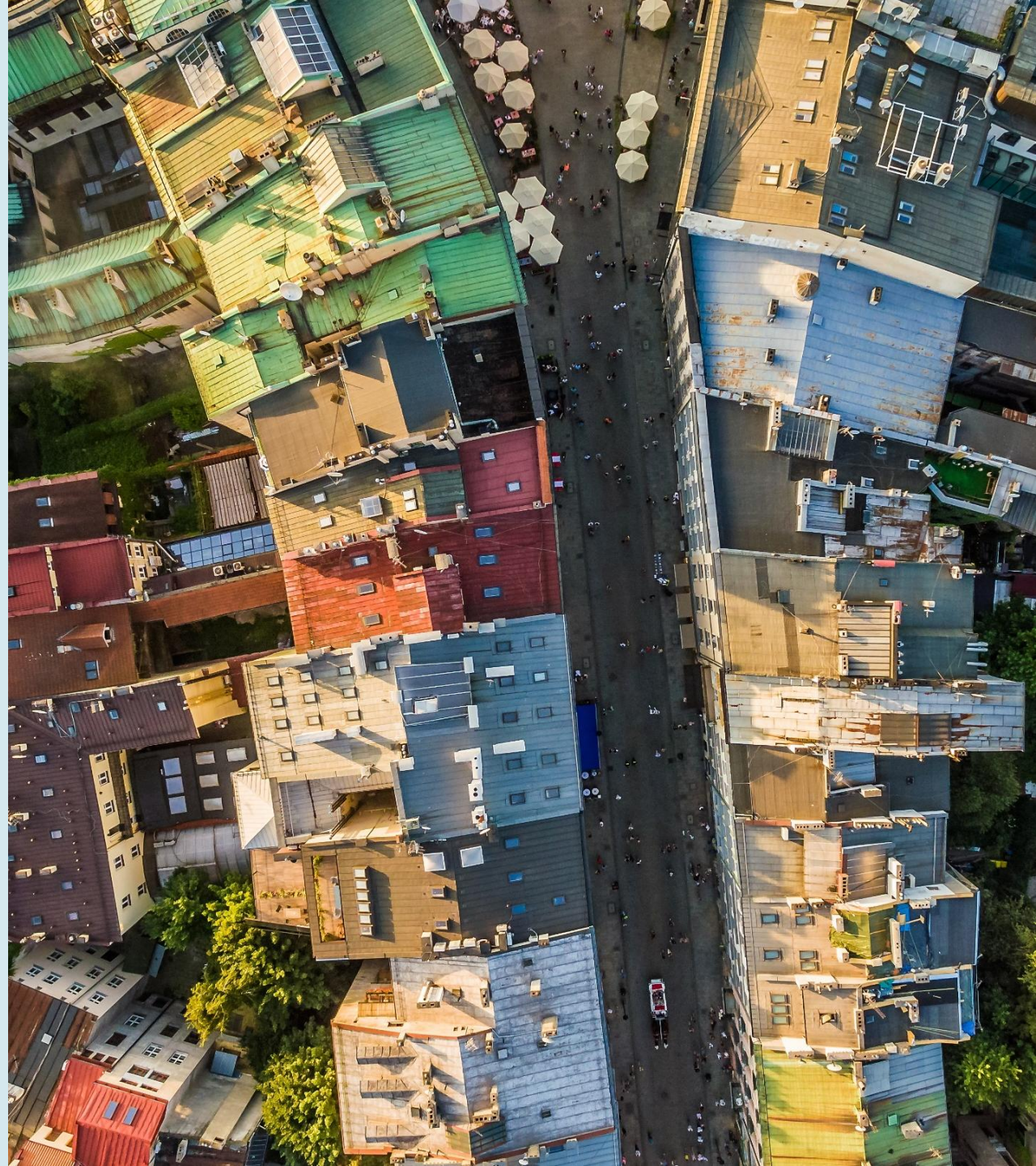
Średnie ceny oferowanych jednostek w PLN/m²



Źródło: JLL

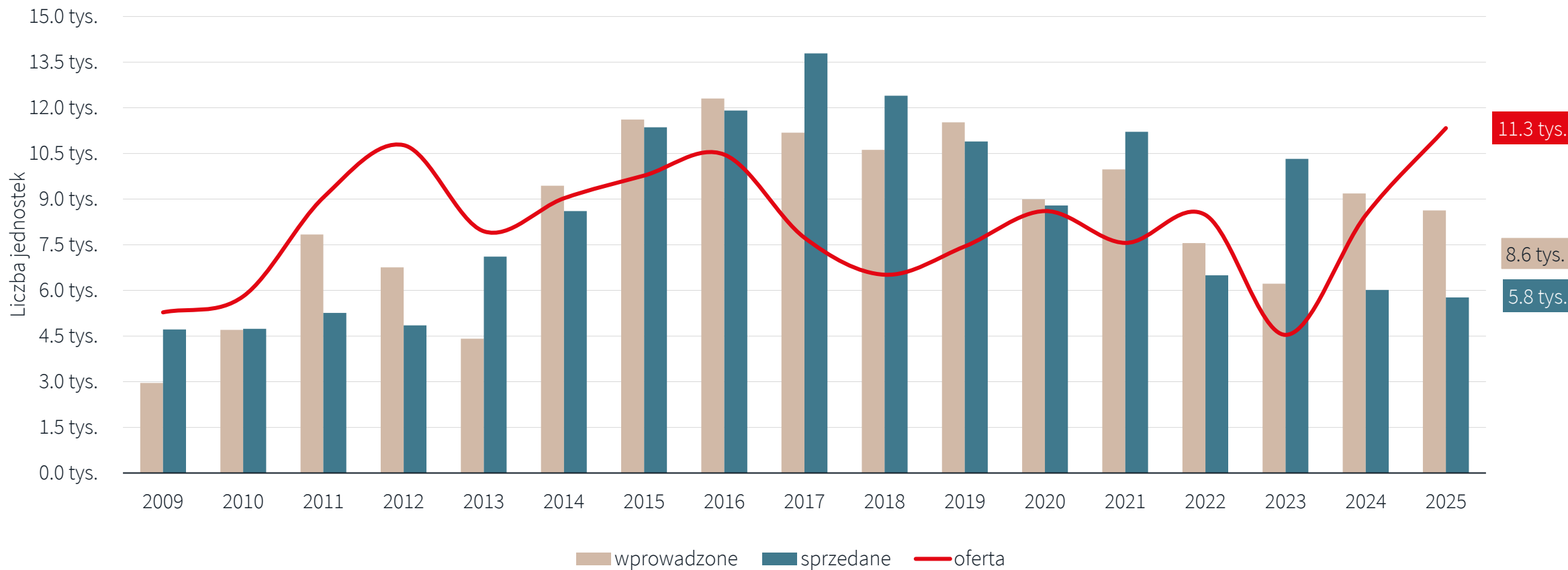
Kraków

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



Kraków

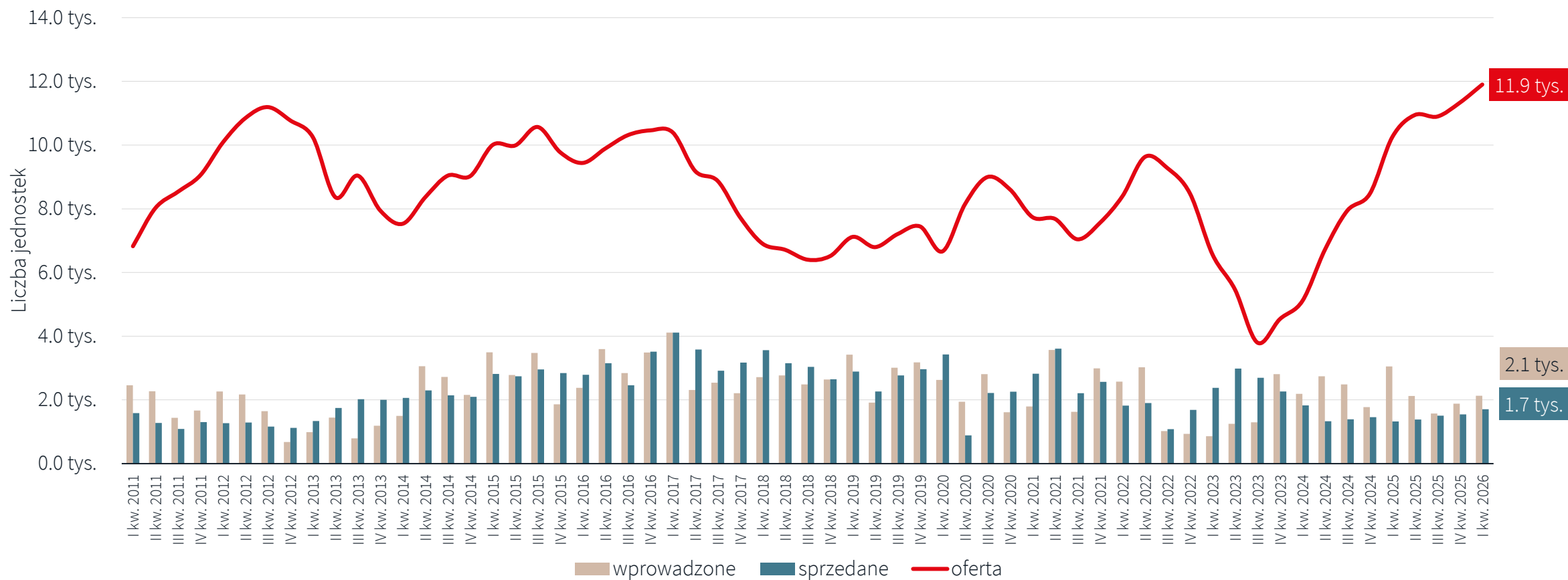
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Kraków

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Kraków

W wyniku wybuchu pandemii COVID-19 sprzedaż w II kw. 2020 r. spadła o 74% kwartał do kwartału. W kolejnych kwartałach obniżka stóp procentowych do wyjątkowo niskich poziomów miała znaczący wpływ na rynek i pozwoliła deweloperom odzyskać wcześniejsze straty.

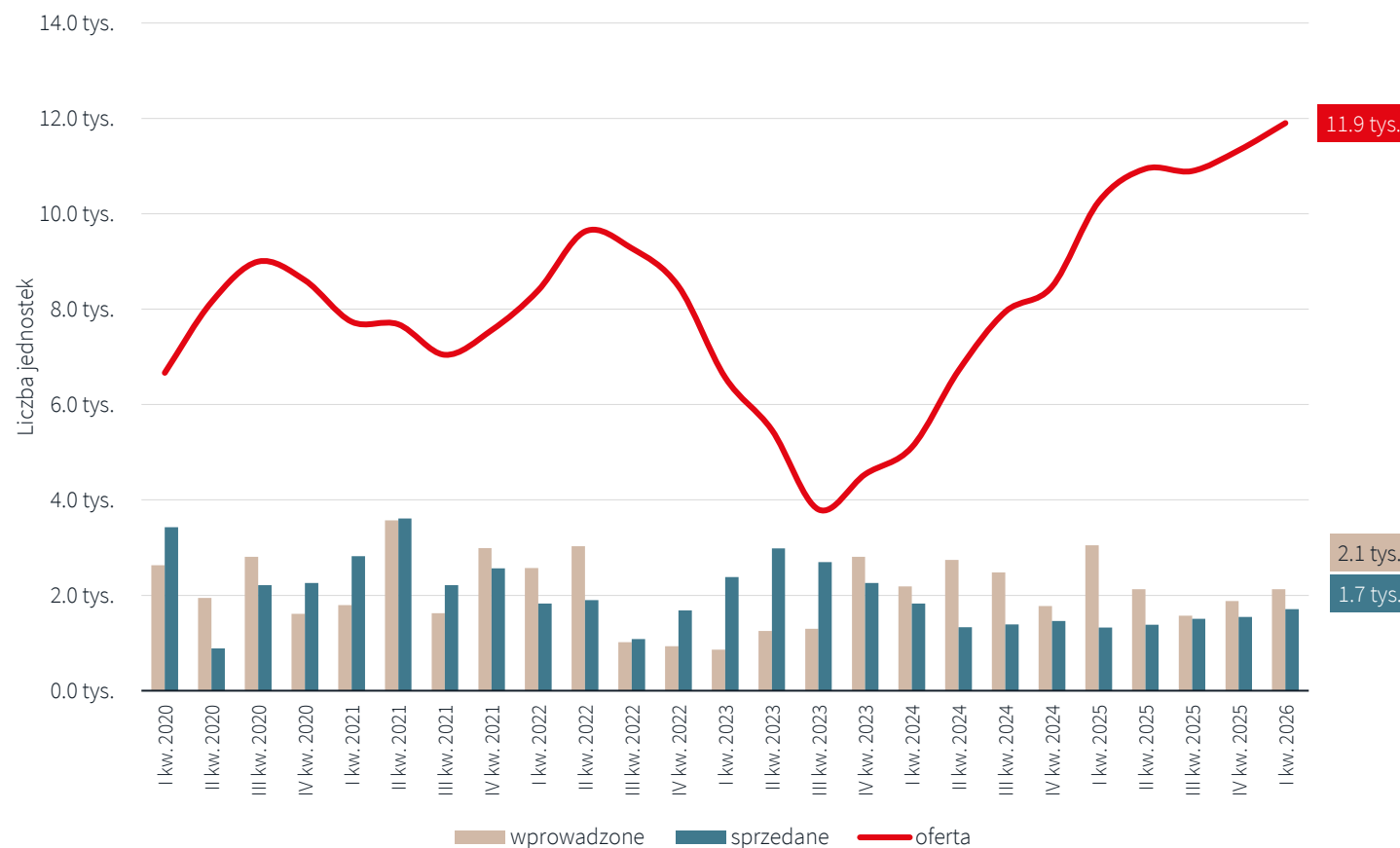
W 2022 roku sprzedaż spadła poniżej 6,5 tys. mieszkań, co stanowiło ok. 60% wyniku z 2021 roku. W 2023 roku zaobserwowano znaczący wzrost sprzedaży - do 10 tys. mieszkań, napędzany wprowadzeniem programu BK2 oraz obawami pozostałych kupujących o rosnące ceny i zmniejszoną podaż mieszkań. Sprzedaż mieszkań w 2023 roku przekroczyła nową podaż, co spowodowało, że oferta spadła poniżej 4 tys. mieszkań na III kw. 2023 r. Od III kw. 2023 roku deweloperzy, licząc na trwały zwrot popytu dzięki programowi BK2 i kolejnemu programowi wsparcia, zaczęli uzupełniać swoją ofertę.

Od początku 2024 roku, wraz z zakończeniem programu BK2, sprzedaż mieszkań znacznie spadła. W każdym z ostatnich ośmiu kwartałów deweloperzy wprowadzili na rynek więcej mieszkań, niż sprzedali, co spowodowało wzrost oferty do 11,3 tys. mieszkań na koniec 2025 roku.

Kwartałna sprzedaż mieszkań między II kwartałem 2024 a II kwartałem 2025 ustabilizowała się na niskim poziomie 1,3-1,4 tys. lokali, ale w drugiej połowie 2025 roku zaczęła rosnąć z powodu obniżek stóp procentowych, a co za tym idzie, poprawy zdolności kredytowej kupujących (do 1,5 tys. jednostek).

W I kw. 2026 roku na rynku krakowskim zaobserwowano widoczną poprawę, ze sprzedażą 1 710 mieszkań, co stanowi wzrost o 10,4% w porównaniu z poprzednim kwartałem i prawie 29% w ujęciu rok do roku.

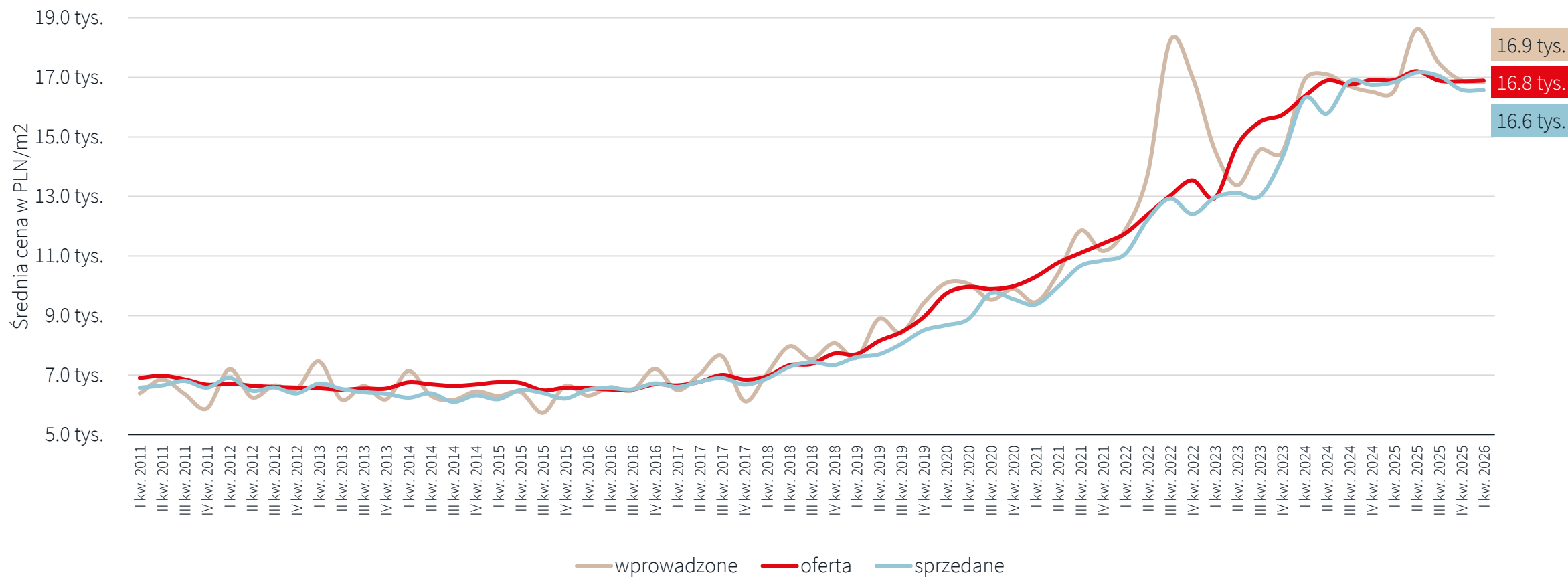
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie (dane kwartalne)



Źródło: JLL

Kraków

Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

Kraków

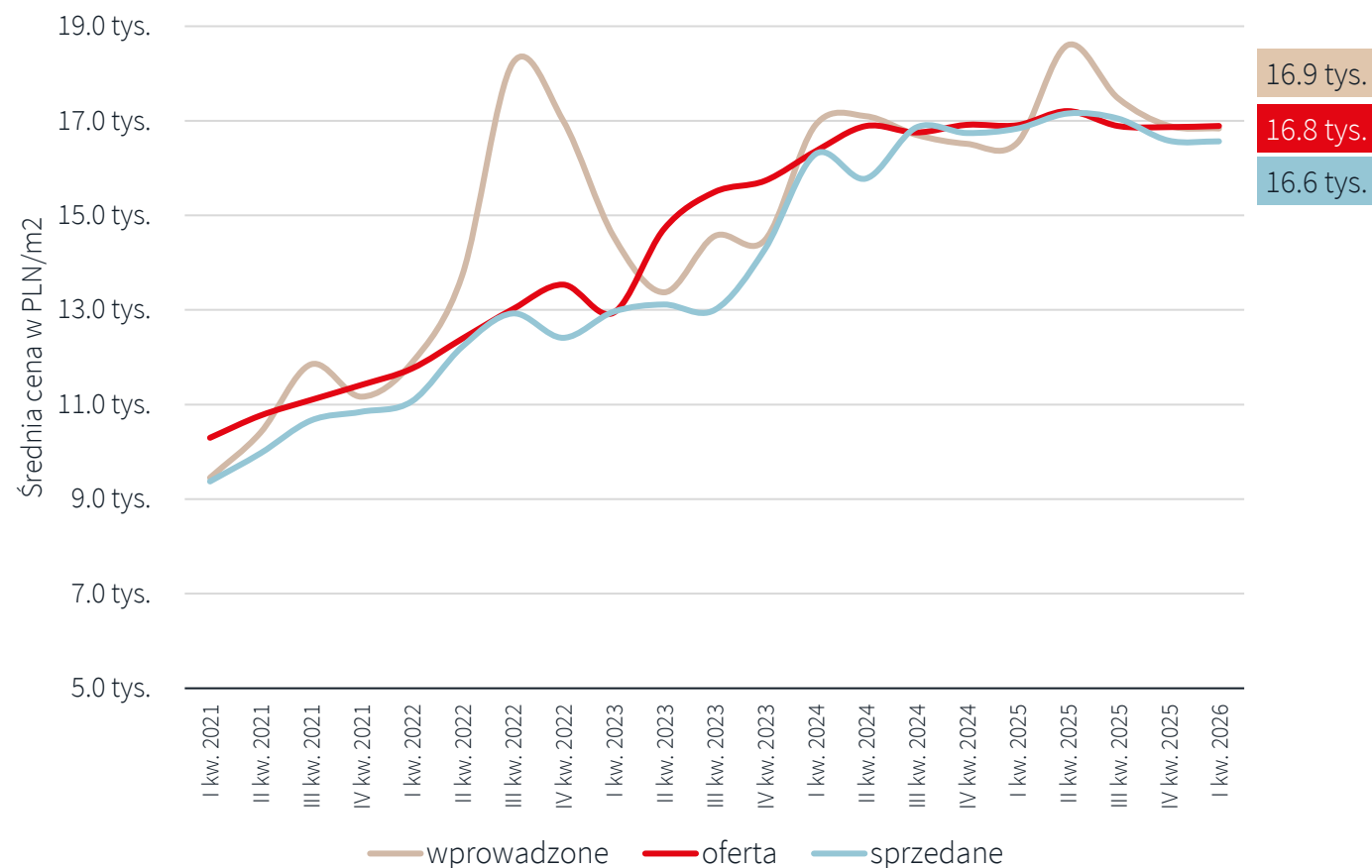
Od pierwszego kwartału 2021 do końca drugiego kwartału 2024 średnie ceny mieszkań w Krakowie rosły w szybkim tempie, o ponad 10 procent rocznie.

Najszybszy wzrost średniej ceny ofertowej, wynoszący 19% rok do roku, odnotowano w 2022 roku, w którym zdolność kredytowa gwałtownie spadała. W tamtym czasie deweloperzy zwrócili się ku zamożniejszym klientom i wprowadzali bardzo drogie apartamenty skierowane do kupujących za gotówkę.

W 2023 roku kolejny szybki wzrost cen został pobudzony przez program subsydiów BK2. Ceny rosły o 16% rocznie.

Spadek sprzedaży w 2024 roku przełożył się na spowolnienie wzrostu średniej ceny ofertowej. Średnia cena w 2024 roku wzrosła o 8% rok do roku. Początek 2026 roku nie przyniósł praktycznie żadnych zmian w średnich cenach, a zmiany nie przekroczyły 0,4%.

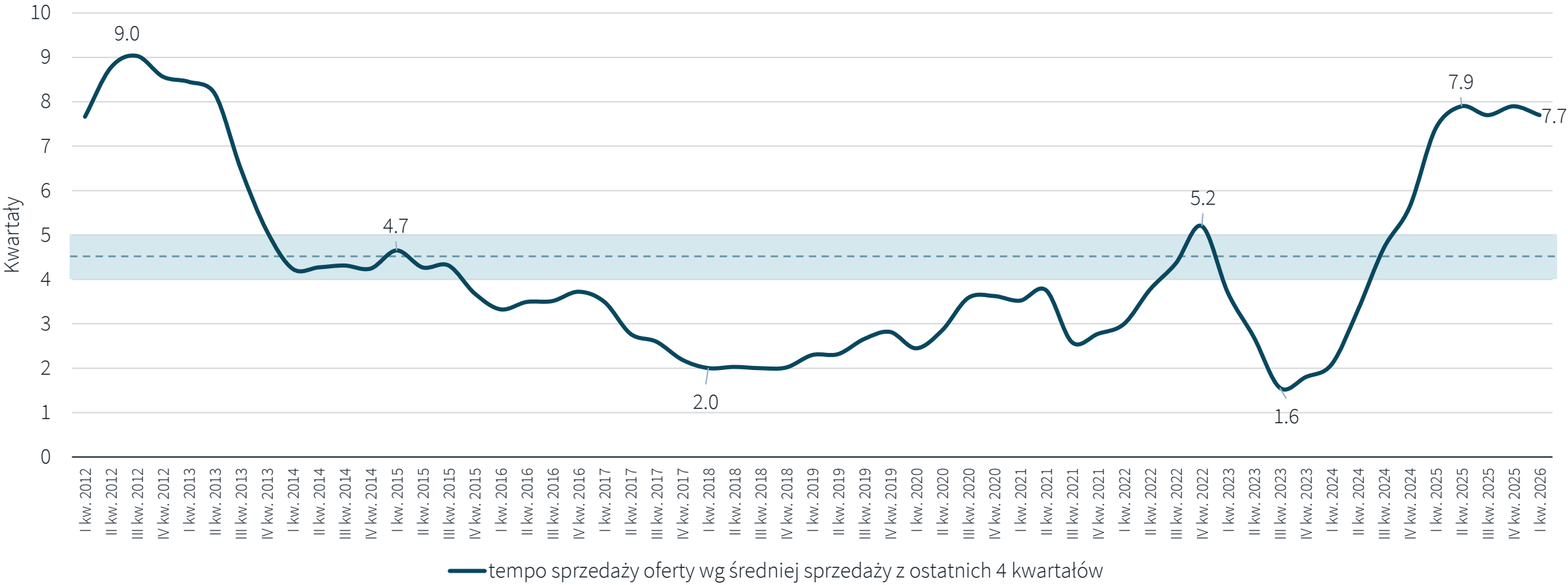
Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

Kraków

Tempo sprzedaży oferty wg średniej sprzedaży z ostatnich 4 kwartałów

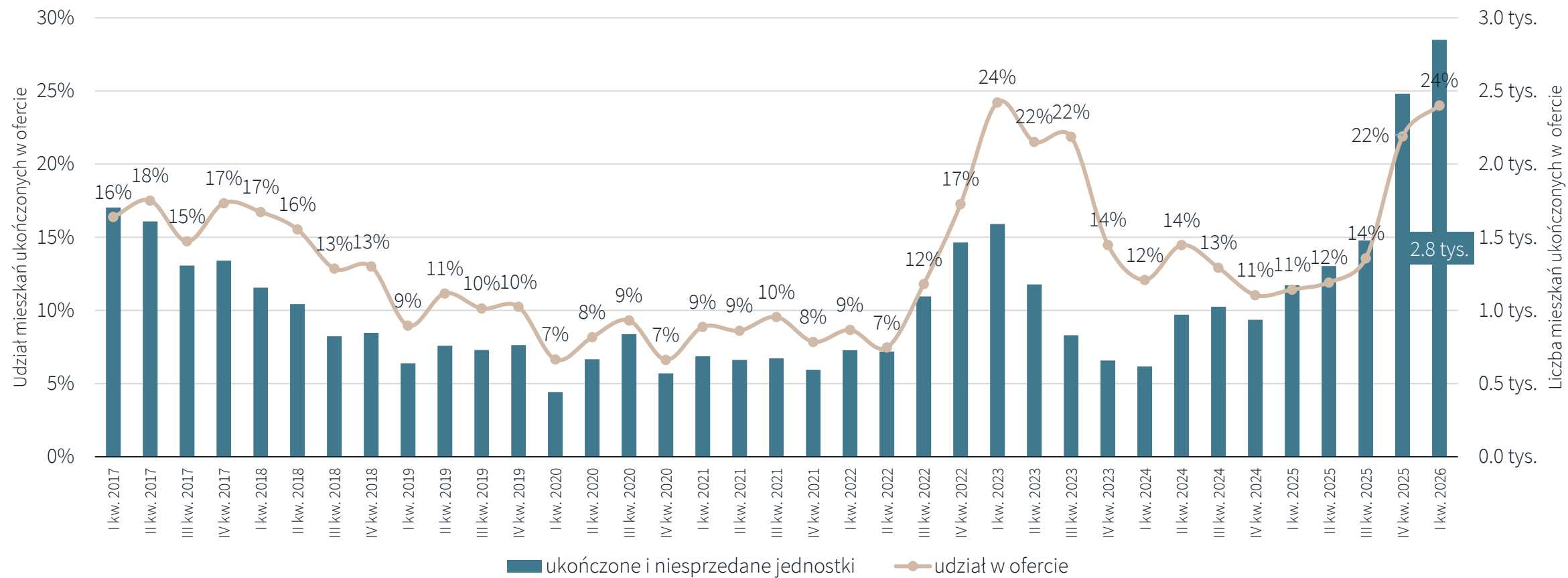


Źródło: JLL



Kraków

Ukończone i niesprzedane mieszkania



Źródło: JLL

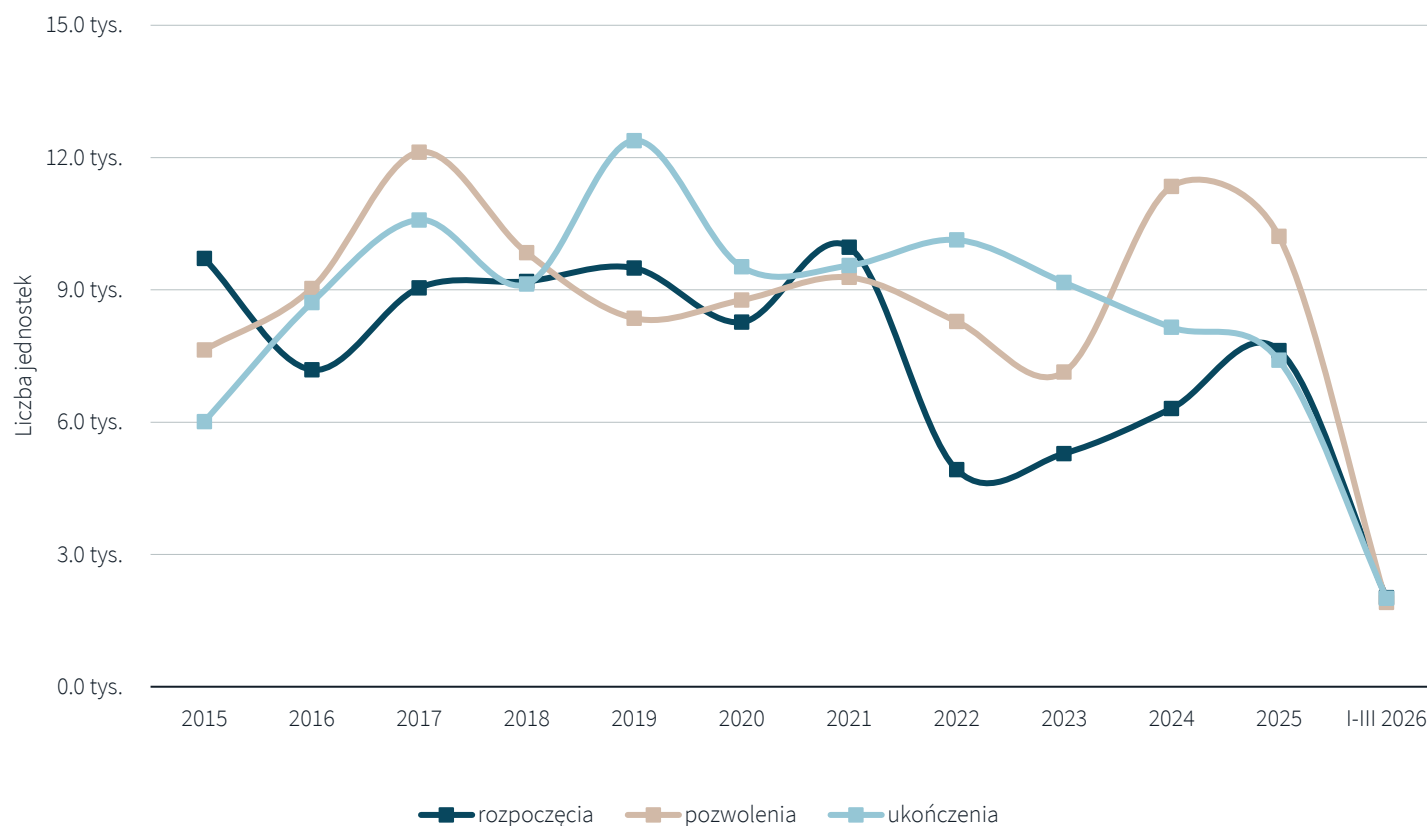
Kraków

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia, rozpoczęte i oddane do użytkowania (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

W latach 2015–2021 deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe w Krakowie rozpoczynali budowę podobnej liczby mieszkań rocznie, średnio 9 tys. jednostek. W 2022 roku, z powodu wybuchu wojny na Ukrainie i wysokiej inflacji, nastąpił wyraźny spadek: liczba mieszkań, których budowa została rozpoczęta, spadła do 4,9 tys. jednostek. W kolejnych latach liczba ta wzrosła do 7,6 tys. mieszkań w 2025 r. (+21% rdr).

Liczba mieszkań, dla których uzyskano pozwolenia na budowę w analizowanym okresie, była wyższa niż liczba mieszkań, których budowa została rozpoczęta, co oznacza, że nie wszystkie pozwolenia budowlane w Krakowie przekładają się na start budowy. Można to dostrzec zwłaszcza w ciągu ostatnich czterech lat. W 2025 roku liczba mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia, wyniosła 10,2 tys., czyli o 10% mniej niż rok wcześniej.

W pierwszych trzech miesiącach 2026 roku rozpoczęto budowę około 2 tys. mieszkań i podobną liczbę jednostek ukończono. W tym samym czasie wydano pozwolenia na budowę 1,9 tys. mieszkań.



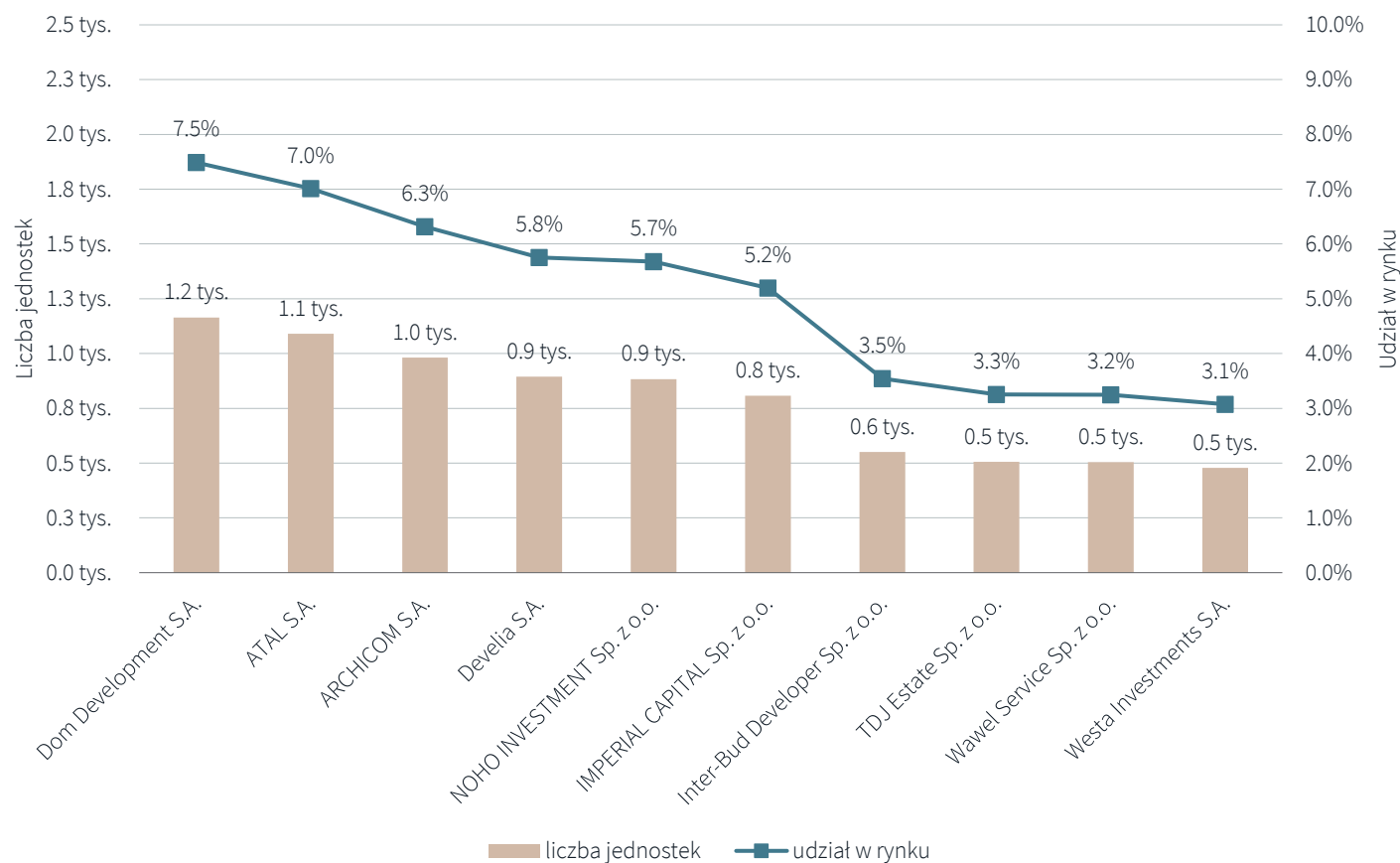
Źródło: JLL na podstawie GUS

Kraków

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w latach 2026-2027

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2026-2027 oddanych zostało lub planowanych jest do oddania do użytkowania blisko 15,6 tys. mieszkań. Największe firmy na rynku krakowskim realizują lub planują realizację ponad lub blisko 1 000 mieszkań w dwuletnim okresie.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2026-2027 liderem na rynku krakowskim jest firma Dom Development z 1 164 mieszkaniem zaplanowanymi do oddania. Drugą pozycję zajmuje firma Atal S.A. (planowane 1090 mieszkań), a trzecią ARCHICOM S.A. (982 mieszkań).



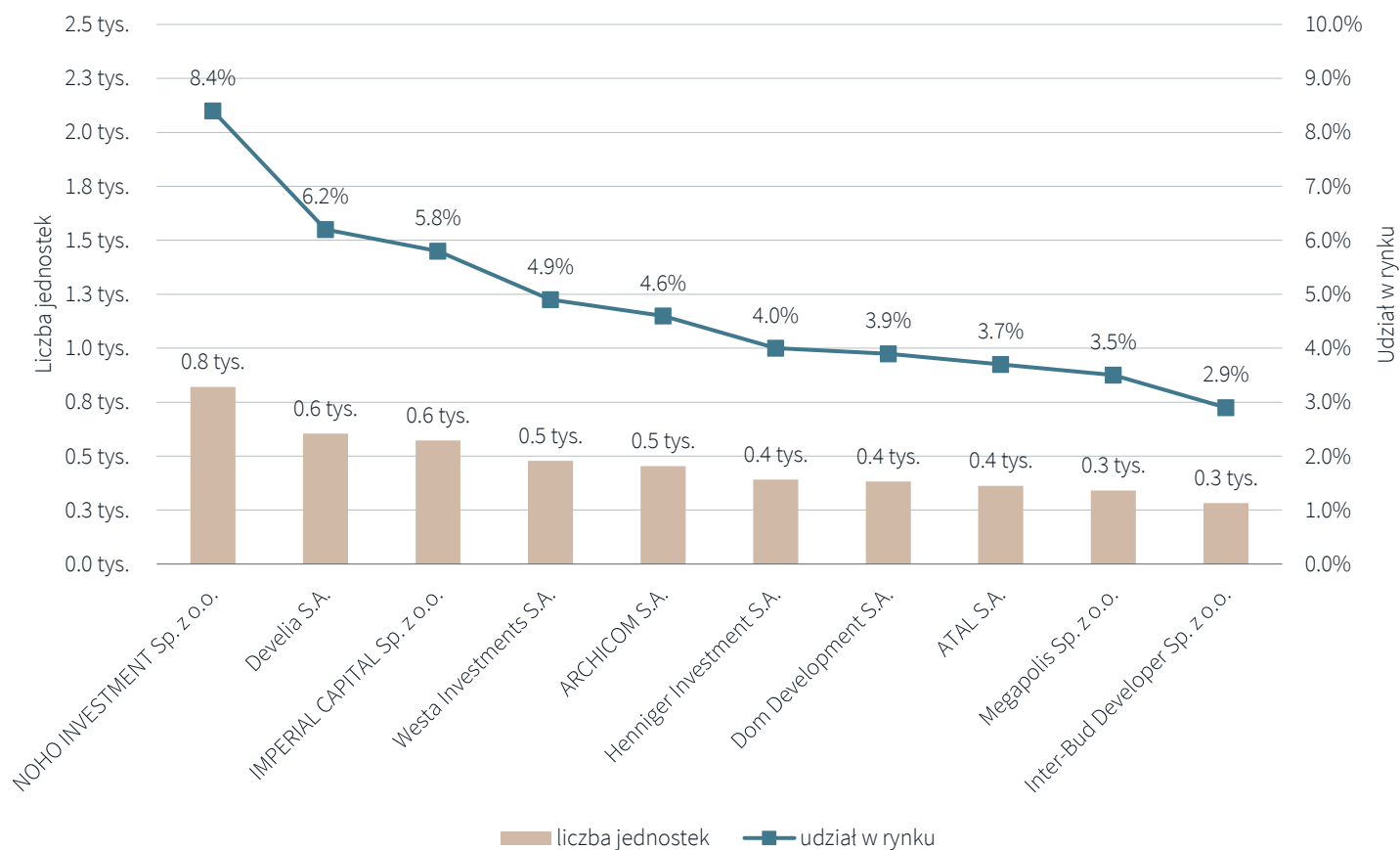
Źródło: JLL; Wykres przedstawia liczbę mieszkań planowanych do oddania przez dziesięciu największych deweloperów mieszkaniowych w Krakowie w latach 2026-2027, na podstawie deklaracji deweloperów.

Kraków

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w 2026 r.

Według deklaracji deweloperów z I kwartału 2026 roku, prawie 9 800 jednostek zostało ukończonych lub jest planowanych do oddania do użytku w 2026 roku. 10 największych firm na rynku krakowskim buduje lub planuje zbudować ponad lub prawie 4700 jednostek w 2026 roku.

Pod względem liczby jednostek ukończonych lub planowanych do oddania w 2026 roku, wiodącą firmą na rynku krakowskim jest Noho Investment Sp. z o.o., która planuje dostarczyć 820 jednostek. Drugie miejsce zajmuje Develia S.A. (605 jednostek), a trzecie Imperial Capital Sp. z o.o. (572 jednostki).



Źródło: JLL

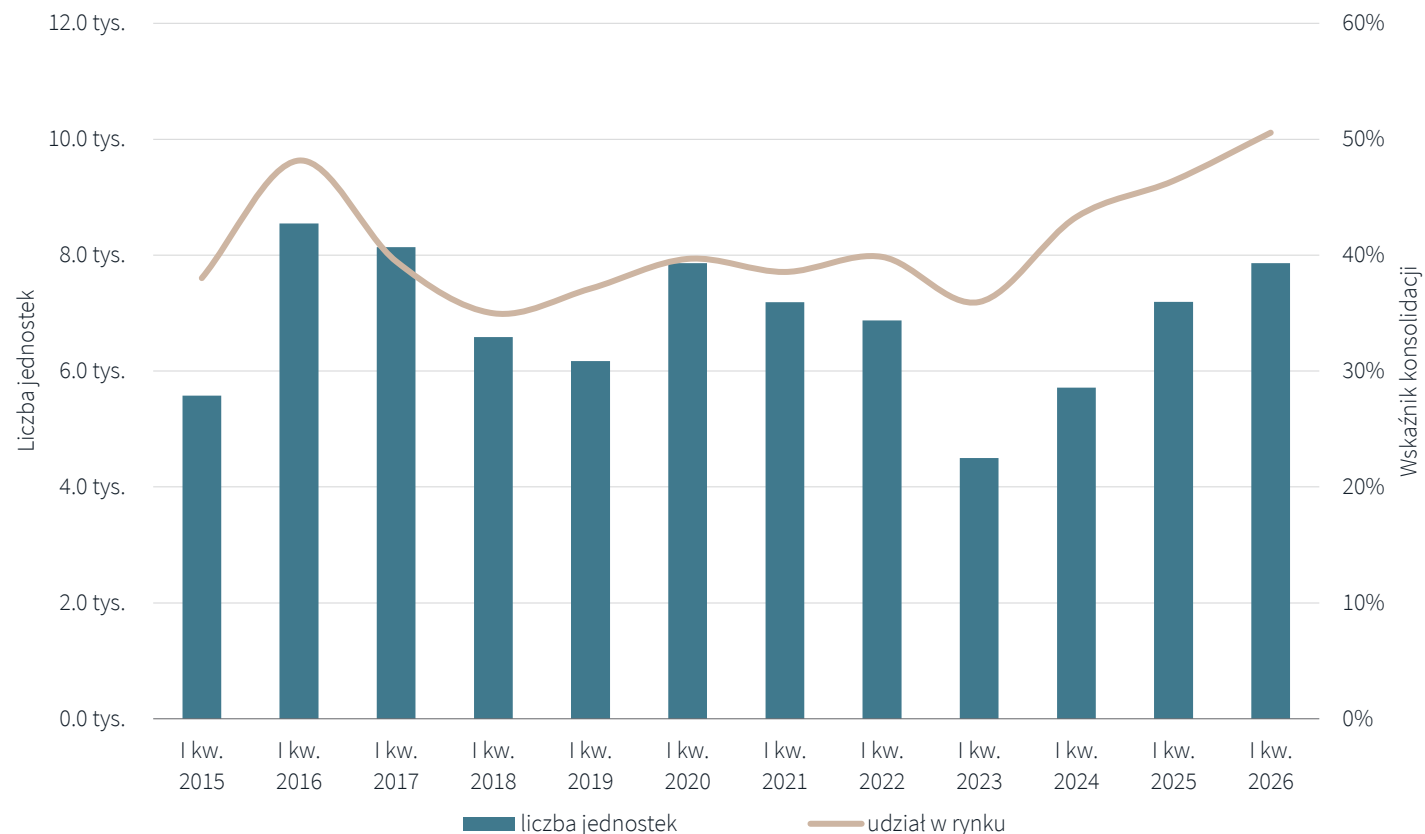
Kraków

Poziom konsolidacji rynku

Według deklaracji 10 deweloperów o największej skali działalności, planowali oni wybudować ponad 7,8 tys. jednostek w latach 2026-2027, a wskaźnik konsolidacji rynku wynosił 50.6% pod koniec I kw. 2026 r..

Pomimo wzrostu, w porównaniu z innymi dużymi rynkami mieszkaniowymi, wynik notowany w Krakowie od wielu lat nadal jest dość niski.

Wskaźnik konsolidacji rynku ukazuje udział procentowy mieszkań budowanych przez dziesięciu deweloperów z największą liczbą oddawanych (lub planowanych) jednostek w okresach dwuletnich w całej produkcji mieszkań w tym okresie. W danych z czwartego kwartału kolejnych lat punktem wyjścia do obliczeń są deklaracje deweloperów dotyczące lokali, których budowa zakończyła się w bieżącym roku lub ma się zakończyć w kolejnym roku.



Źródło: JLL

Kraków

Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

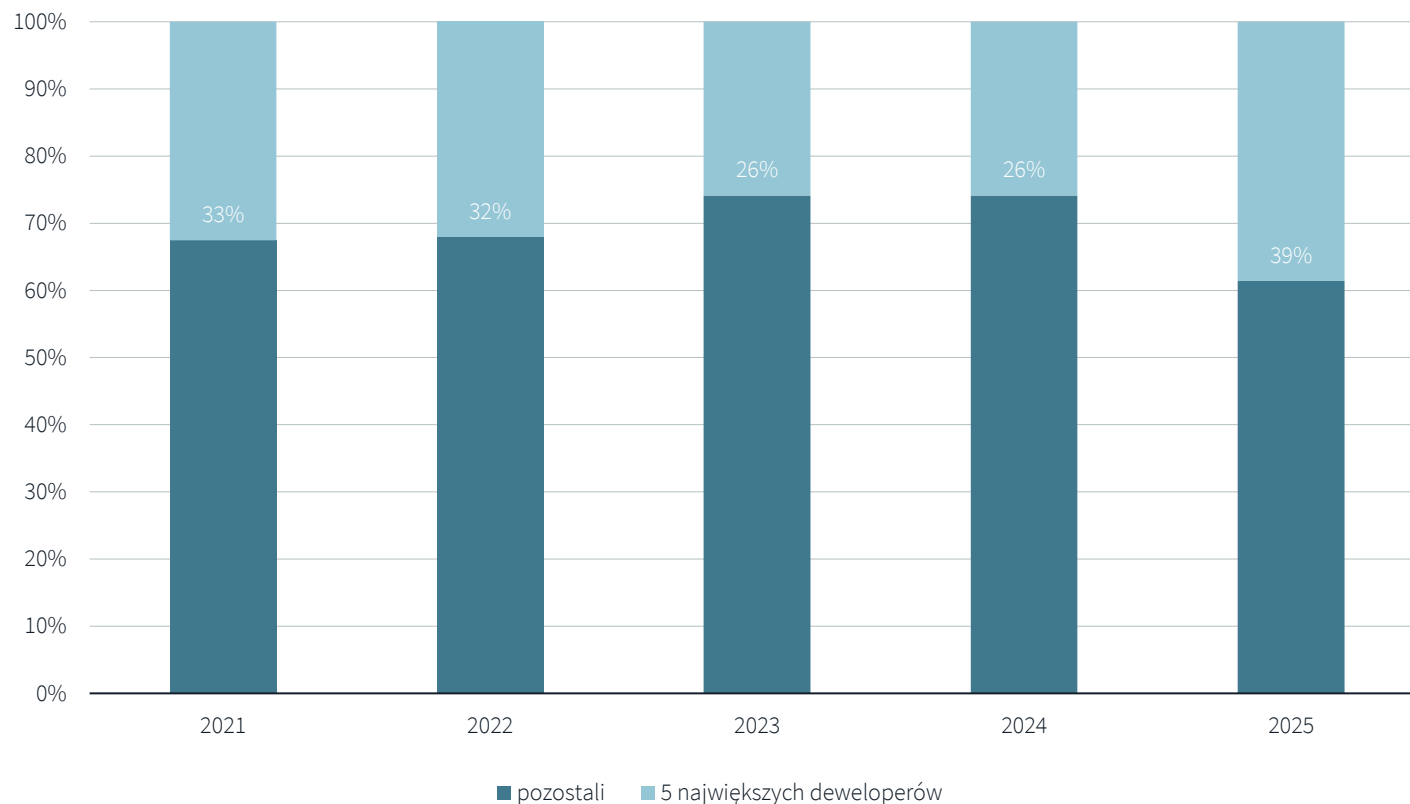
Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli jednostek mieszkalnych przeznaczonych dla indywidualnych kupujących.

W okresie 2021–2025 pięciu największych deweloperów odpowiadało za 26-39% produkcji nowych mieszkań na rynku krakowskim.

Robyg nie prowadzi działalności na rynku nieruchomości w Krakowie.

Pięciu deweloperów, którzy w latach 2021-2025 dostarczyli największą liczbę obiektów w Krakowie, to:

- Develia S.A.
- Dom Development S.A.
- ATAL S.A.
- Eko Park Sp. z o.o.
- MURAPOL S.A.



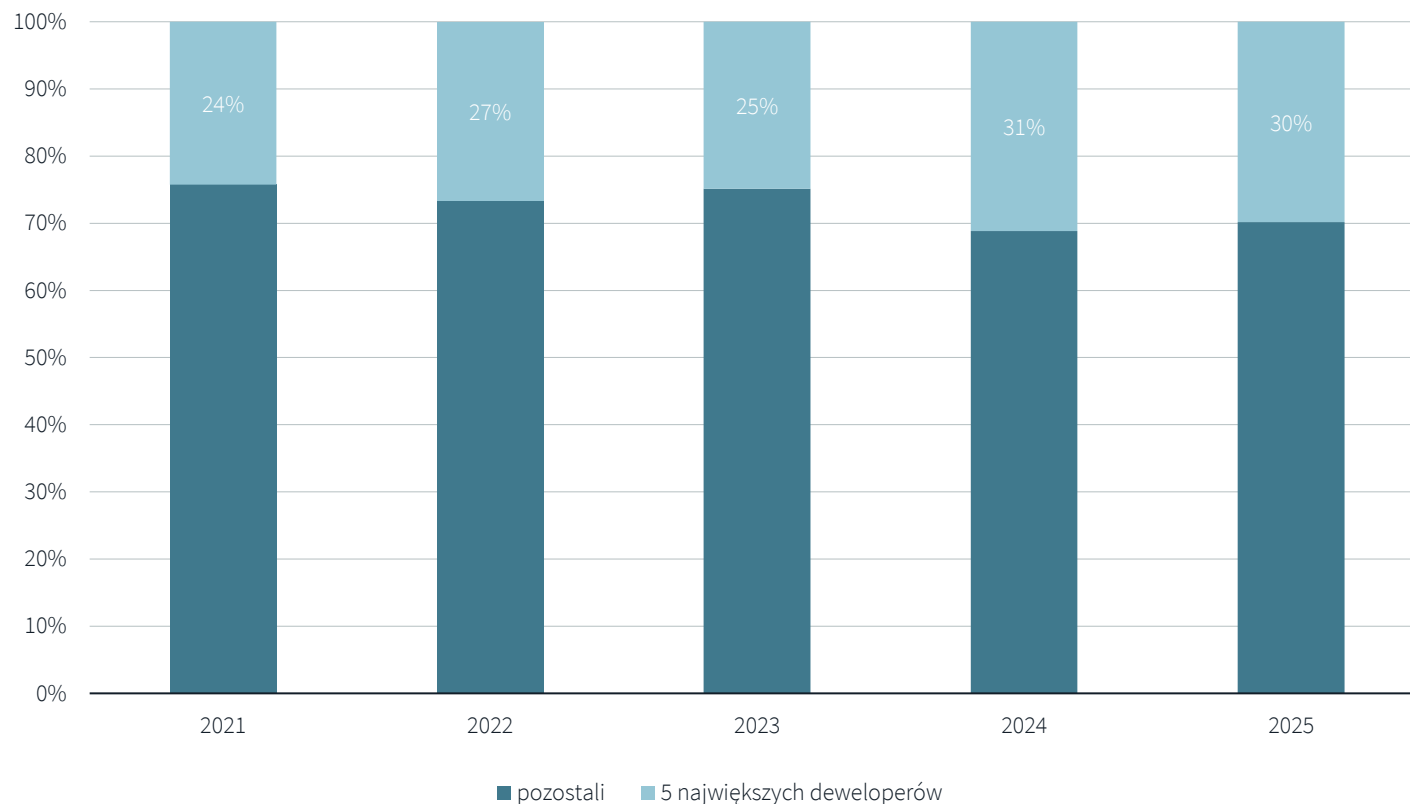
Kraków

Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby **sprzedanych mieszkań** w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli jednostek mieszkalnych przeznaczonych dla indywidualnych kupujących.

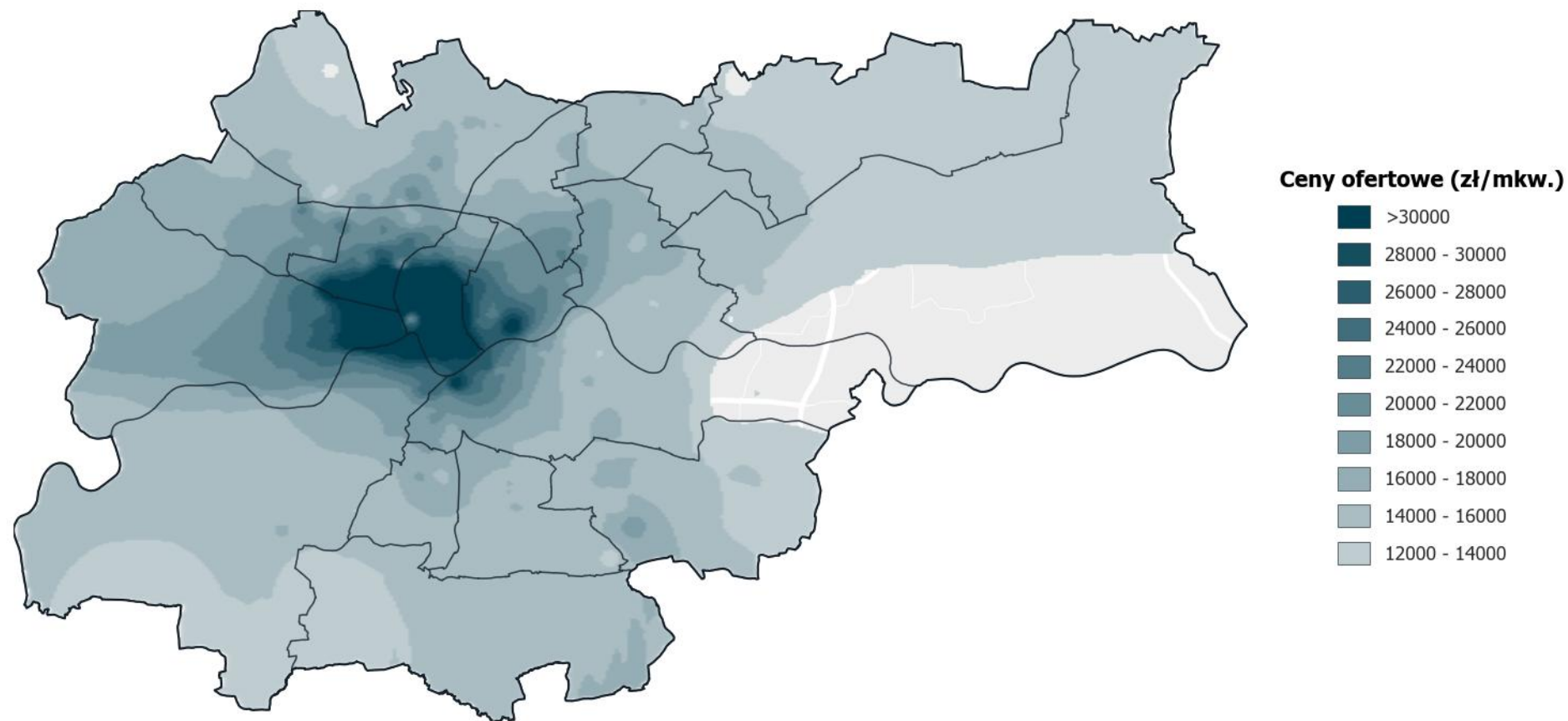
W latach 2021-2025 udział pięciu największych deweloperów w sprzedaży mieszkań na rynku krakowskim wyniósł 24%-30%.

Robyg nie prowadzi działalności na rynku w Krakowie.



Kraków – geografia rynku

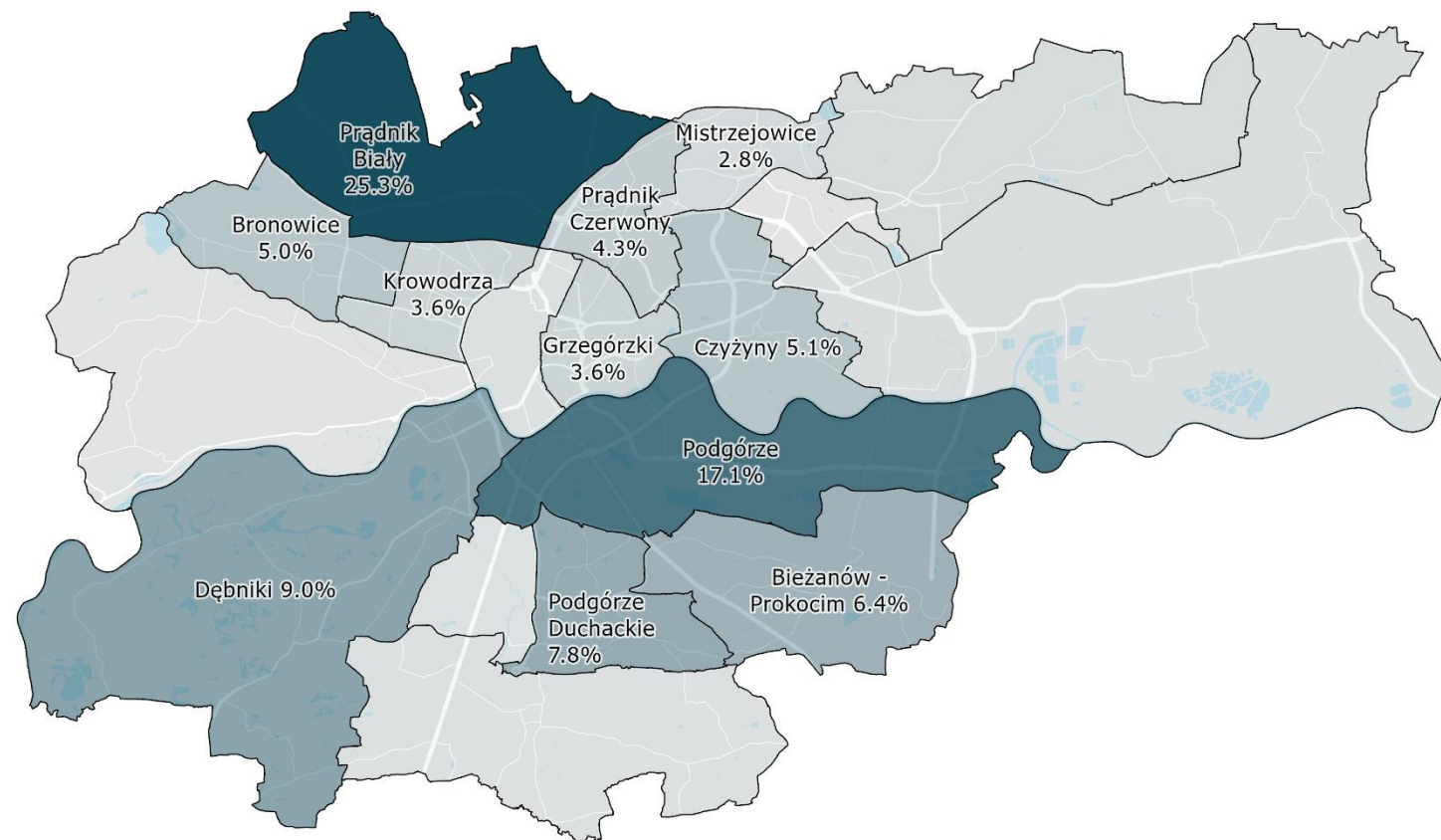
Rozkład cen mieszkań na koniec
I kw. 2026



Źródło: JLL

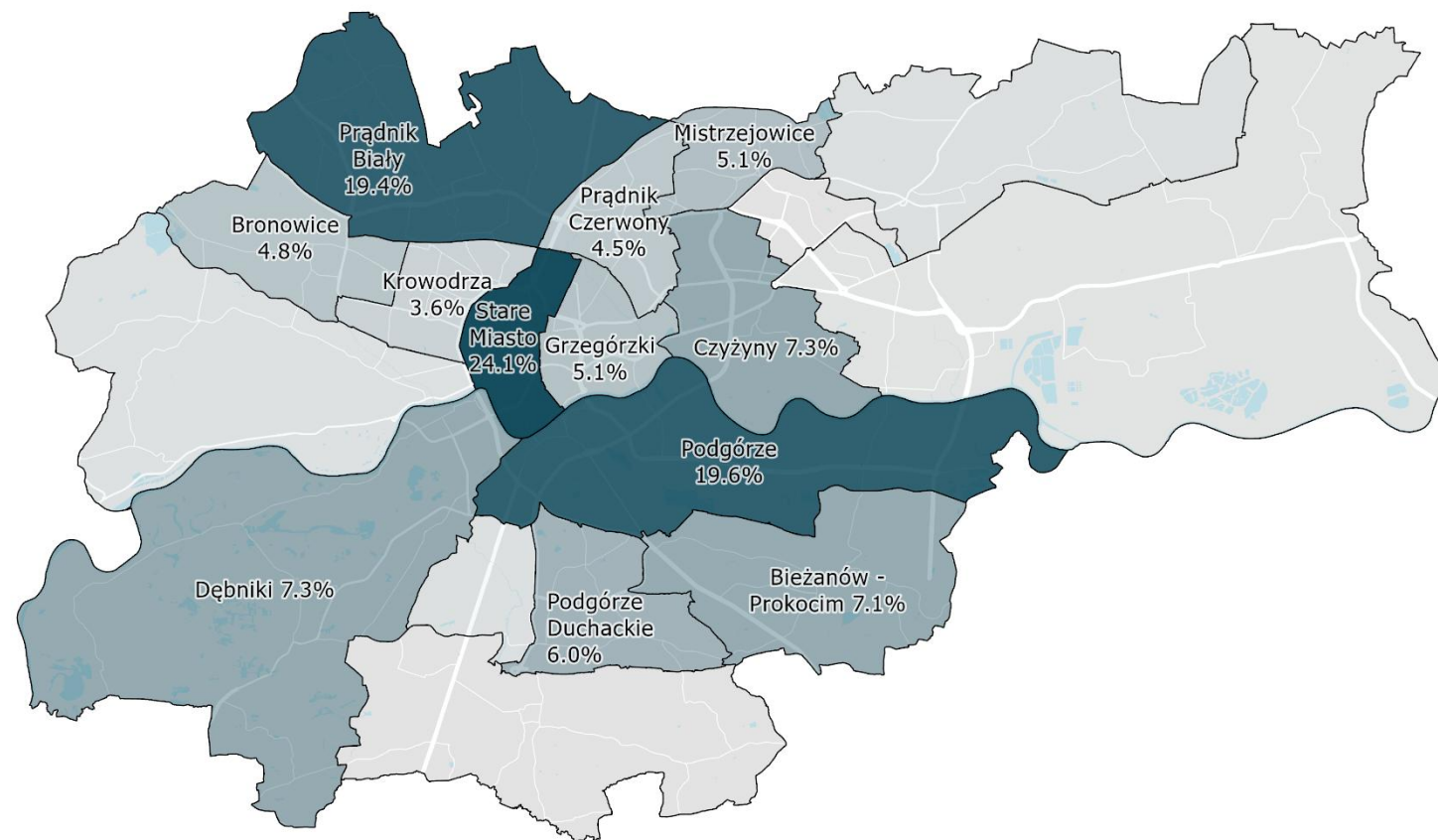
Kraków – geografia rynku

Udziały dzielnic w łącznej liczbie mieszkań oferowanych do sprzedaży na koniec I kw. 2026



Kraków – geografia rynku

Rozkład sprzedaży w ciągu ostatnich 5 lat
(2021-2025; udział dzielnic w łącznej liczbie
sprzedanych jednostek)

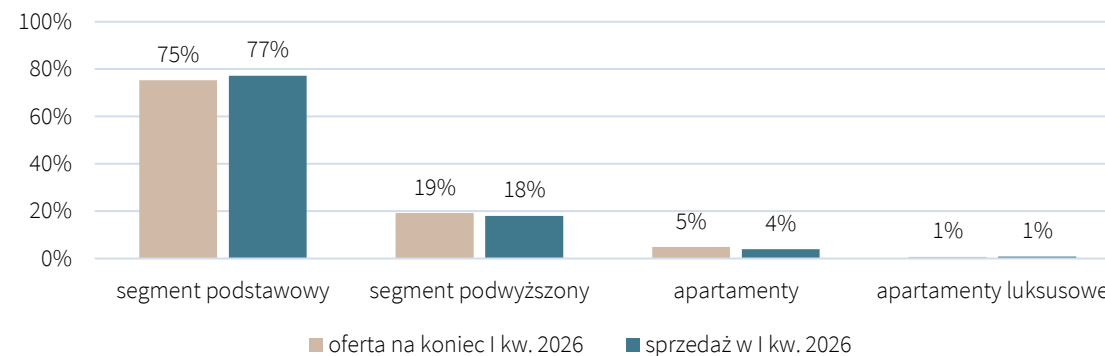


Kraków – segmentacja rynku

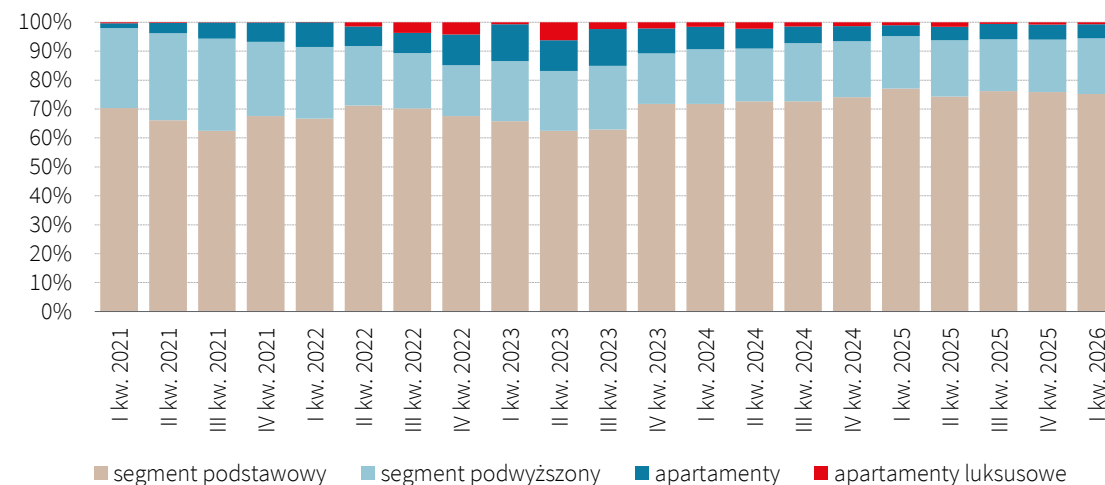
Na koniec I kwartału 2026 mieszkania o podstawowym standardzie odpowiadały niezmiennie za $\frac{3}{4}$ całej oferty, stanowiąc 75% (-1% kdk) dostępnych lokali. Było to 8,9 tys. mieszkań, których średnia cena wynosiła 15,2 tys. zł/m². Do oferty wprowadzono 1,5 tys. nowych lokali, a sprzedaż przekroczyła 1,3 tys. jednostek.

Mieszkania o podwyższonym standardzie stanowiły 19% (ok. 2,3 tys.) oferty, jednak ich sprzedaż odpowiadała za 18% całości. W I kwartale średnia cena pozostała na stabilnym poziomie w tym segmencie i wynosiła ok. 19,5 tys. zł/m². Do oferty wprowadzono 601 mieszkań wobec 308 sprzedanych.

Podobnie jak w poprzednim kwartale apartamenty stanowiły 5% rynkowej oferty (579 lokali), natomiast apartamenty luksusowe niespełna 1% (85 lokali). W minionym kwartale wprowadzono do sprzedaży 37 apartamentów, i kolejnych 7 apartamentów luksusowych. Sprzedaż wyniosła odpowiednio 68 i 15 lokali.



Struktura oferty w podziale na segmenty jakościowe

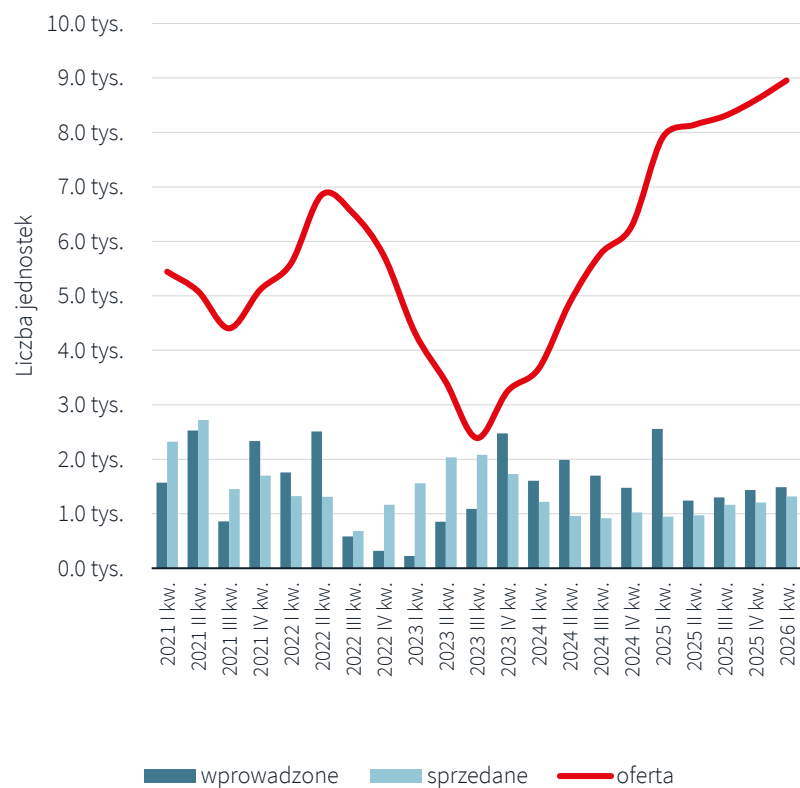


Źródło: JLL

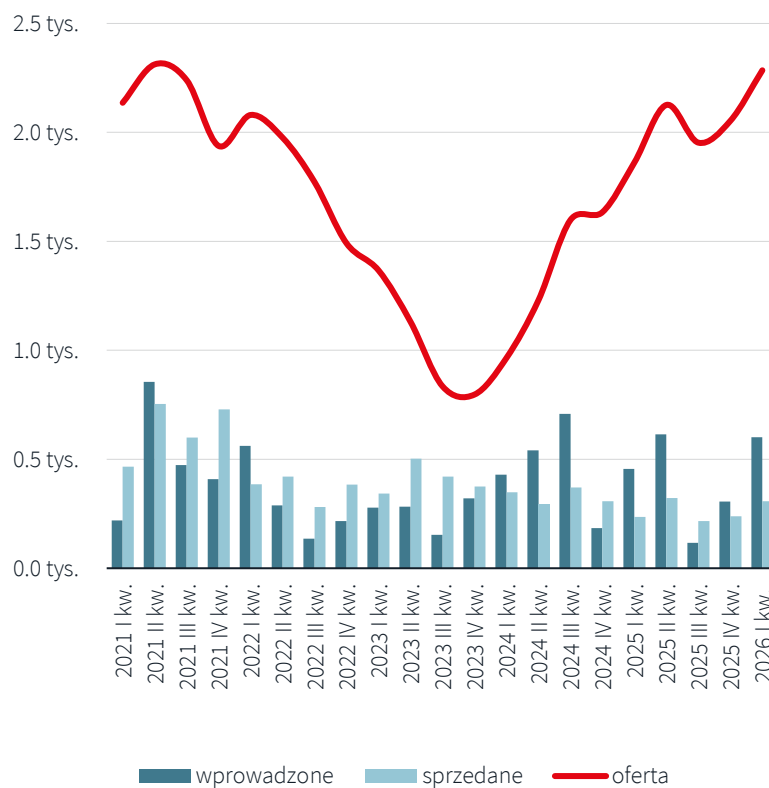
Kraków – segmentacja rynku

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie

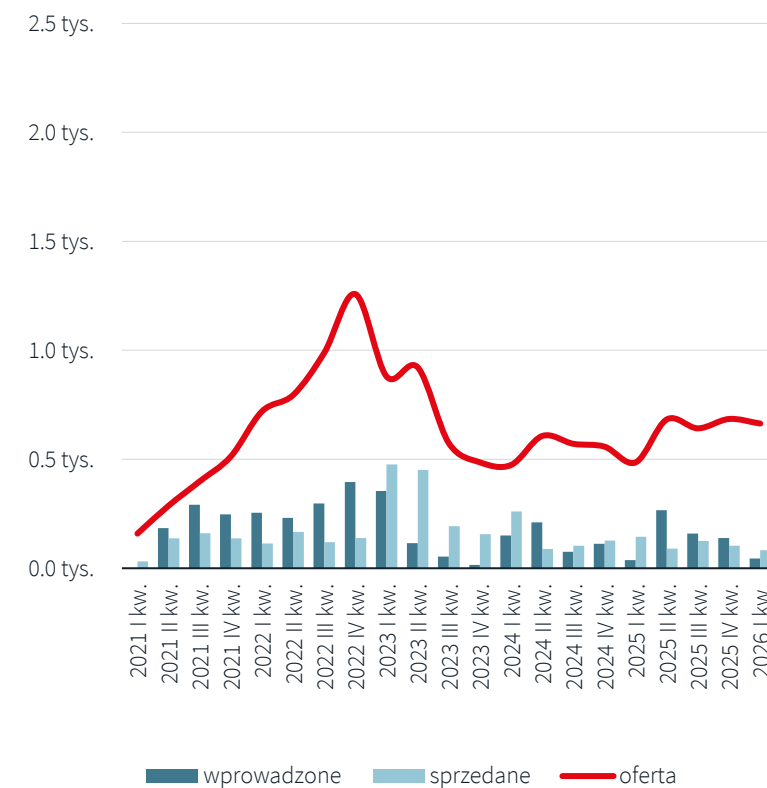
Segment mieszkań o podstawowym standardzie



Segment mieszkań o podwyższonym standardzie

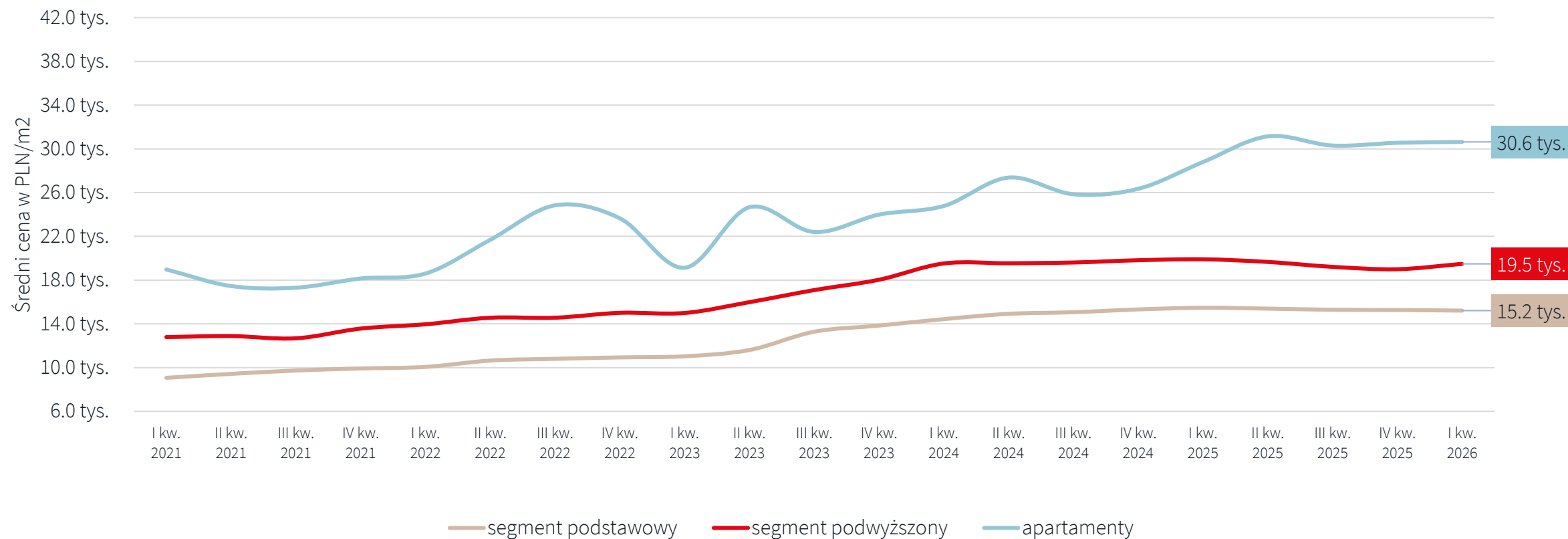


Apartamenty i apartamenty luksusowe



Kraków – segmentacja rynku

Średnie ceny mieszkań pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

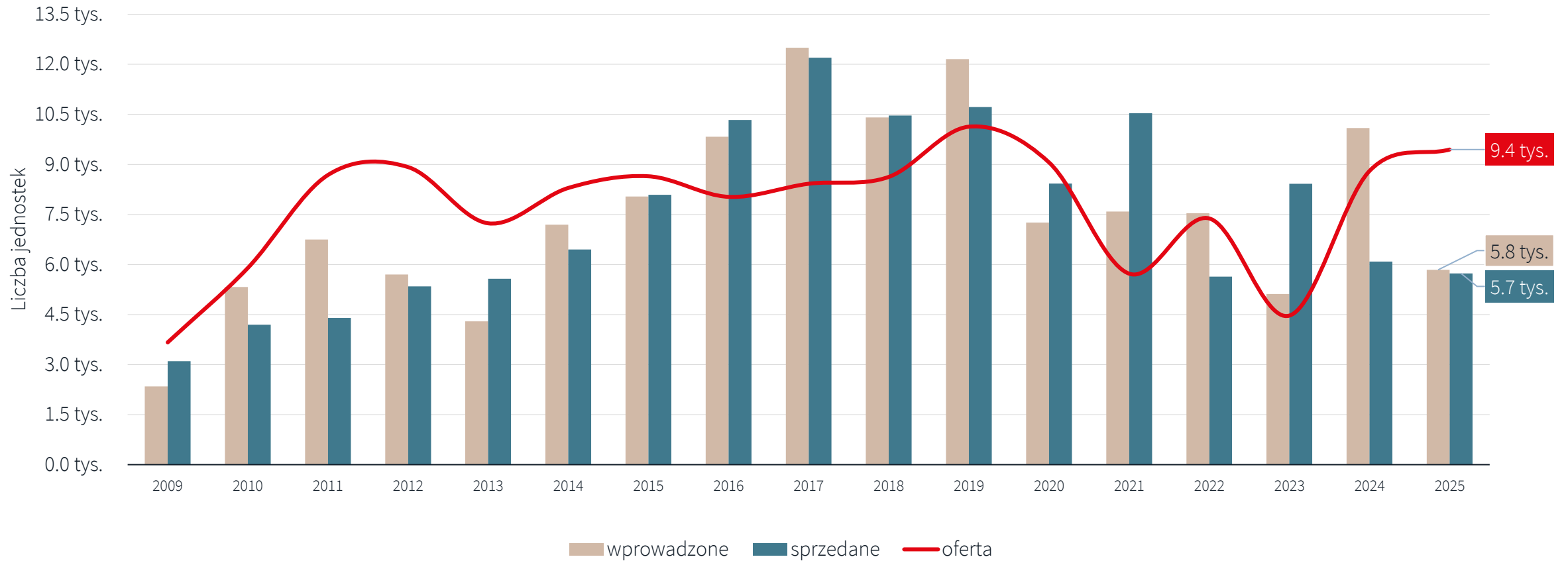
Wrocław

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



Wrocław

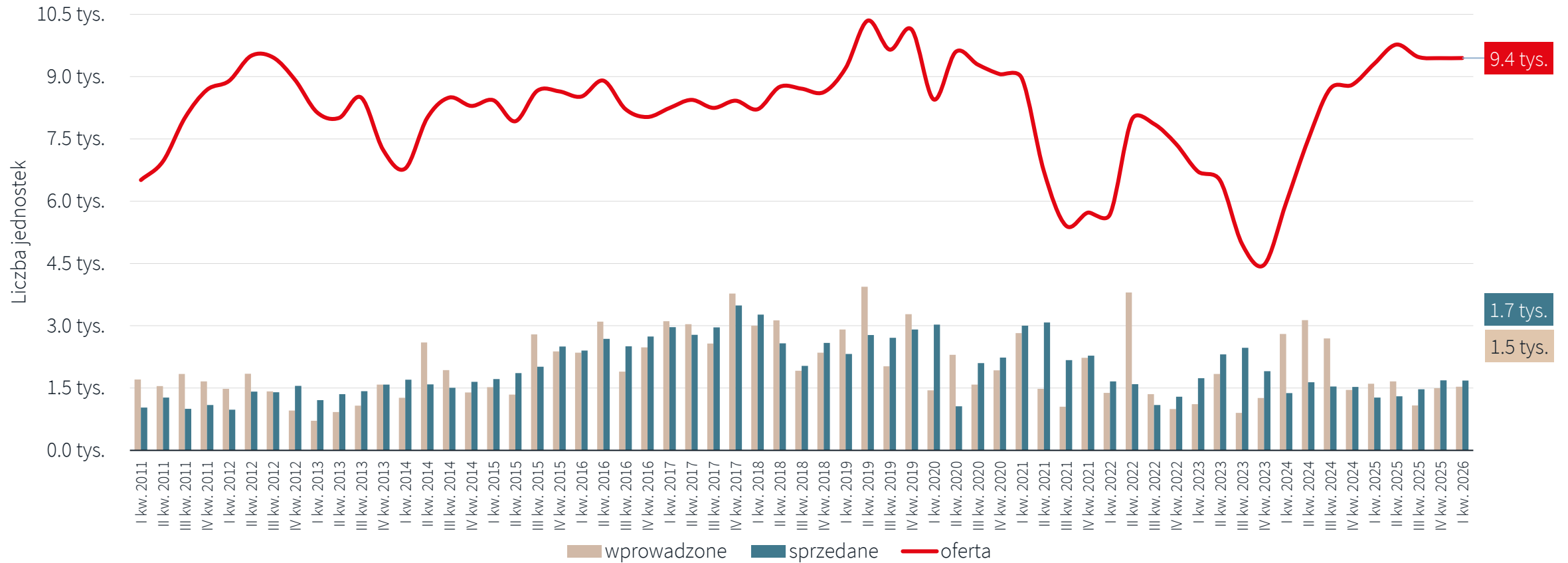
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Wrocław

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Wrocław

We Wrocławiu, podobnie jak w Warszawie i Krakowie, wpływ pandemii COVID-19 oraz zmiany w planowaniu urbanistycznym i polityce rządowej powodowały problemy z pozyskiwaniem gruntów i procedurami administracyjnymi, w tym z uzyskaniem pozwoleń na budowę. Spowodowało to spadek oferty od II kw. 2020 roku. Pod koniec września 2021 r. liczba mieszkań w ofercie zmalała do 5,4 tys..

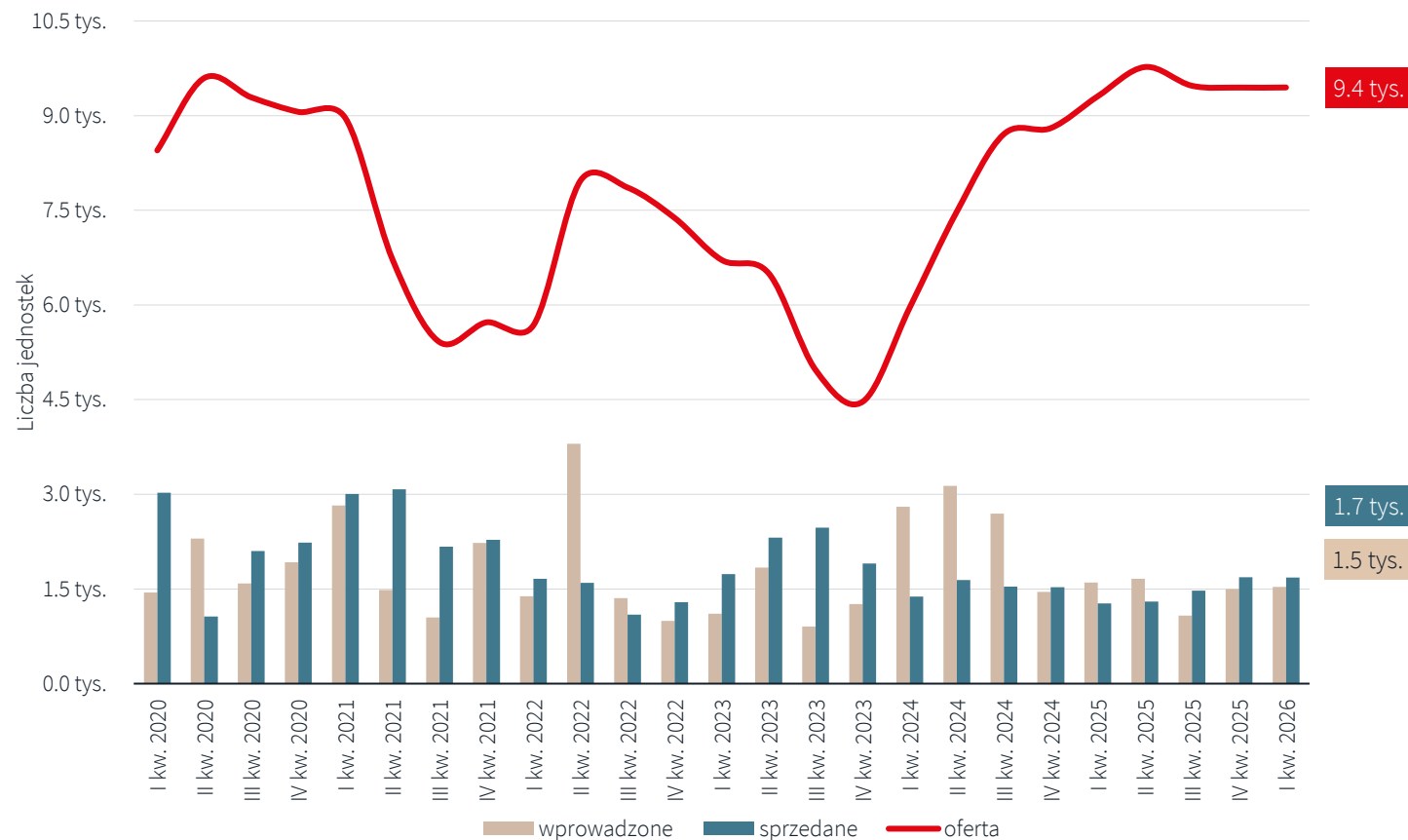
Pod koniec II kw. 2022 r. deweloperzy zwiększyli liczbę lokali wprowadzonych do sprzedaży, aby uniknąć konsekwencji zmiany ustawy deweloperskiej. Oferta zwiększyła się do blisko 8,0 tys. mieszkań. Równocześnie, z powodu rosnących stóp procentowych i wzrostu niepewności, popyt gwałtownie wyhamował. Sprzedaż spadła w 2022 r. poniżej 5,7 tys. jednostek, czyli wyniku zbliżonego do efektów połowy 2021 roku.

W 2023 r. program BK2 znacząco zwiększył popyt, co we Wrocławiu spowodowało wzrost sprzedaży do 8,5 tys. mieszkań. Deweloperzy, nieprzygotowani na nagły wzrost popytu, nie byli w stanie nadążyć z nową podażą, a oferta na koniec 2023 r. spadła do najniższego poziomu od II kwartału 2010 roku: 4,5 tys. mieszkań.

W pierwszych trzech kwartałach 2024 r. deweloperzy skupili się na uzupełnianiu podaży, mimo zauważalnego spadku popytu. Oferta na koniec III kw. 2024 r. osiągnęła 8,7 tys. lokali. W kolejnych kwartałach sprzedaż ustabilizowała się, a w I poł. 2025 r. zaczęła spadać. W konsekwencji deweloperzy ograniczyli nowe wprowadzenia, ale wciąż nie wystarczająco, by dorównać sprzedaży. Jednak podaż rosta już znacznie wolniej. Pod koniec czerwca 2025 roku oferta osiągnęła 9,8 tys. W drugiej połowie 2025 r. sprzedaż mieszkań we Wrocławiu przekroczyła liczbę mieszkań wprowadzonych na rynek, co zmniejszyło ofertę do 9,4 tys. mieszkań. Jednocześnie sprzedaż mieszkań wzrosła z 1,3 tys. na kwartał w I poł. 2025 r. do 1,5 tys. w III kwartale i 1,7 tys. w IV kw. 2025.

W I kw. 2026 roku sprzedaż utrzymała się na dość dobrym poziomie 1,7 tys. transakcji, a oferta pozostała na podobnym poziomie jak na koniec 2025 roku. Wskaźnik relacji sprzedaży do oferty uległ poprawie, a rynek zmierza w kierunku równowagi popytu i podaży.

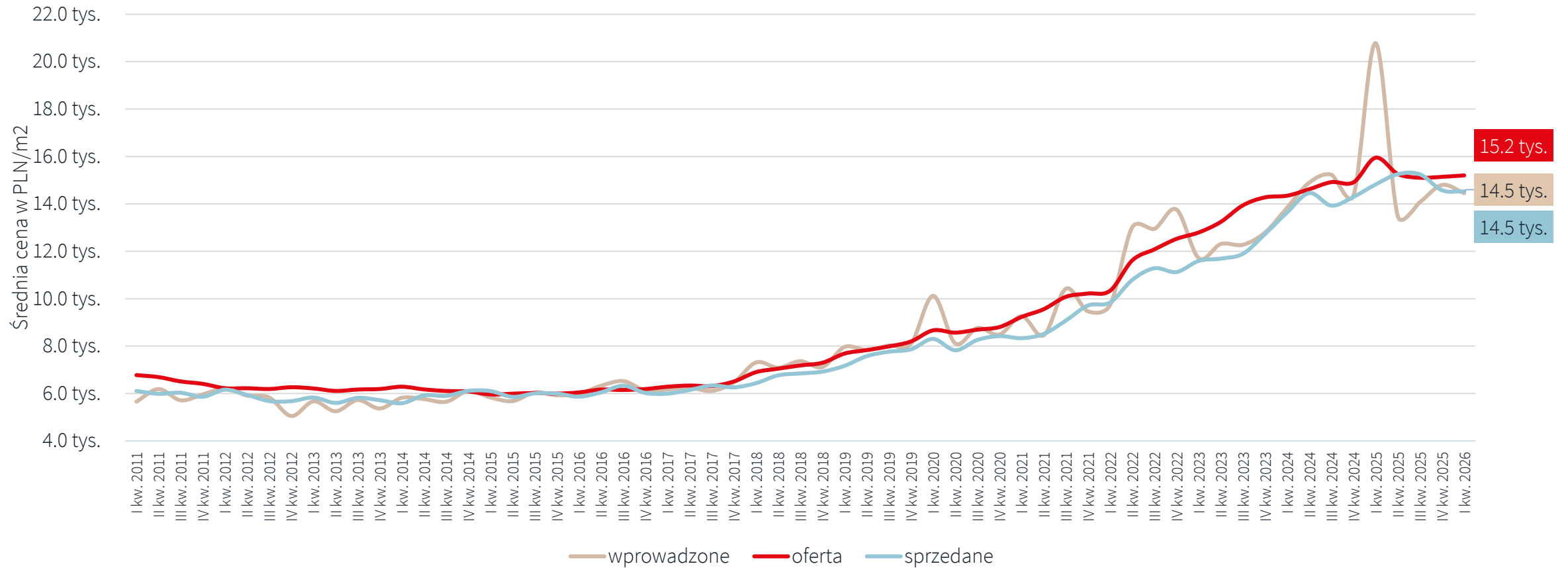
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie (dane kwartalne)



Źródło: JLL

Wrocław

Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

Wrocław

Od początku analizowanego okresu (I kw. 2020) do I kw. 2025 roku widoczny jest stały wzrost średnich cen ofertowych we Wrocławiu.

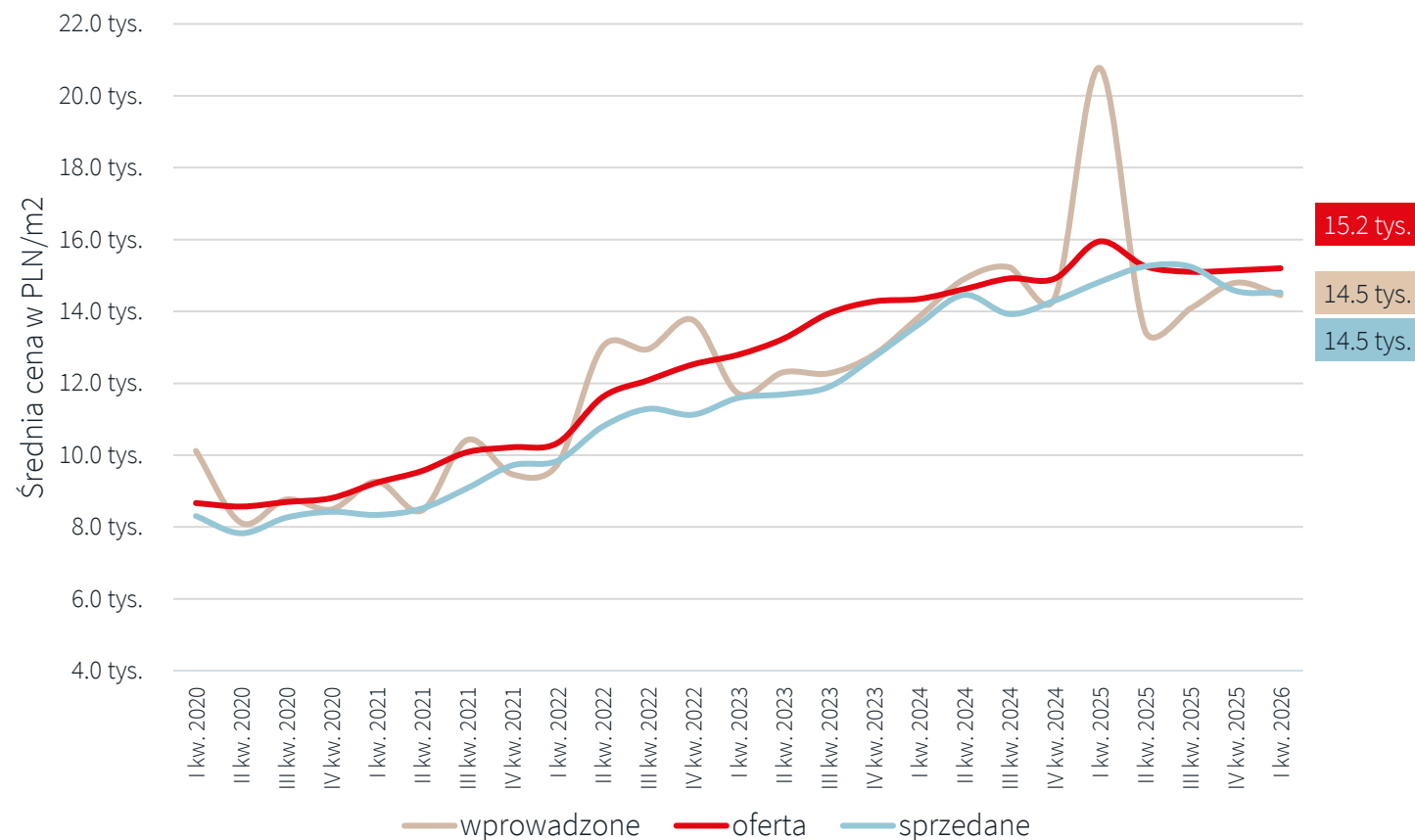
Najszybszy wzrost cen we Wrocławiu odnotowano w 2022 roku, kiedy średnia wzrosła o 23%. Miało to związek z wysoką inflacją, która przyczyniła się do wzrostu cen mieszkań znajdujących się w ofercie.

Ceny wzrosły również o ponad 10% rocznie (14-16%) w latach 2021 i 2023, napędzane dużym popytem na mieszkania, wspieranym przez niskie stopy procentowe (2021), a później przez program BK2 (2023).

W 2024 roku wzrost cen mieszkań we Wrocławiu spowolnił do zaledwie 4% rocznie. Spadek tempa wzrostu był spowodowany spadkiem popytu. Biorąc pod uwagę wysoką podaż mieszkań, konkurencja między deweloperami nasiliła się. W związku z tym ceny przestały szybko rosnąć. W drugiej połowie 2025 roku średnia cena ofertowa we Wrocławiu utrzymywała się na stabilnym poziomie 15 100 PLN/m².

W I kwartale 2026 roku, już czwarty kwartał z rzędu, deweloperzy we Wrocławiu wprowadzali mieszkania wycenione poniżej średniej ceny oferty. Średnia cena nowej podaży wyniosła prawie 14 500 PLN/mkw., czyli o 2,3% niżej niż w poprzednim kwartale. 96% nowej podaży reprezentuje standard niski. Średnia cena mieszkań oferowanych we Wrocławiu na koniec I kwartału 2026 roku pozostała stabilna w porównaniu z końcem 2025 roku, natomiast w ujęciu rocznym spadła o 4,7%, osiągając 15 200 PLN/m².

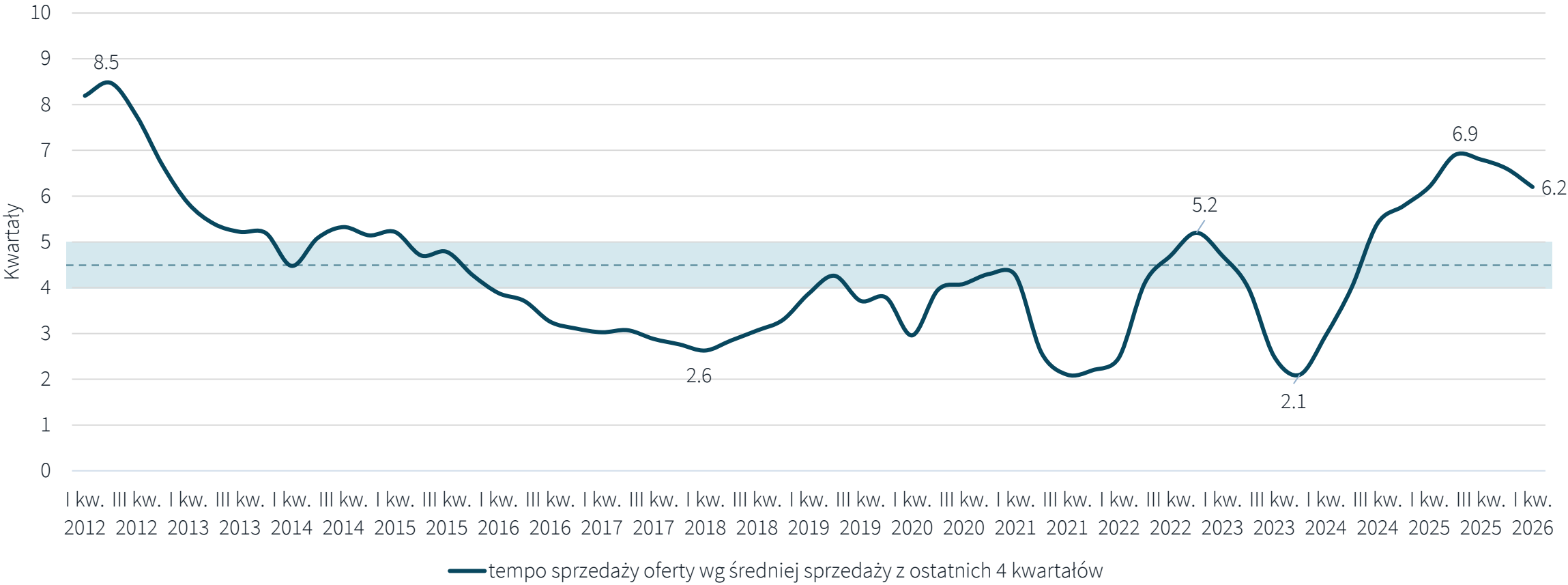
Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

Wrocław

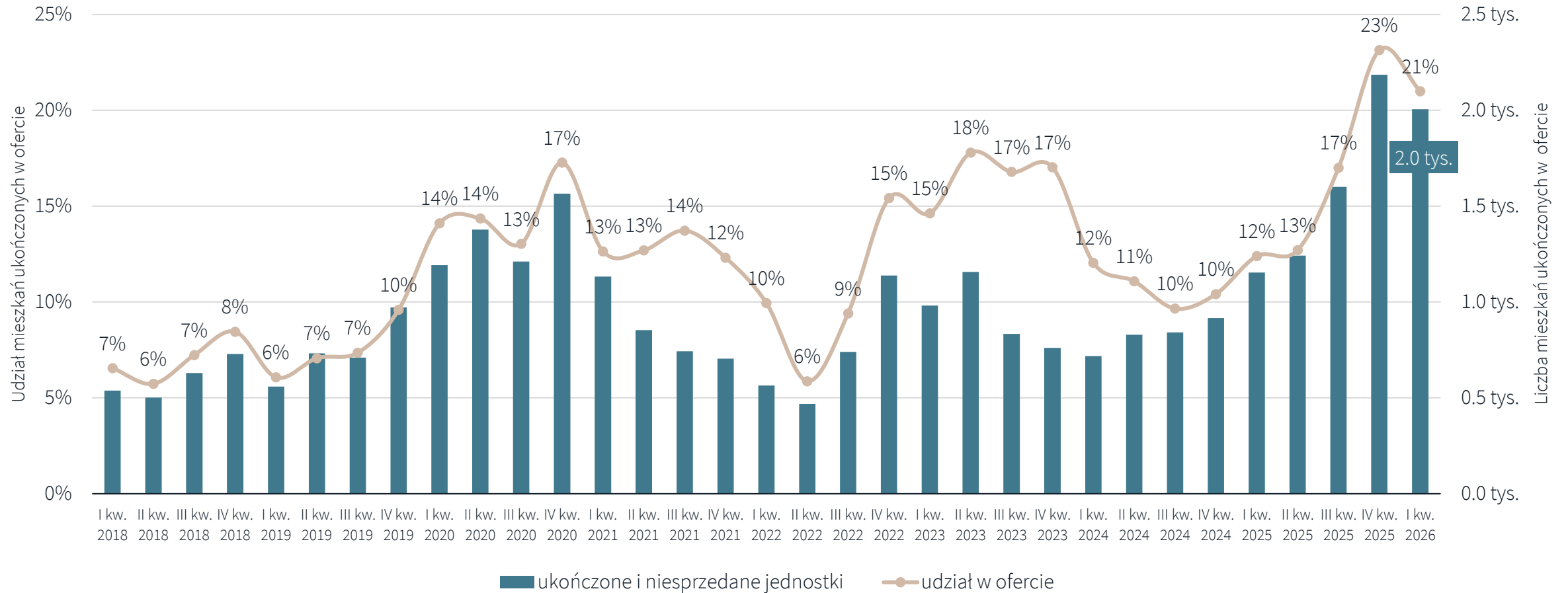
Tempo sprzedaży oferty wg średniej sprzedaży z ostatnich 4 kwartałów



Źródło: JLL

Wrocław

Ukończone i niesprzedane mieszkania



Źródło: JLL

Wrocław

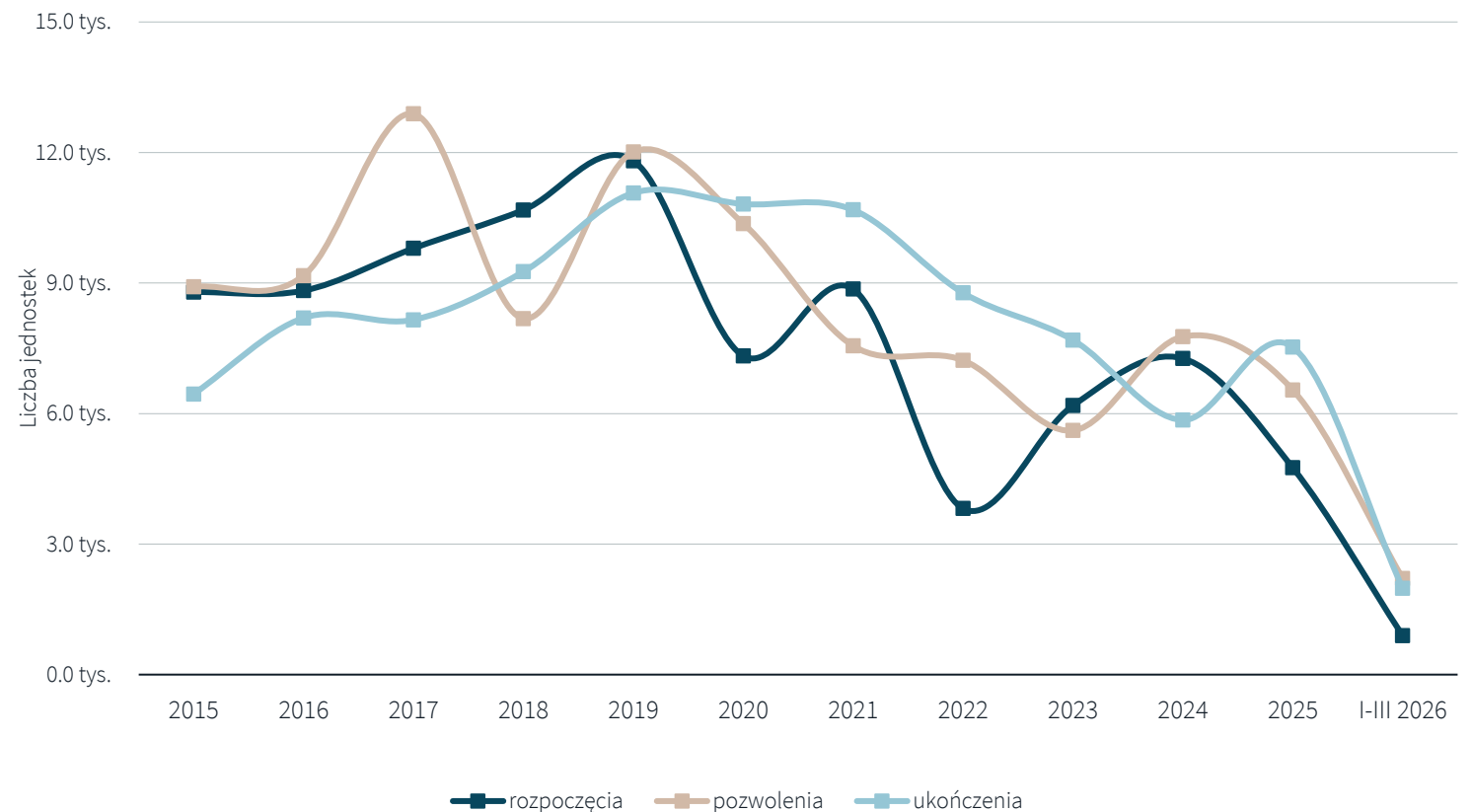
Mieszkania, dla których wydano pozwolenia na budowę, rozpoczęte i oddane do użytkowania (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

We Wrocławiu w latach 2015–2025 obserwowano znaczące roczne wahania zarówno w liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto, jak i w liczbie mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia. Widoczny jest także wyraźny trend spadkowy w obu wskaźnikach od 2019 r.

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, wynosiła w ciągu ostatnich pięciu lat średnio nieznacznie poniżej 7 tys. rocznie, podczas gdy liczba mieszkań, których budowa rozpoczęła się, wynosiła średnio 6,2 tys. W latach 2022 i 2025 widać wyhamowanie uruchamiania nowych budów: w 2022 roku z powodu pogarszania się sytuacji makroekonomicznej, a w 2025 roku w efekcie ograniczania nowych inwestycji z powodu dużej oferty mieszkań.

W 2025 roku deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe we Wrocławiu otrzymali pozwolenia na budowę ponad 6,5 tys. mieszkań i rozpoczęli budowę blisko 4,8 tys. jednostek.

W I kw. 2026 roku rozpoczęto budowę zaledwie 895 jednostek, ukończono realizację blisko 2 tys. i wydano pozwolenia na budowę ponad 2,2 tys. mieszkań.



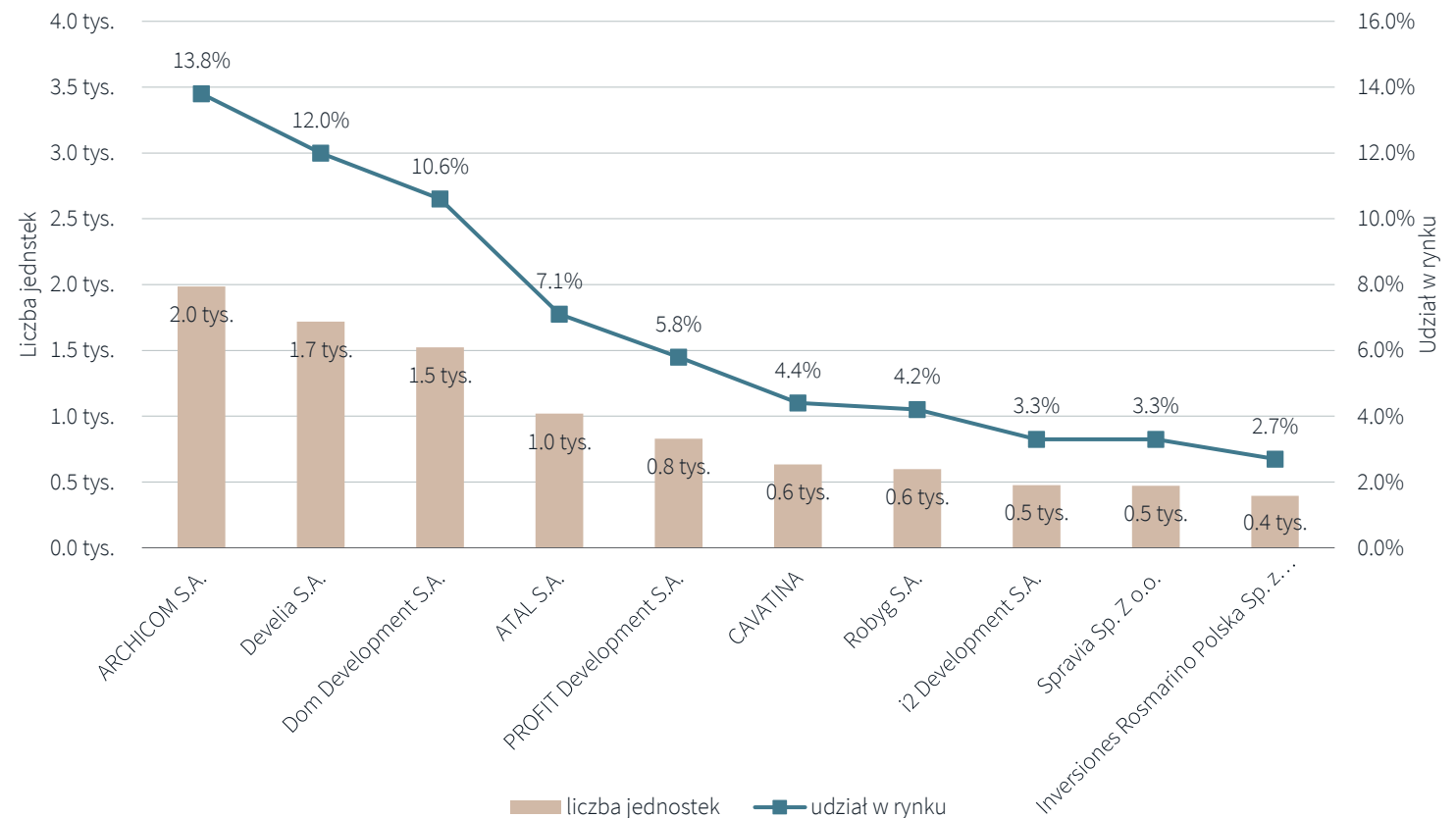
Źródło: JLL na podstawie GUS

Wrocław

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w latach 2026-2027

Według deklaracji deweloperów, w latach 2026-2027 planowane jest oddanie ponad 14 400 jednostek. Cztery firmy planują zrealizować ponad 1 000 nowych jednostek w latach 2026-2027.

Pod względem liczby jednostek ukończonych lub planowanych do oddania w okresie 2026-2027, wiodącą firmą na rynku wrocławskim jest Archicom S.A., która planuje zbudować prawie 2 000 jednostek. Develia S.A. zajęła drugie miejsce z 1 719 jednostkami, a na kolejnych pozycjach znalazł się Dom Development S.A. i Atal S.A.



Źródło: JLL; Wykres przedstawia liczbę mieszkań planowanych do oddania przez dziesięciu największych deweloperów mieszkaniowych we Wrocławiu w latach 2026–2027, na podstawie deklaracji deweloperów.

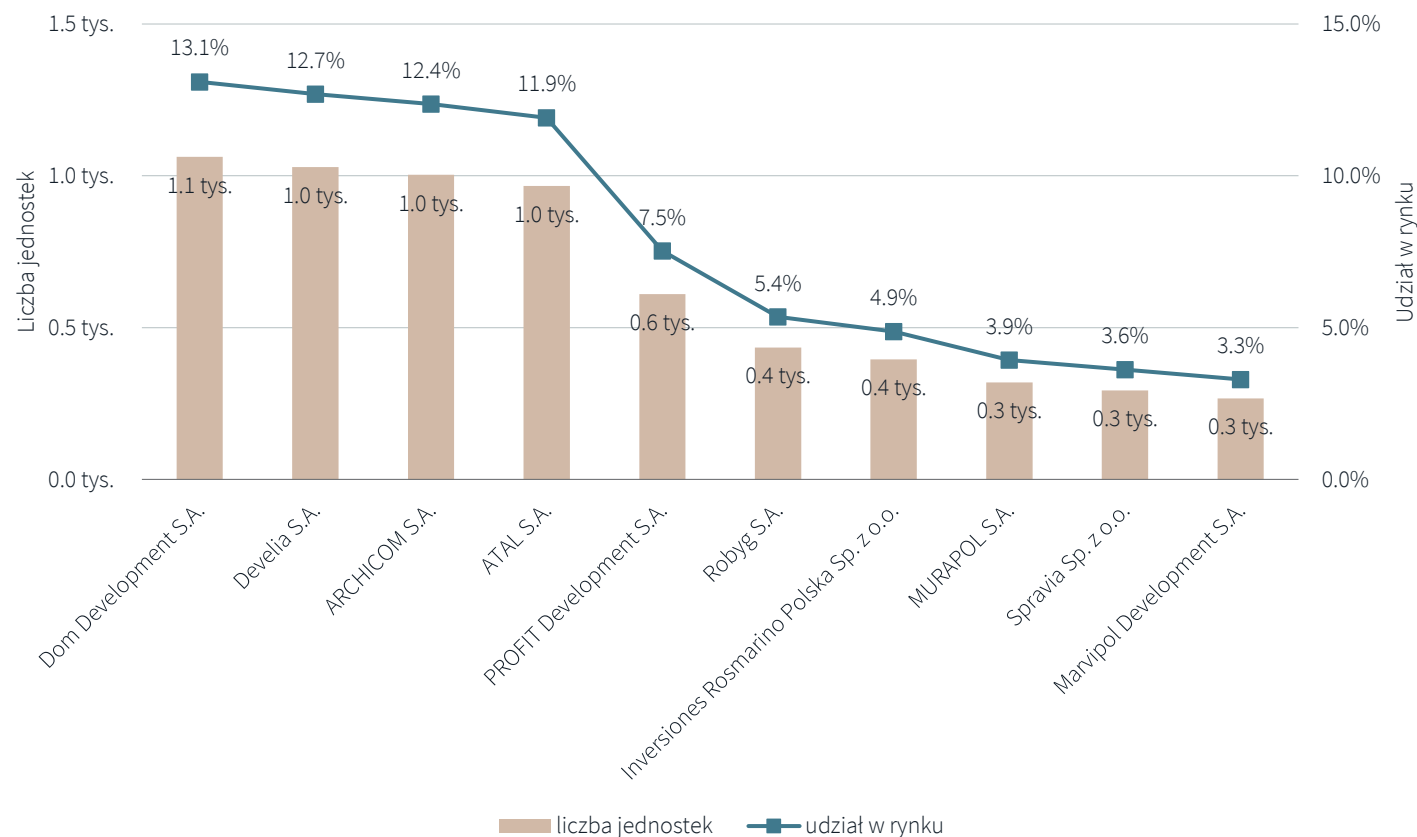
Wrocław

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w 2026 r.

Według deklaracji deweloperów, w 2026 roku planowane jest oddanie do użytku ponad 8 100 jednostek. Istnieją 4 firmy, które planują zbudować ponad 1 000 nowych jednostek w 2026 roku.

Pod względem liczby jednostek ukończonych lub planowanych do oddania w 2026 roku, wiodącą firmą na rynku wrocławskim jest Dom Development S.A., która planuje dostarczyć 1 100 jednostek. Develia S.A. zajęła drugie miejsce z 1 000 jednostkami, a następnie Archicom S.A. (1 000 jednostek) i Atal S.A.

Robyg zajął szóste miejsce w tym rankingu z udziałem rynkowym wynoszącym 5,4%.



Źródło: JLL

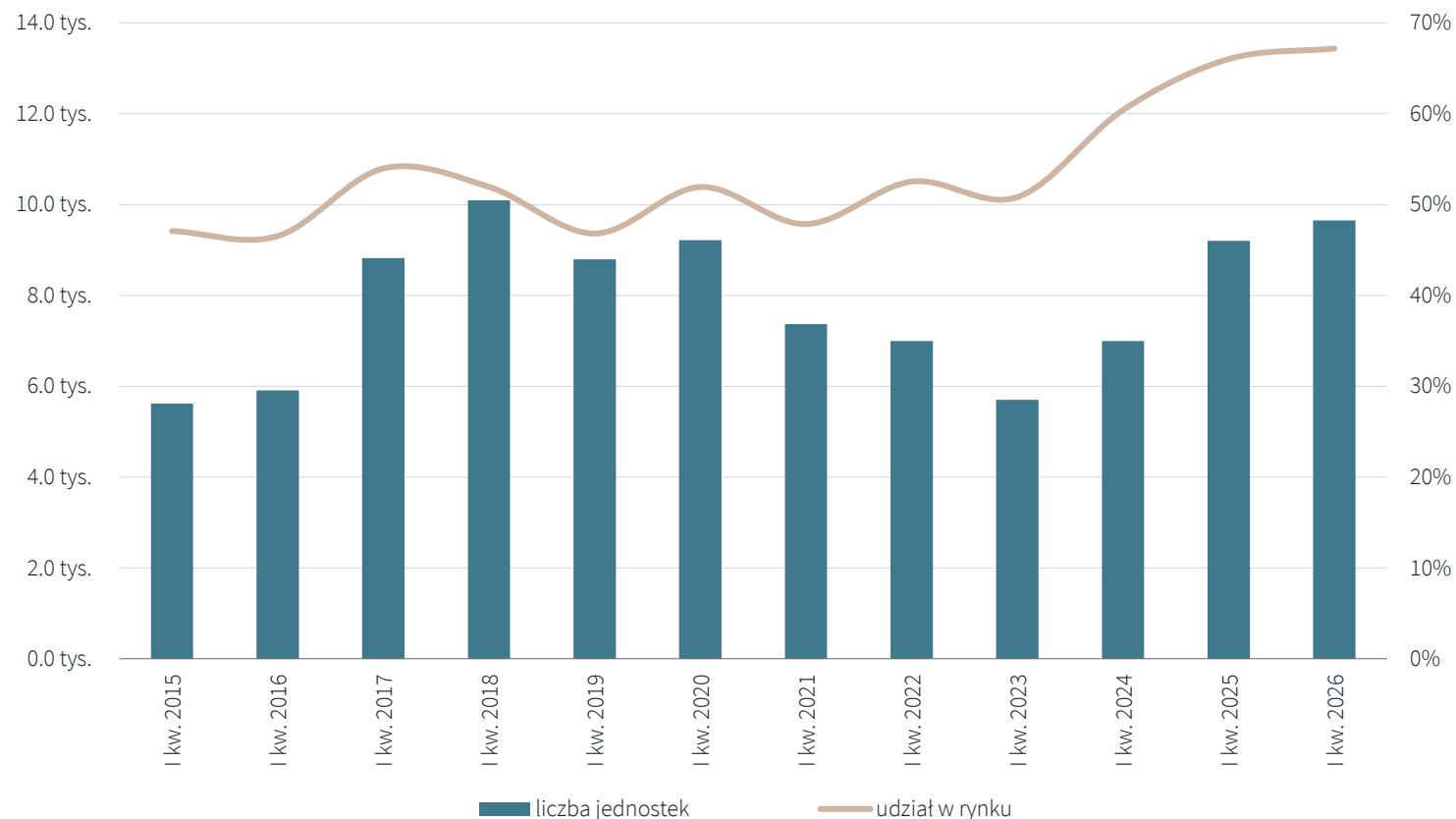
Wrocław

Poziom konsolidacji rynku

Według deklaracji 10 deweloperów o największej skali działalności, planują oni oddanie w latach 2026-2027 9,7 tys. mieszkań. Wskaźnik konsolidacji rynku wynosił więc 67,2% na koniec I kw. 2026 r.

Udział dziesięciu deweloperów o największej skali produkcji we Wrocławiu w pierwszych kwartałach ostatnich dziesięciu lat był wysoki w porównaniu z innymi największymi rynkami mieszkaniowymi.

Wskaźnik konsolidacji rynku ukazuje udział procentowy mieszkań budowanych przez dziesięciu deweloperów z największą liczbą oddawanych (lub planowanych) jednostek w okresach dwuletnich w całej produkcji mieszkań w tym okresie. W danych z pierwszego kwartału kolejnych lat punktem wyjścia do obliczeń są deklaracje deweloperów dotyczące lokali, których budowa zakończyła się w bieżącym roku lub ma się zakończyć w kolejnym roku.



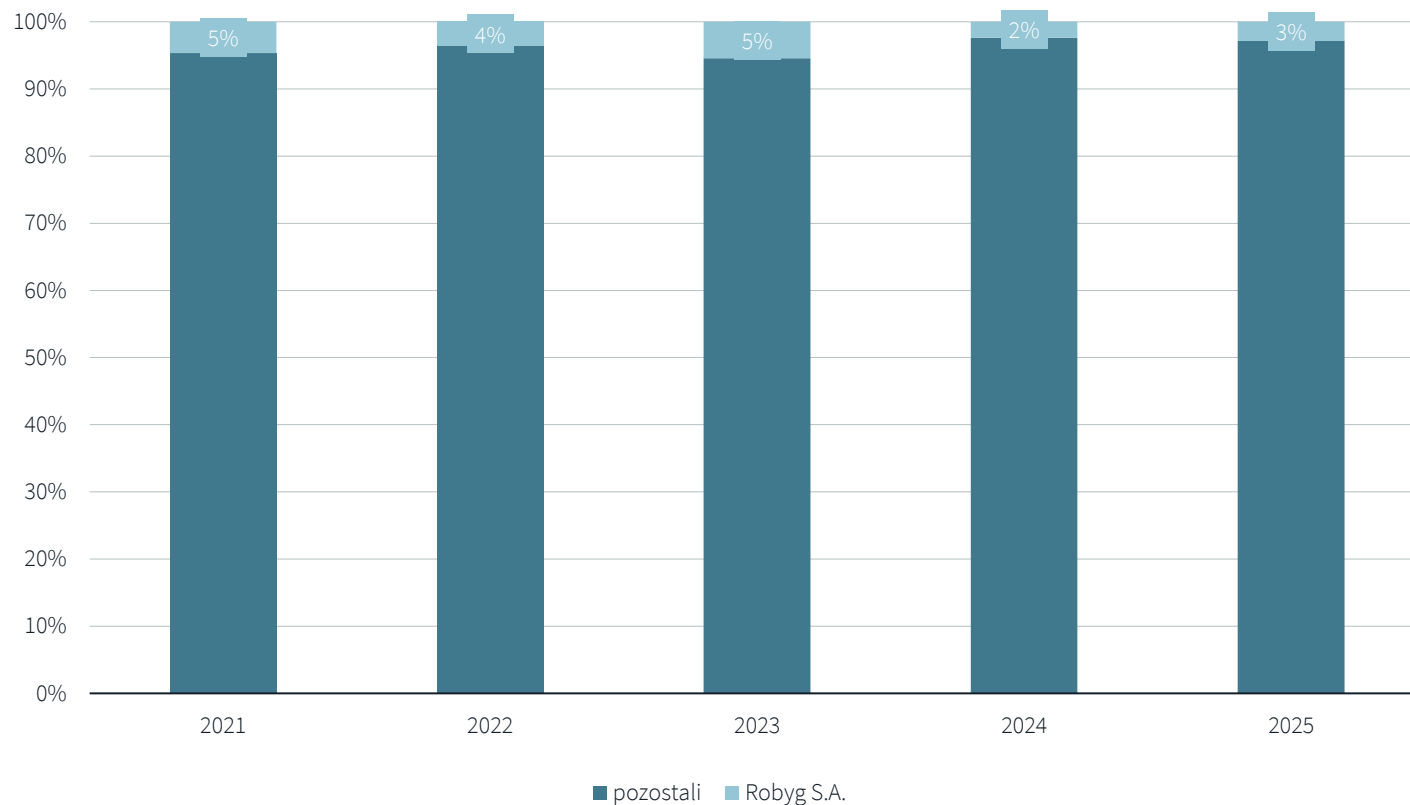
Źródło: JLL

Wrocław

Udział Robyg S.A. w liczbie mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021-2025 udział Robyg S.A. w produkcji mieszkań na rynku wrocławskim wynosił 2-5%.



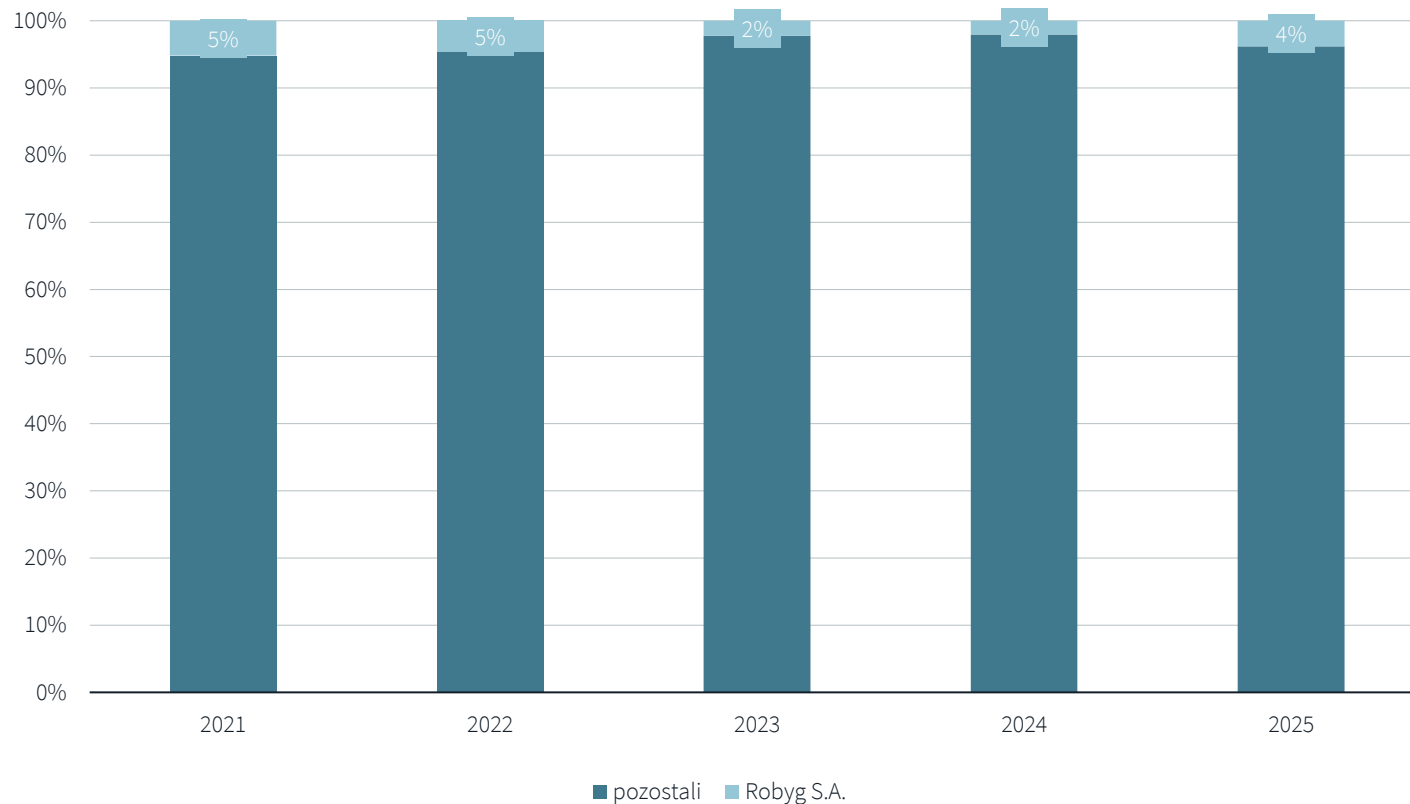
Źródło: JLL

Wrocław

Udział Robyg S.A. w liczbie sprzedanych mieszkań w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021-2025 udział Robyg S.A. w sprzedaży mieszkań na rynku wrocławskim wynosił 2%-5%.



Źródło: JLL oraz na podstawie pozyskanych danych od Robyg S.A

Wrocław

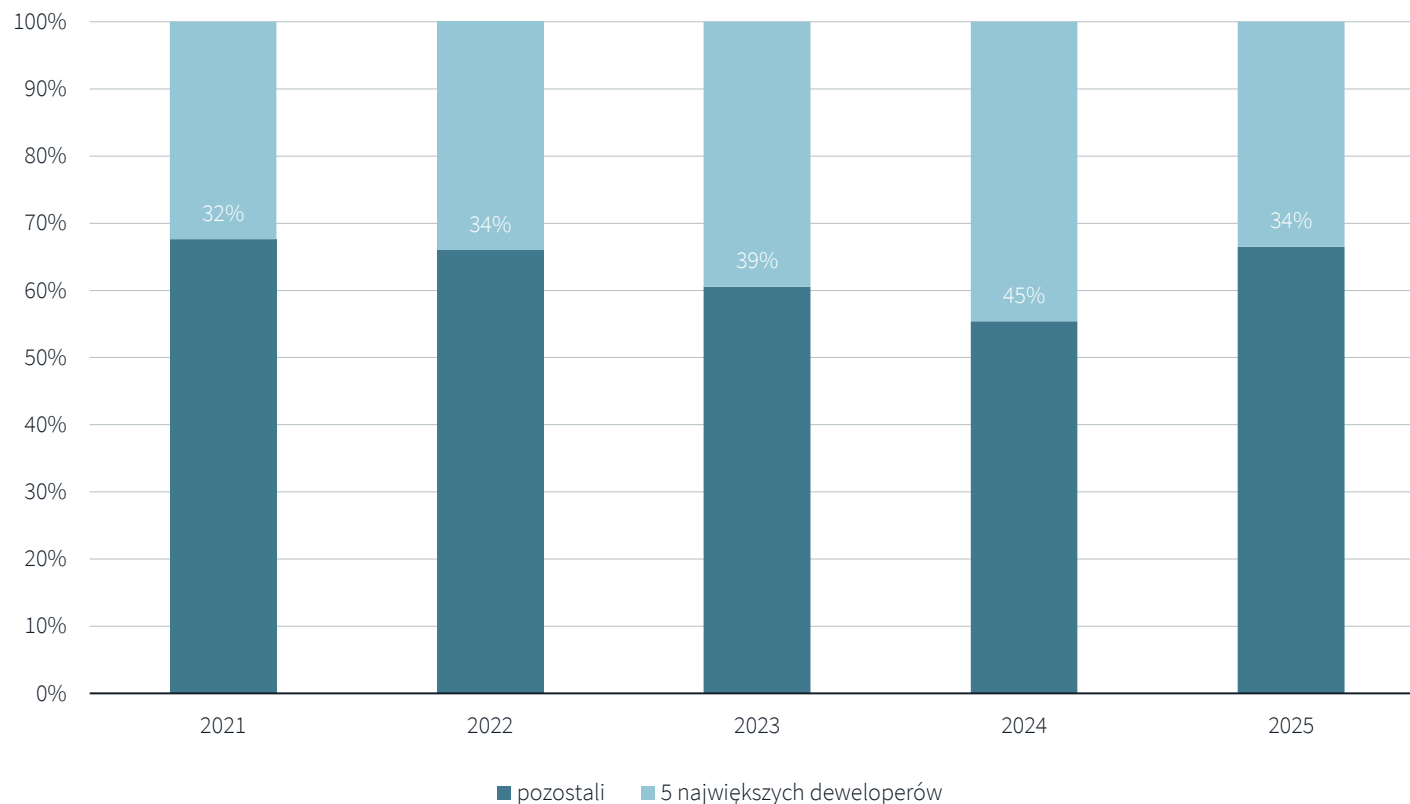
Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021–2025 pięciu największych deweloperów odpowiadało za 32–45% produkcji nowych mieszkań we Wrocławiu. Firma Robyg S.A. była wśród nich w 2021 i 2023 roku. Łącznie, w latach 2021–2025, Robyg zajął 6. miejsce pod względem liczby mieszkań wybudowanych na rynku wrocławskim.

Pięciu deweloperów, którzy w latach 2021–2025 oddali do użytku najwięcej mieszkań we Wrocławiu, to:

- ARCHICOM S.A.
- Dom Development S.A.
- ATAL S.A.
- Develia S.A.
- Lokum Deweloper S.A.

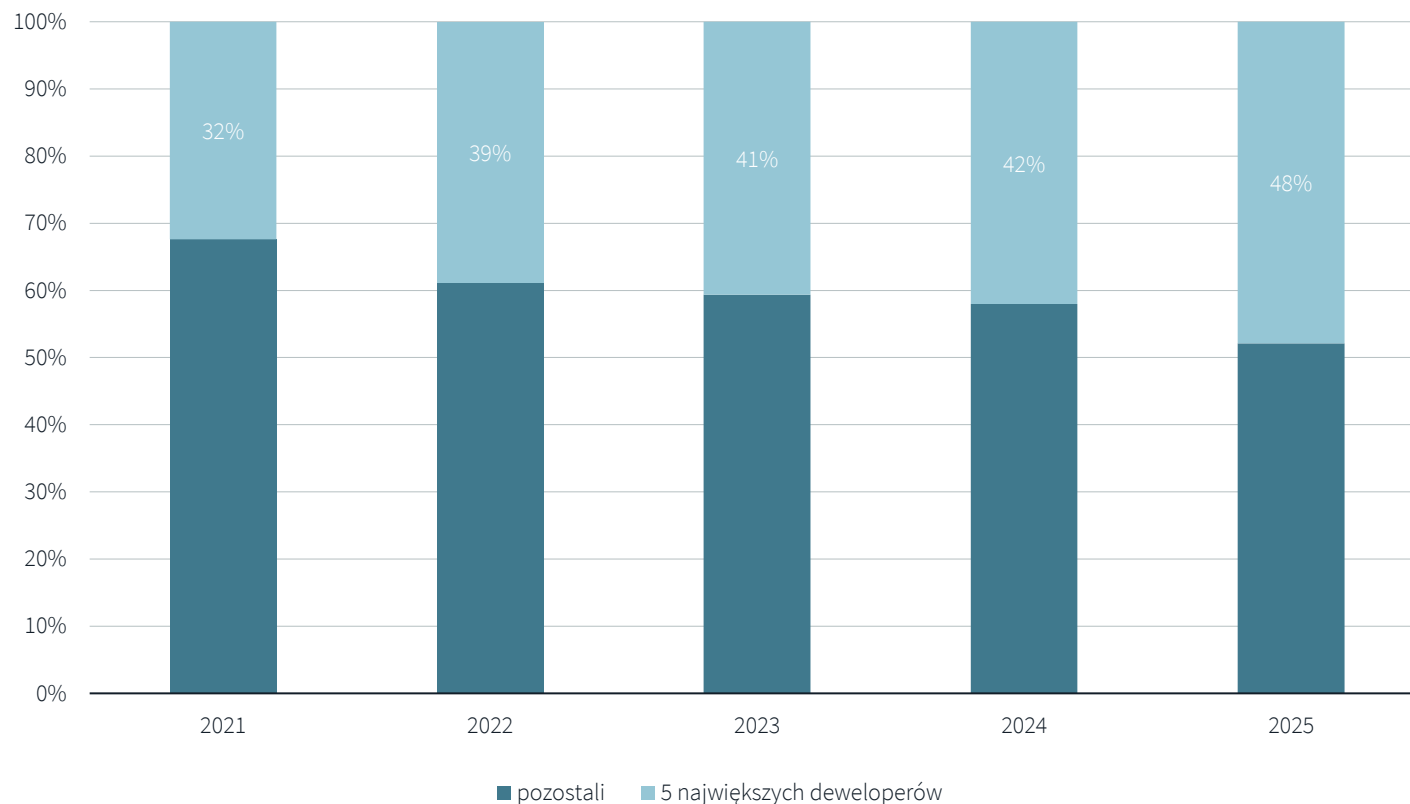


Wrocław

Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby sprzedanych mieszkań w latach 2021–2025

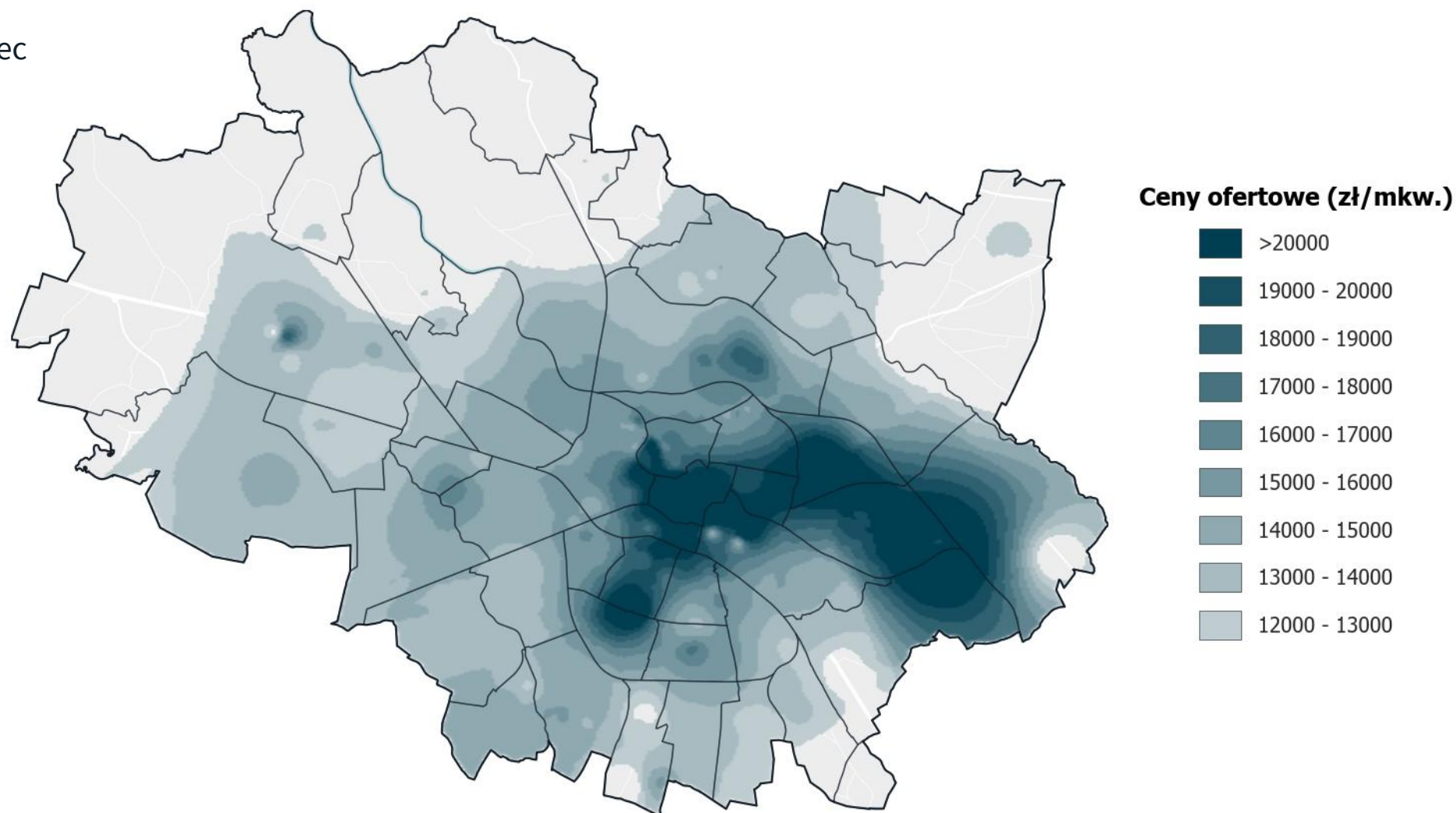
Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W latach 2021-2025 udział pięciu największych deweloperów w sprzedaży mieszkań na rynku wrocławskim wzrósł z 32% w 2021 roku do 50% w 2025 roku. Robyg S.A. nie znalazł się w tym gronie. Jednak licząc łączną sprzedaż mieszkań we Wrocławiu w latach 2021-2025, Robyg zajął 6. miejsce.



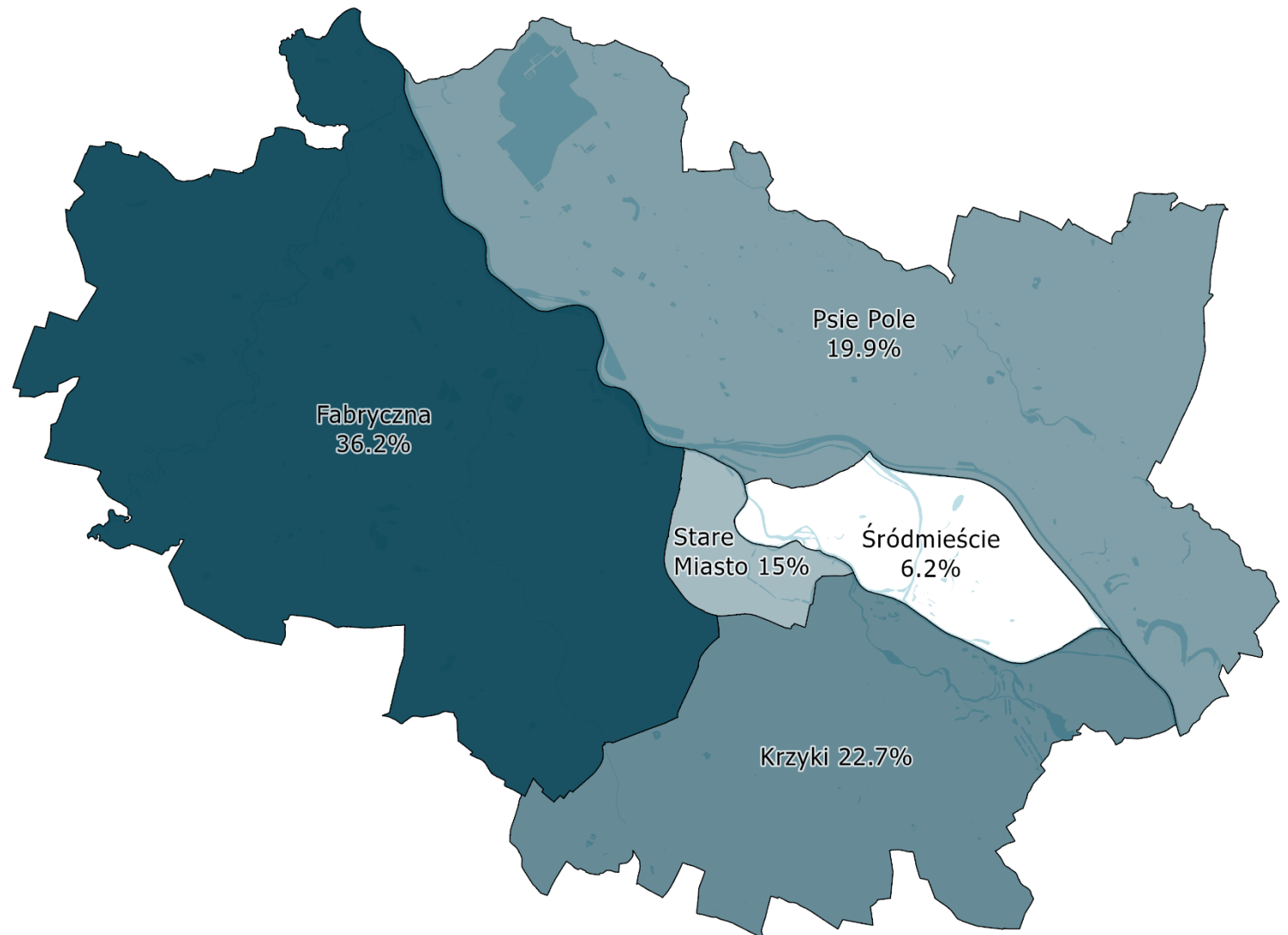
Wrocław – geografia rynku

Rozkład cen mieszkań na koniec
I kw. 2026



Wrocław – geografia rynku

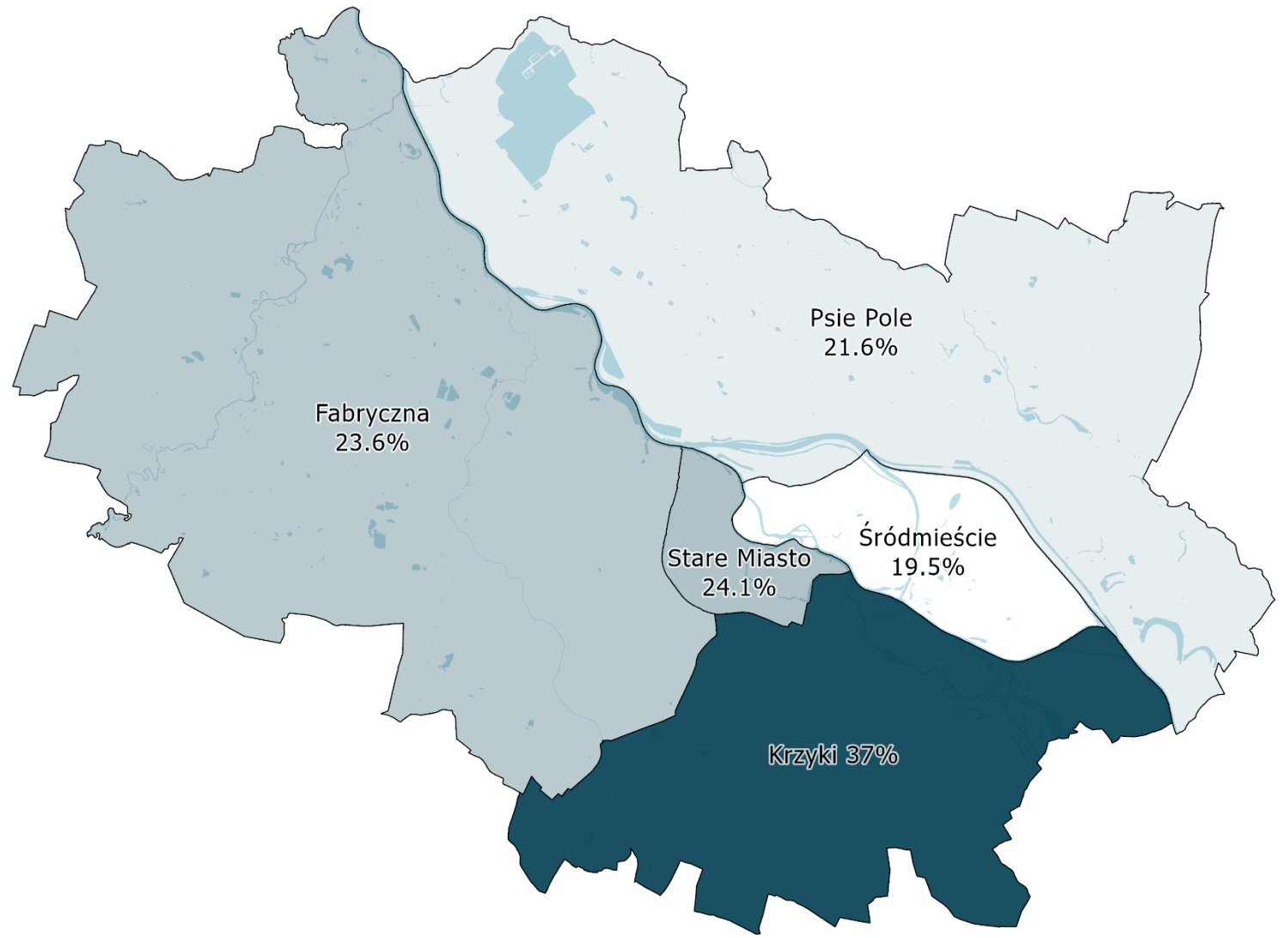
Udział dzielnic w łącznej liczbie mieszkań oferowanych do sprzedaży na koniec I kw. 2026



Źródło: JLL

Wrocław – geografia rynku

Rozkład sprzedaży w ciągu ostatnich 5 lat
(2021-2025; udział dzielnic w łącznej liczbie
sprzedanych jednostek)



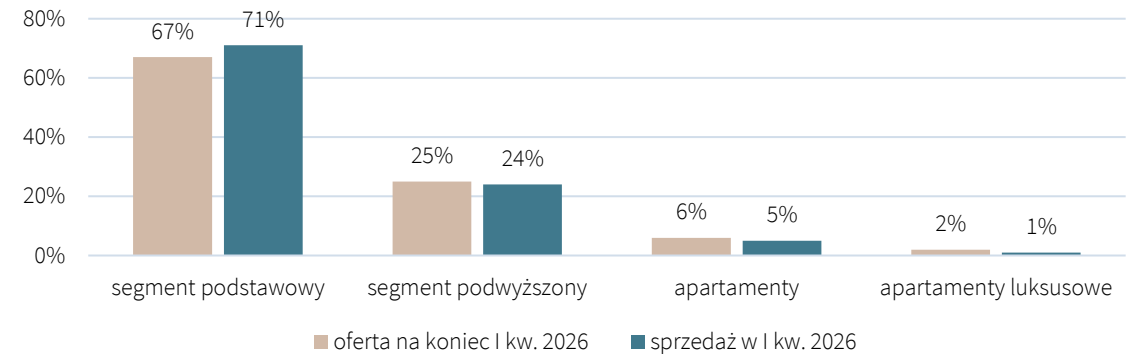
Wrocław – segmentacja rynku

W pierwszym kwartale 2026 roku 67% oferty stanowiły jednostki z segmentu mieszkań o podstawowym standardzie. Do tego segmentu zostało zaklasyfikowanych ponad 6,3 tys. mieszkań, ze średnią ceną 13 700 PLN/m².

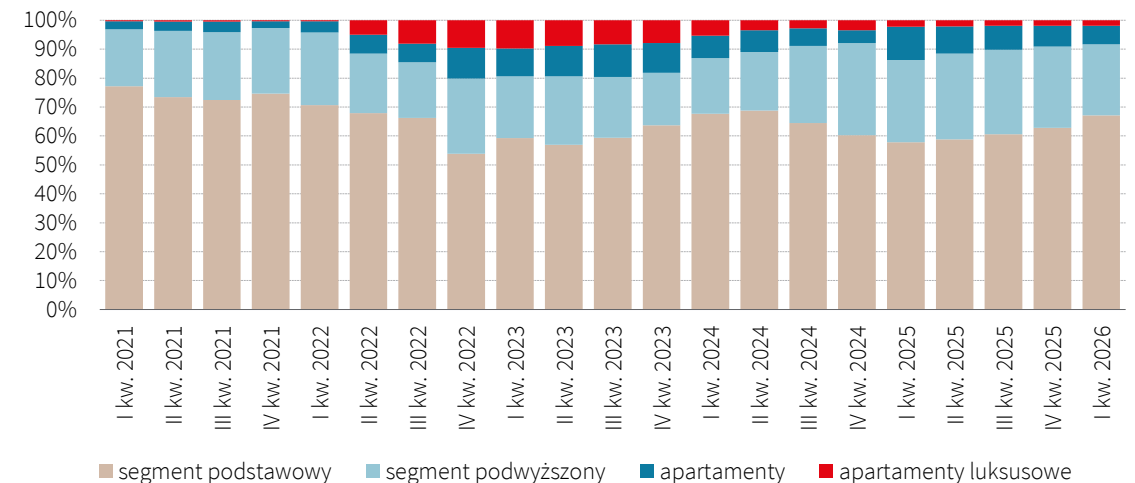
Mieszkania z segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie stanowiły we Wrocławiu 25% oferty. Dostępnych było ponad 2,3 tys. takich jednostek. Średnia cena mieszkań o tym standardzie wynosiła nieco poniżej 16 300 PLN/m².

W ostatnim kwartale segment apartamentów obejmował 6% całkowitej oferty (prawie 610 jednostek). Ich średnia cena wynosiła 23900 PLN/m². Segment apartamentów luksusowych obejmował 174 jednostki (2% oferty) w średniej cenie 25 300 PLN/m².

Warto zauważyć, że we Wrocławiu udział apartamentów w ofercie wzrósł w 2022 i 2023 roku. Jednak w 2024 roku deweloperzy spowolnili wprowadzanie luksusowych inwestycji i skoncentrowali się na segmencie mieszkań o podstawowym i podwyższonym standardzie.



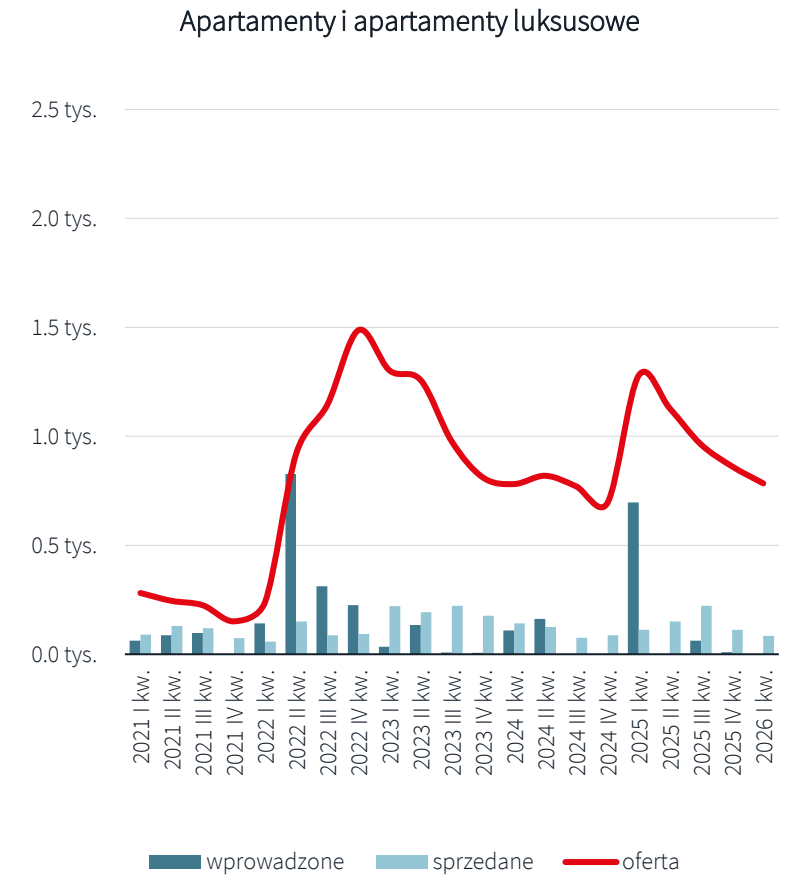
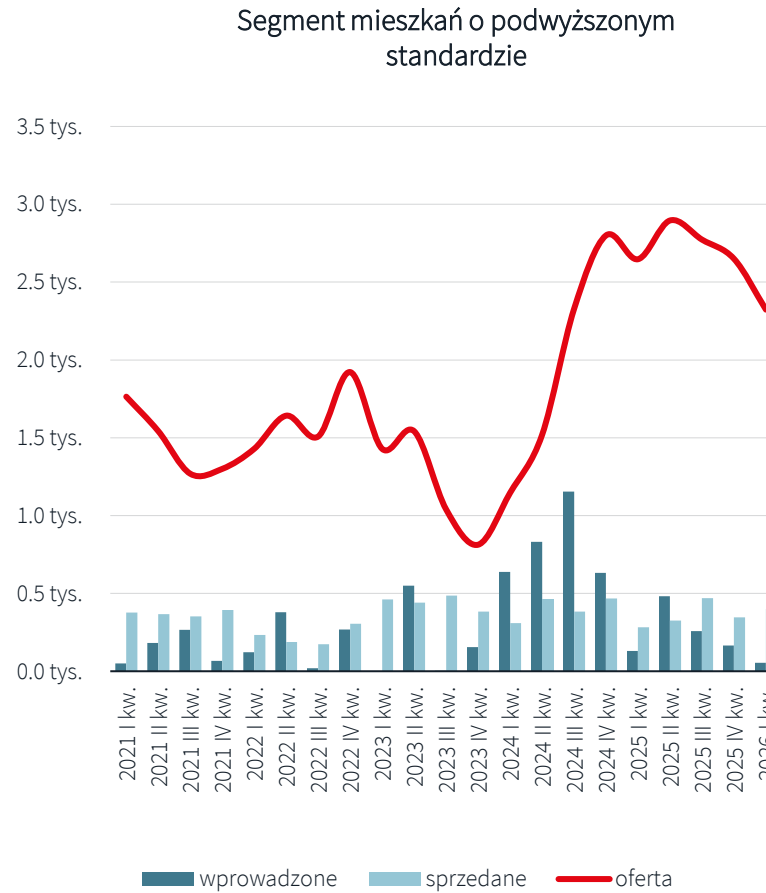
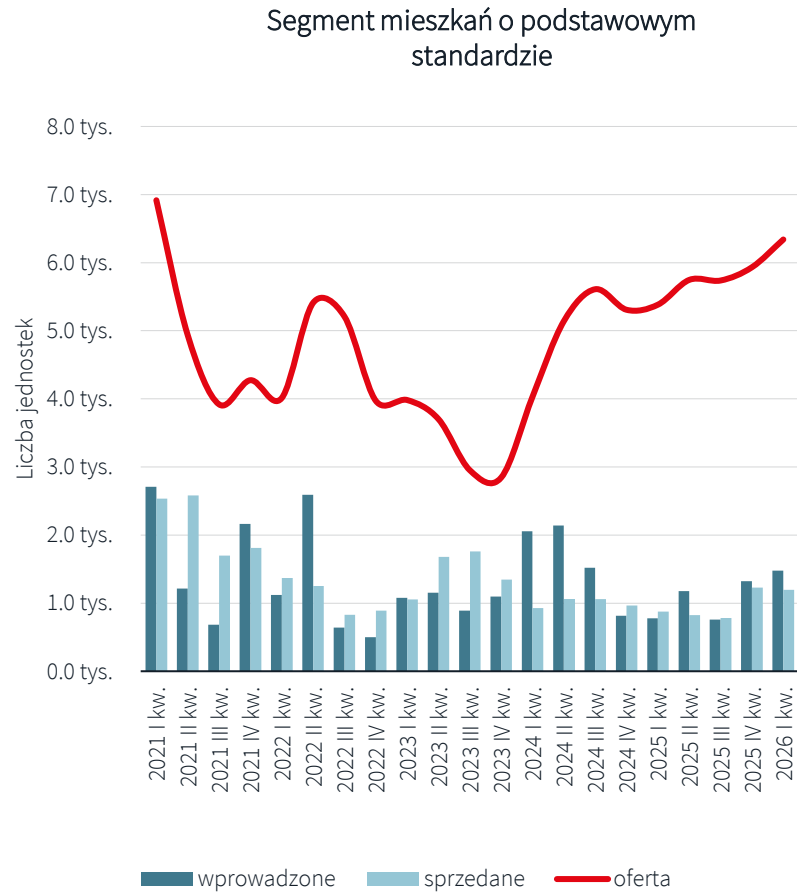
Struktura oferty według segmentów jakościowych



Źródło: JLL

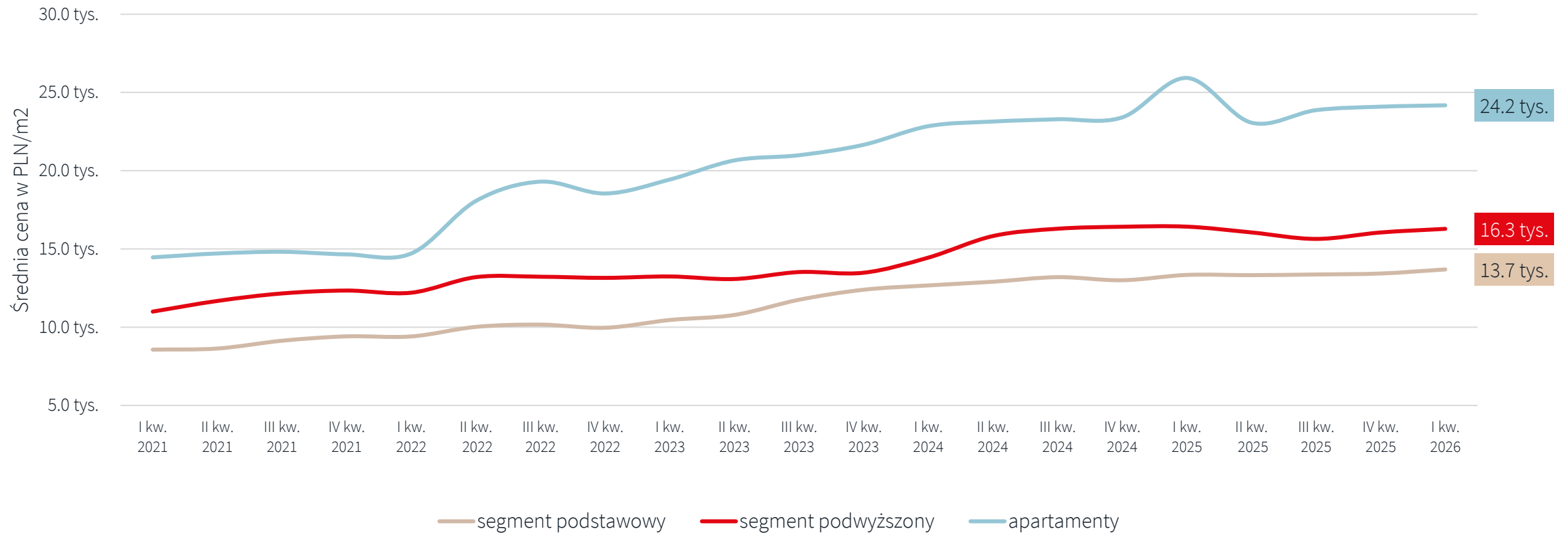
Wrocław – segmentacja rynku

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Wrocław – segmentacja rynku

Średnie ceny mieszkań pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



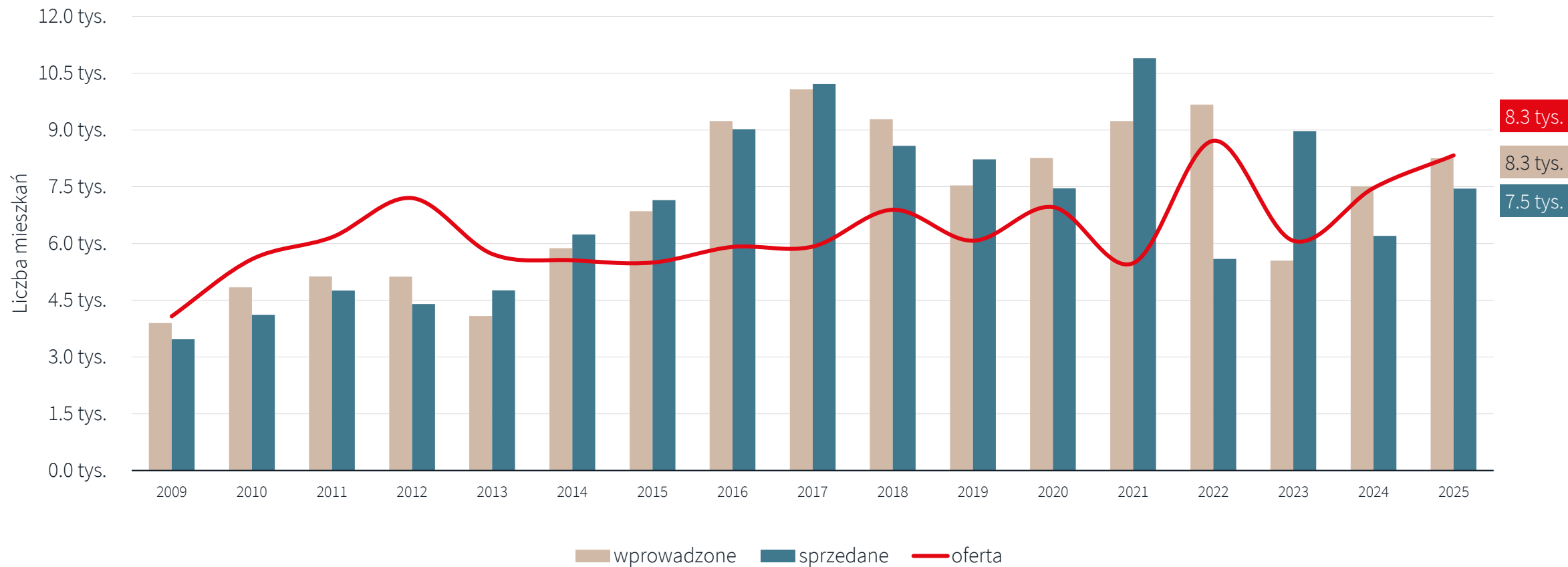
Źródło: JLL

Trójmiaſto



Trójmiasto

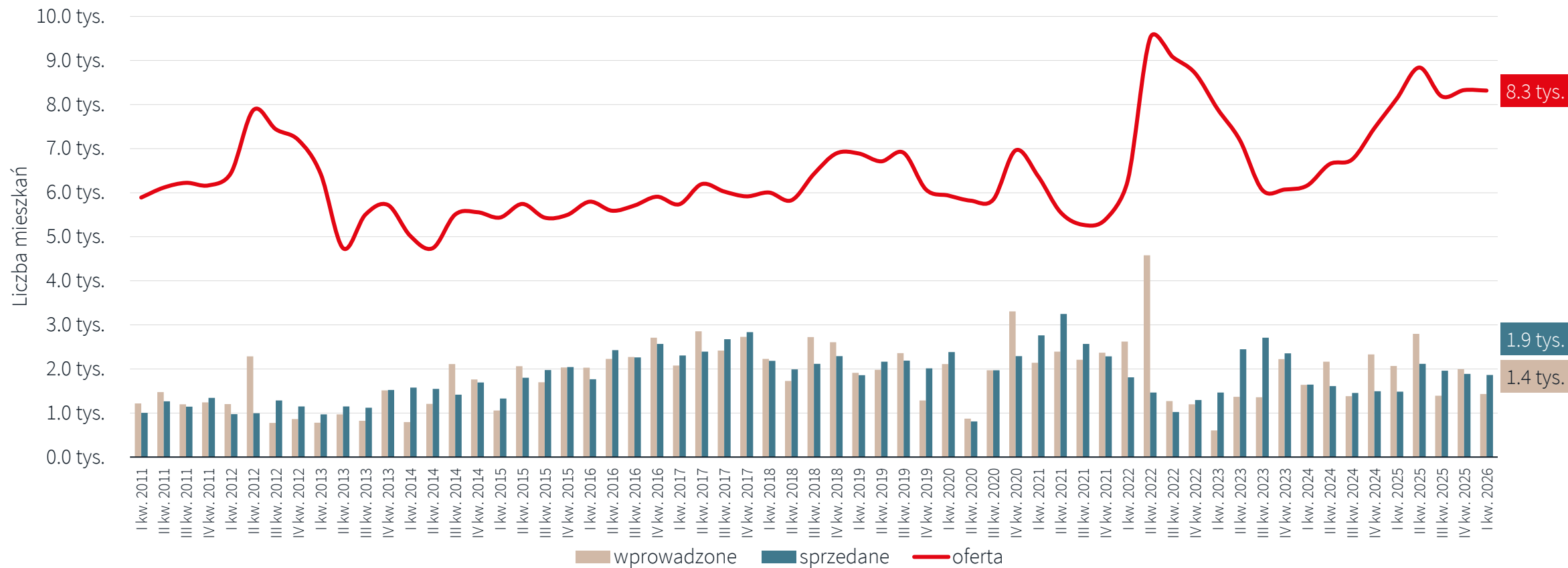
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Trójmiasto

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Trójmiasto

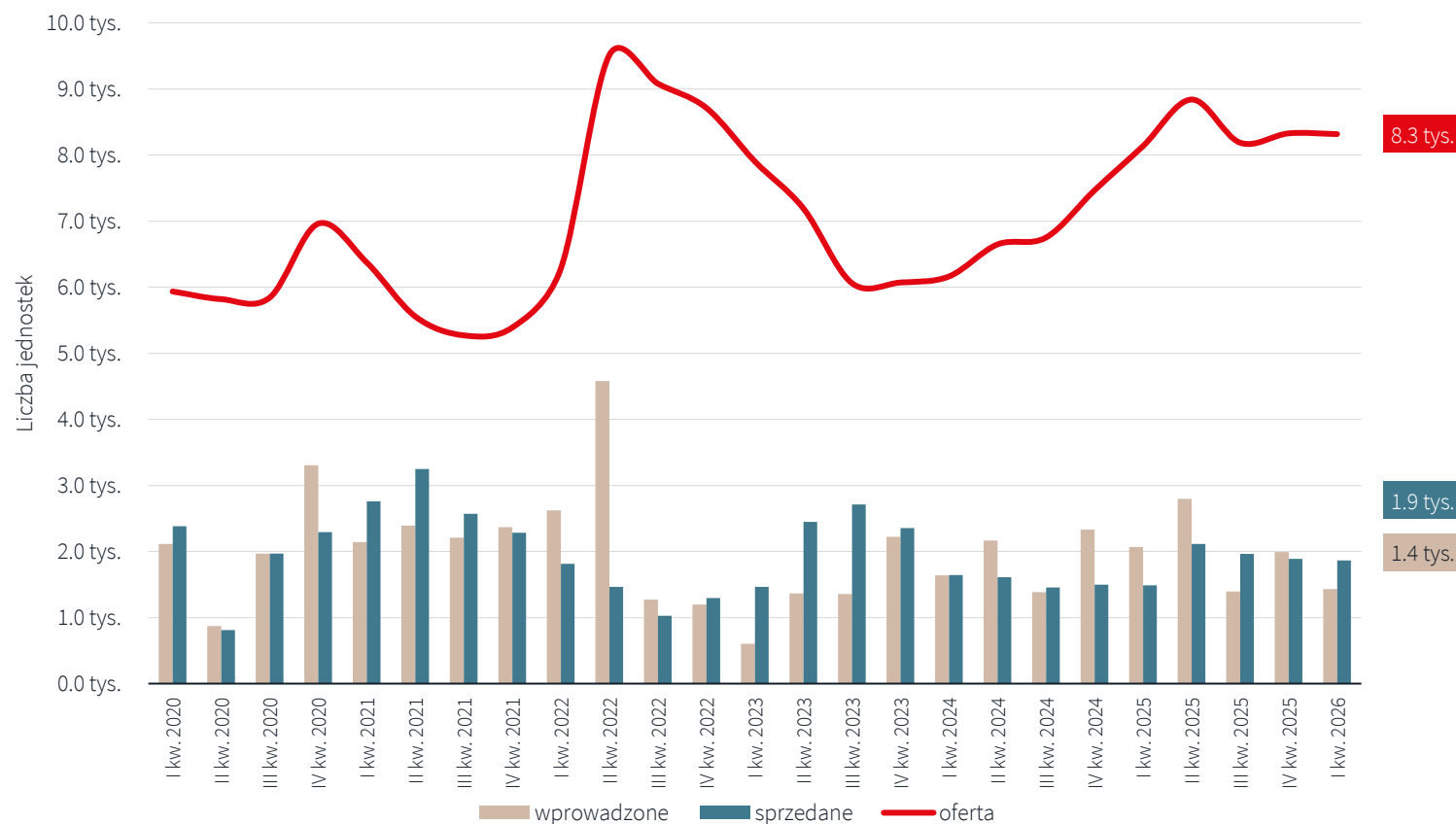
W Trójmieście, podobnie jak na innych największych rynkach, skutki pandemii COVID-19 spowodowały problemy z pozyskiwaniem gruntów i procedurami administracyjnymi, w tym z uzyskaniem pozwoleń na budowę. Spowodowało to widoczny spadek oferty od II kw. 2020 roku. Pod koniec września 2021 roku liczba mieszkań w ofercie spadła do 5,3 tys.

Pod koniec II kw. 2022 roku deweloperzy działający na największych rynkach wprowadzili do sprzedaży zwiększoną liczbę mieszkań, aby opóźnić wpływ zmian w ustawie deweloperskiej. Skala tego zjawiska była największa w Trójmieście, gdzie deweloperzy wystawili na sprzedaż rekordową liczbę mieszkań (4,6 tys.), co przyniosło wzrost oferty do 9,5 tys. mieszkań. Równocześnie, z powodu rosnących stóp procentowych, popyt gwałtownie spadł. Sprzedaż mieszkań w 2022 roku spadła poniżej 5,6 tys., co jest porównywalne z półrocznym wynikiem w 2021 roku.

W 2023 roku program BK2 znacząco wzmocnił popyt, co w Trójmieście spowodowało wzrost sprzedaży do 9 tys. lokali. Dzięki temu deweloperom w rejonie Trójmiasta udało się zmniejszyć nadwyżkę mieszkań dostępnych na rynku. Liczba oferowanych mieszkań na koniec 2023 roku spadła do 6,1 tys..

Od początku 2024 do II kwartału 2025 deweloperzy skupiali się na uzupełnianiu podaży, mimo spadku popytu. Oferta na koniec II kw. 2025 roku wzrosła do 8,8 tys. jednostek. W II kw. 2025 roku Trójmiasto odnotowało również znaczący wzrost sprzedaży (podczas gdy na innych rynkach nadal był to słaby kwartał). Oferta na koniec 2025 roku wyniosła 8,3 tys. mieszkań. W I kwartale 2026, mimo że w Trójmieście liczba transakcji wyniosła 1 900 i sprzedaż nieco spadła (-1,3% kwartał do kwartału), wyniki sprzedaży są nadal znacznie lepsze niż rok wcześniej (wzrost o 25,5% rok do roku).

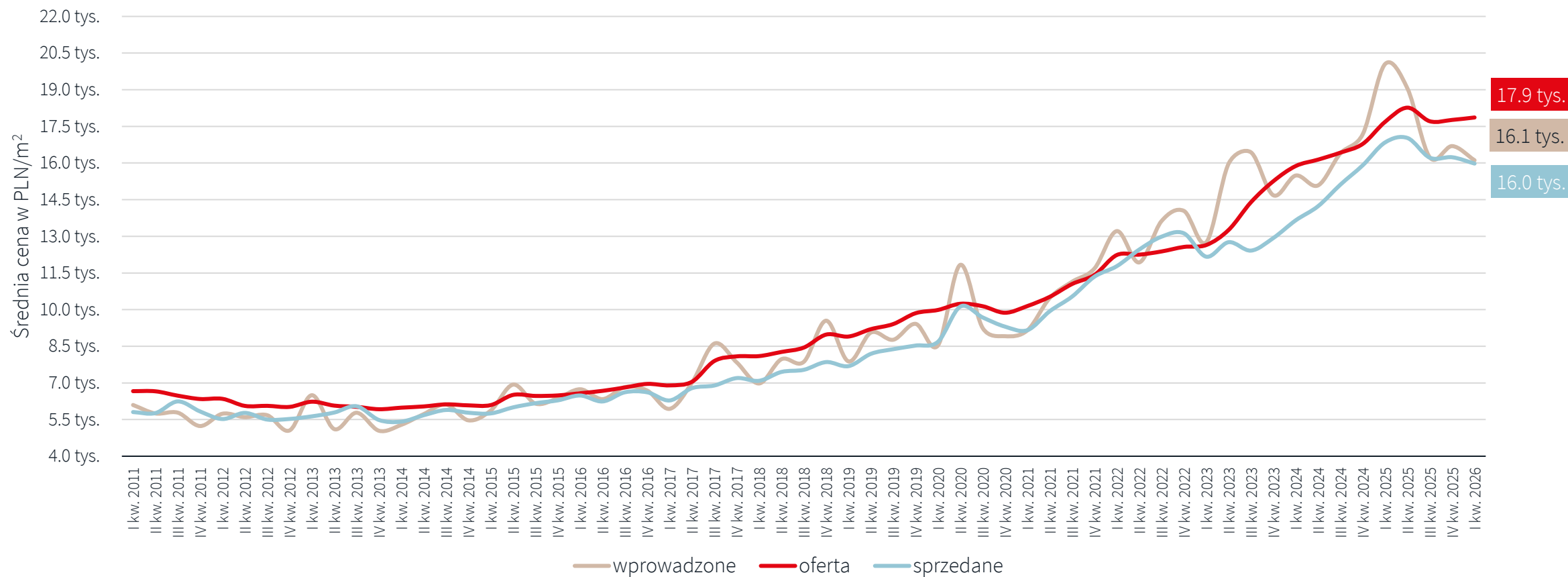
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie (dane kwartalne)



Źródło: JLL

Trójmiasto

Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

Trójmiasto

Od początku analizowanego okresu (I kw. 2020 roku), można zaobserwować stały wzrost średnich cen ofertowych w Trójmieście.

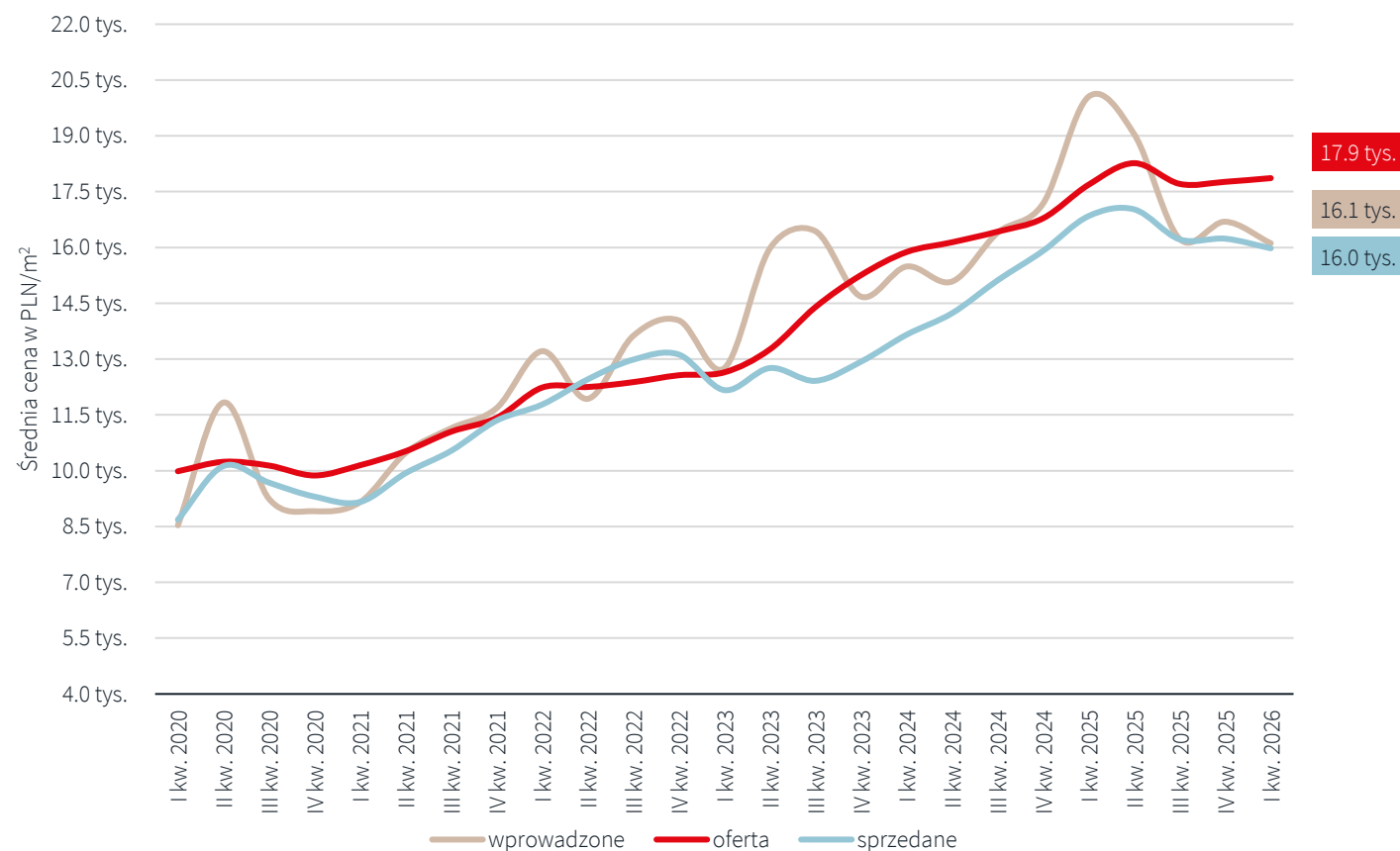
Najszybszy wzrost cen w Trójmieście odnotowano w latach 2021 i 2023. Był on napędzany wysokim popytem na mieszkania, wspieranym przez niskie stopy procentowe (2021, +16% r/r), a później przez program BK2 (2023, +21% r/r).

W 2024 roku wzrost cen mieszkań w Trójmieście zwolnił do 10% rocznie. Spadek tempa wzrostu był spowodowany wprowadzeniem tańszych inwestycji do oferty. Jednak w I poł. 2025 roku deweloperzy w Trójmieście zaczęli wprowadzać droższe inwestycje mieszkaniowe, co poskutkowało szybszym wzrostem średniej ceny oferty.

W pierwszej połowie roku odnotowano wzrost o 9%. W III kwartale 2025 roku średnia cena ofertowa spadła o 3,1% kwartał do kwartału, co było spowodowane dużą pulą nowych mieszkań o podstawowym standardzie. Średnia cena ofertowa spadła do 17 700 PLN/m² w III kwartale i nieznacznie wzrosła w kolejnym, osiągając 17 800 PLN/m² na koniec 2025 roku.

Rynek nieruchomości w Trójmieście zajmuje drugie miejsce po Warszawie pod względem średniej ceny za metr kwadratowy. Średnia cena ofertowa w I kwartale 2026 pozostała stosunkowo stabilna, z różnicami nieprzekraczającymi 1 punktu procentowego.

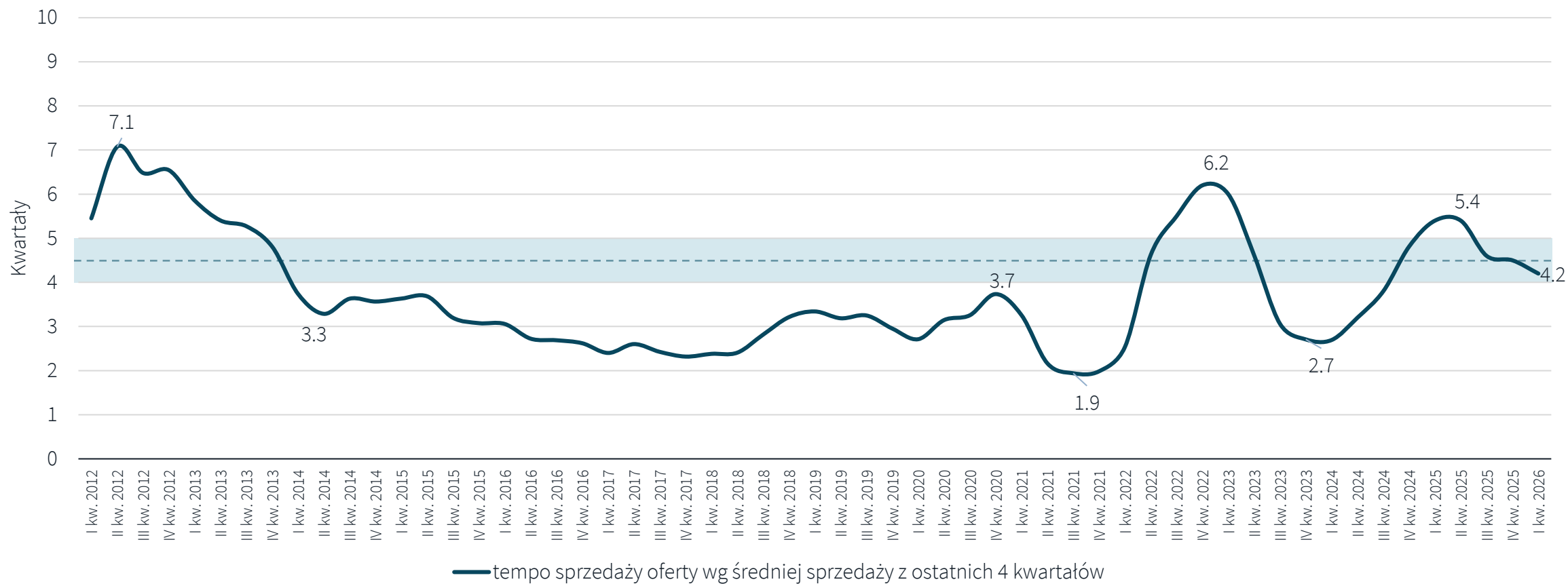
Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

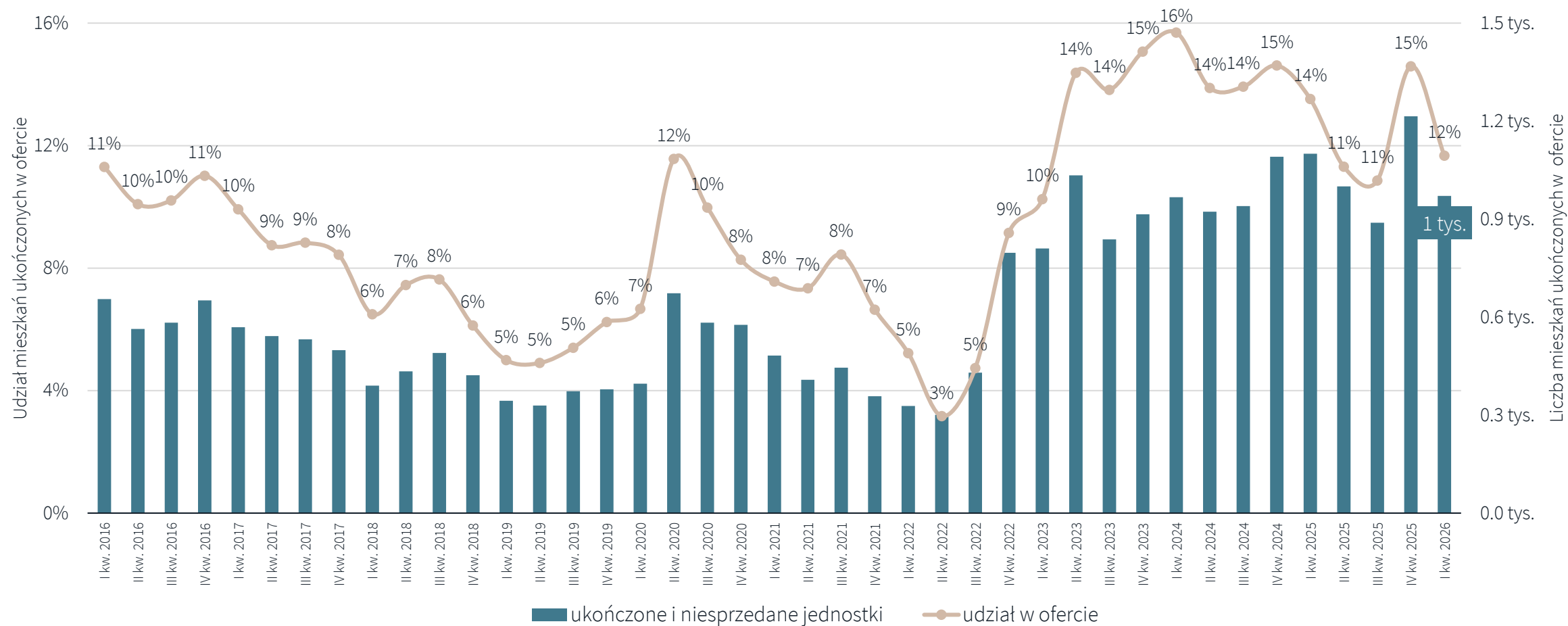
Trójmiasto

Tempo sprzedaży oferty wg średniej sprzedaży z ostatnich 4 kwartałów



Trójmiasto

Ukończone i niesprzedane mieszkania



Źródło: JLL

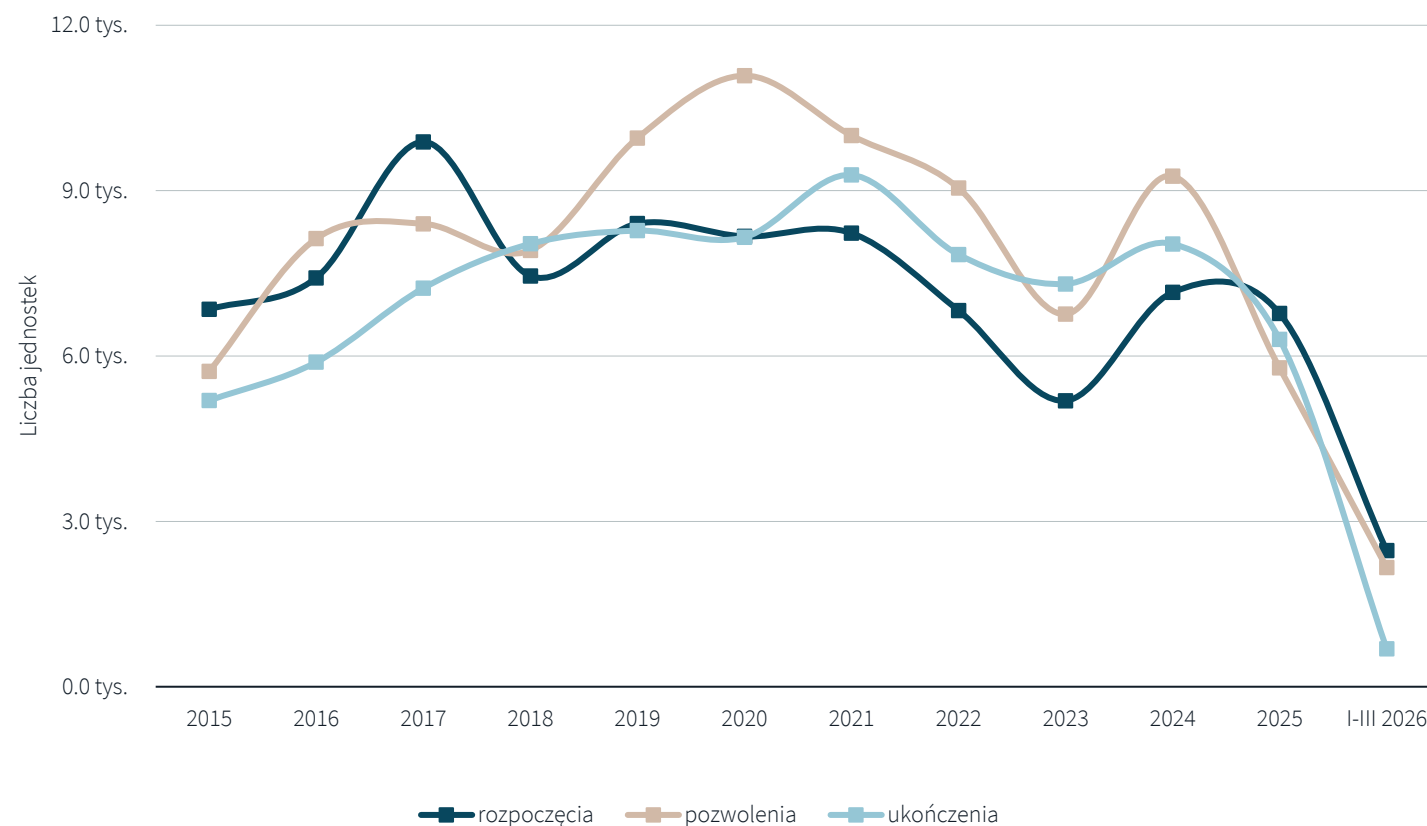
Trójmiasto

Mieszkania, dla których wydano pozwolenia na budowę, rozpoczęte i oddane do użytkowania (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

W Trójmieście w latach 2019–2024 odnotowano wyraźną nadwyżkę liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę, w porównaniu z roczną liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto. Średnio różnica ta wynosiła około 2 tys. mieszkań rocznie. Oznacza to, że inwestorzy dysponują znacznym zapasem wydanych pozwoleń na budowę i mogą w dowolnym momencie wprowadzić do sprzedaży nowe projekty.

W 2025 r. liczba mieszkań na wydanych pozwoleniach na budowę wyniosła w Trójmieście 5,8 tys., czyli znacznie mniej niż liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (blisko 6,8 tys.). Liczby te były odpowiednio o 38% i 5% niższe niż rok wcześniej. Podobnie jak w innych miastach, w Trójmieście zauważalny jest trend spadkowy w zakresie aktywności budowlanej.

W I kw. 2026 r. w całym Trójmieście wydano pozwolenia na budowę ponad 2,1 tys. mieszkań. Deweloperzy rozpoczęli budowę prawie 2,5 tys. jednostek, jednak ukończyli budowę tylko 689 mieszkań.



Źródło: JLL na podstawie GUS

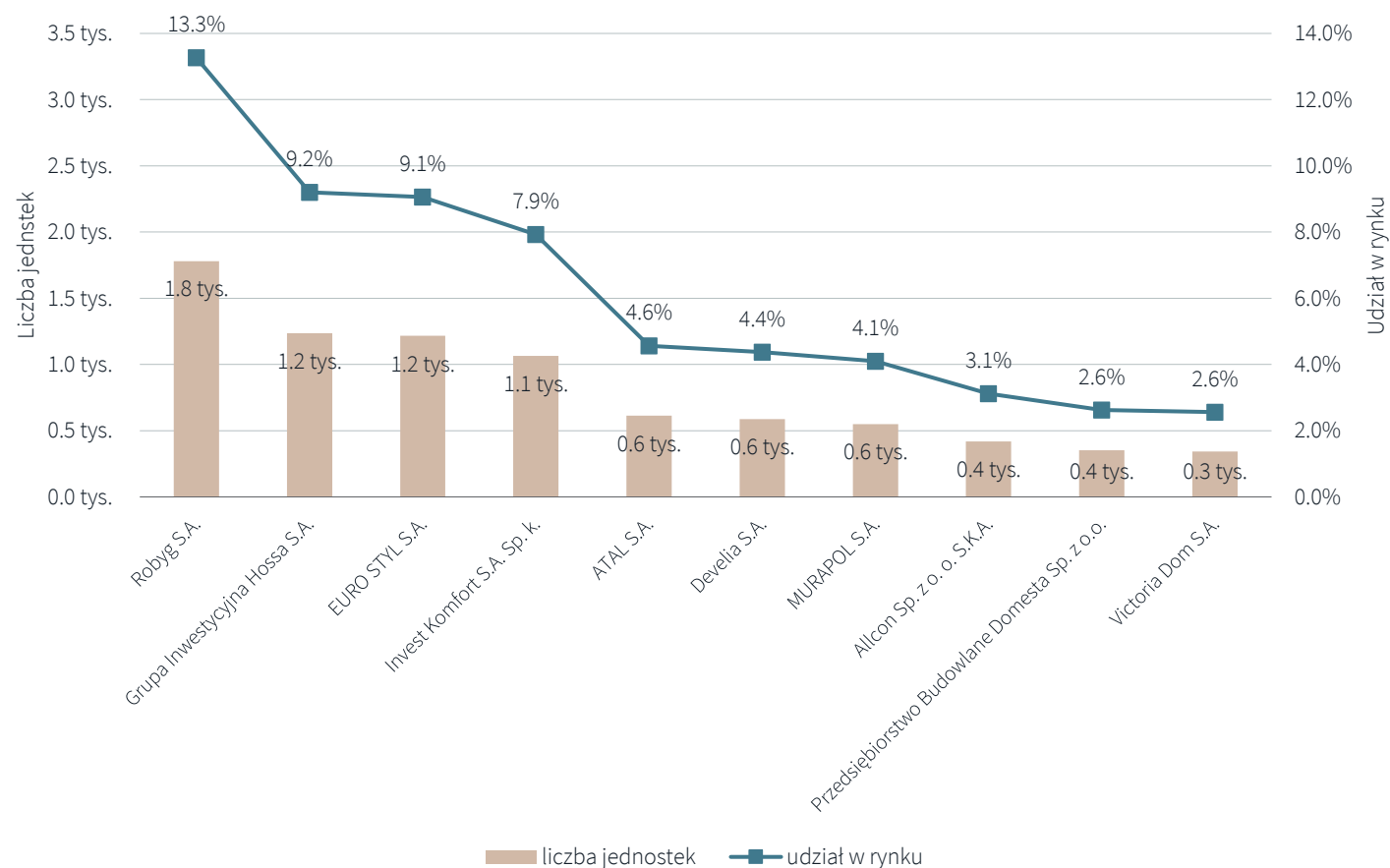
Trójmiasto

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w latach 2026-2027

Według deklaracji deweloperów z I kwartału 2026 roku, w latach 2026-2027 planowano wybudować lub już wybudowano prawie 13,4 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku trójmiejskim wybudowało lub planuje wybudować łącznie około 8,1 tys. mieszkań w ciągu tych dwóch lat.

Pod względem liczby ukończonych lub planowanych do ukończenia mieszkań w latach 2026-2027, liderem na rynku trójmiejskim jest Robyg S.A., który planuje oddać do użytku prawie 1,8 tys. mieszkań.

Drugie miejsce zajmuje Grupa Inwestycyjna Hossa S.A. (ok. 1,2 tys.), następnie Euro Styl (nieco ponad 1,2 tys. jednostek) i Invest Komfort S.A. Sp. K. (1,1 tys. jednostek).



Źródło: JLL; Wykres przedstawia liczbę mieszkań planowanych do oddania przez dziesięciu największych deweloperów mieszkaniowych w Trójmieście w latach 2026-2027, na podstawie deklaracji deweloperów.

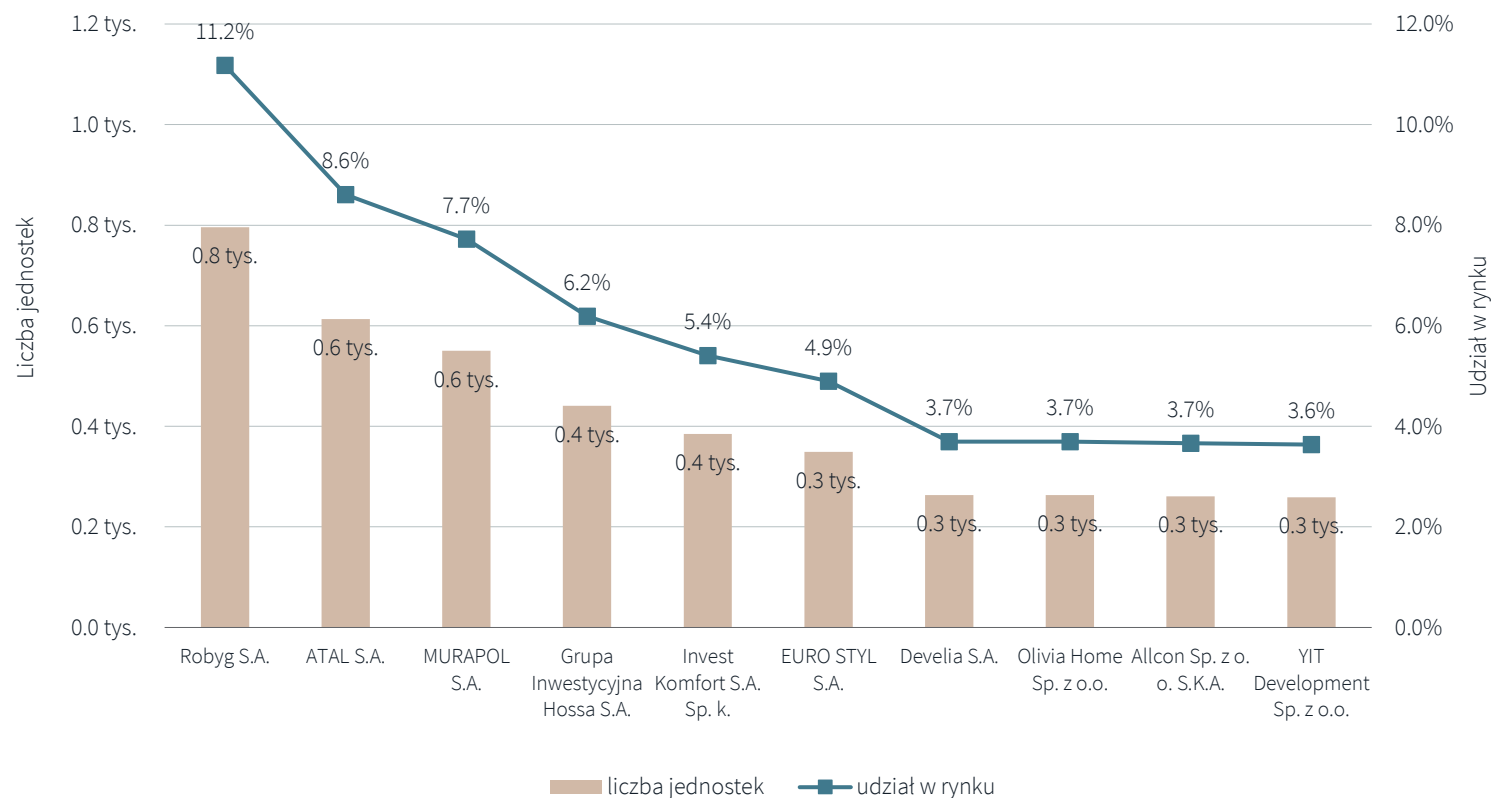
Trójmiasto

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w 2026 r.

Według deklaracji deweloperów na koniec 2025 roku, w 2026 roku planuje się wybudowanie około 7,1 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku trójmiejskim planuje wybudować w tym roku ponad 4 tys. mieszkań.

Pod względem liczby mieszkań planowanych do wybudowania w 2026 roku, liderem na rynku Trójmiasta jest Robyg S.A., który planuje zakończyć budowę prawie 800 mieszkań.

Drugie miejsce zajmuje ATAL S.A. (613 lokali), następne Murapol S.A. (550 lokali) oraz Grupa Inwestycyjna Hossa S.A. (441 jednostek).



Źródło: JLL

Trójmiasto

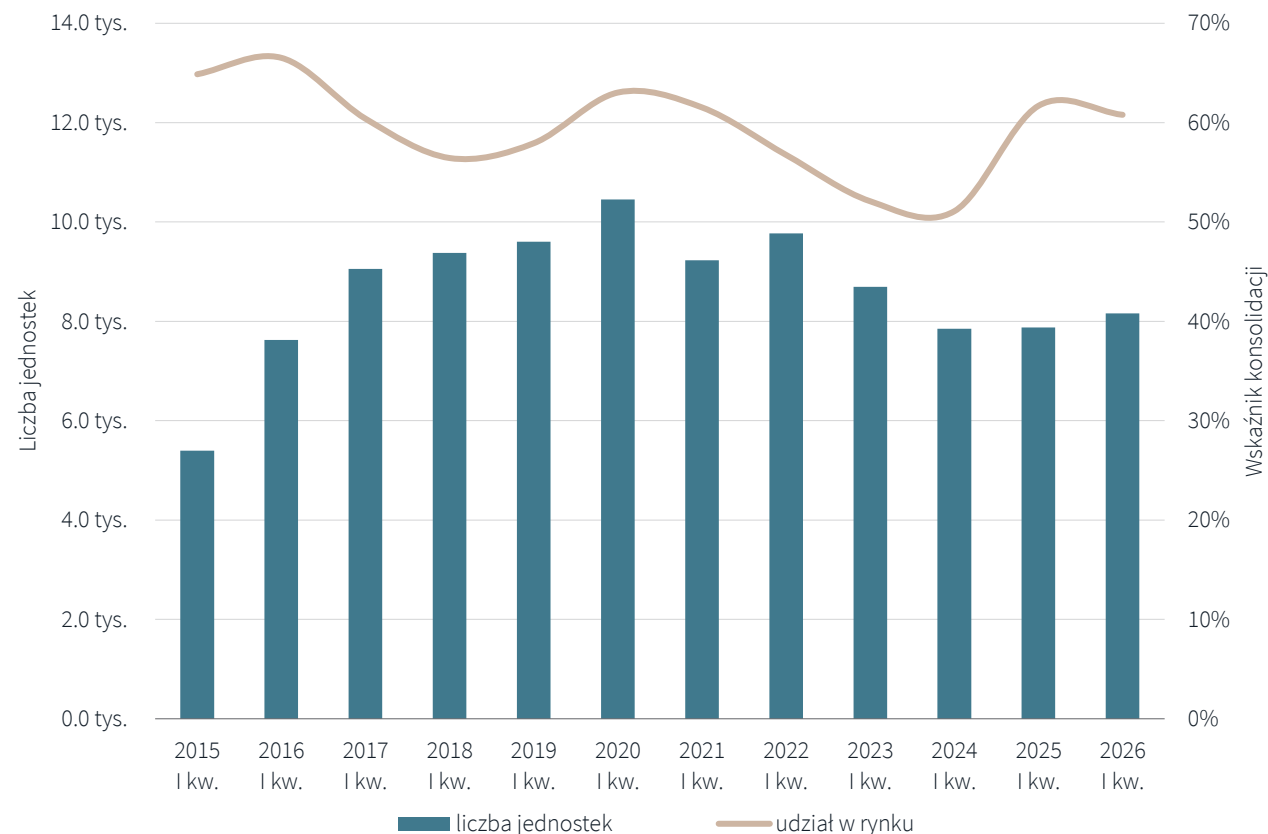
Poziom konsolidacji rynku

Według deklaracji 10 deweloperów o największej skali działalności, planują oni wybudować około 8,1 tys. mieszkań w latach 2026-2027, zatem poziom konsolidacji rynku na koniec I kw. 2026 roku wynosił niecałe 61%.

Osiągnięty wynik wskazuje na wzrost wskaźnika konsolidacji w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Udział dziesięciu deweloperów o największej skali produkcji w Trójmieście w czwartym kwartale ostatnich lat był wysoki w porównaniu z innymi największymi rynkami. Wyższy wskaźnik konsolidacji w ostatnim kwartale odnotowano tylko we Wrocławiu (67%).

Wskaźnik konsolidacji rynku ukazuje udział procentowy mieszkań budowanych przez dziesięciu deweloperów z największą liczbą oddawanych (lub planowanych) jednostek w okresach dwuletnich w całej produkcji mieszkań w tym okresie. W danych z pierwszego kwartału kolejnych lat punktem wyjścia do obliczeń są deklaracje deweloperów dotyczące lokali, których budowa zakończyła się w bieżącym roku lub ma się zakończyć w kolejnym roku.



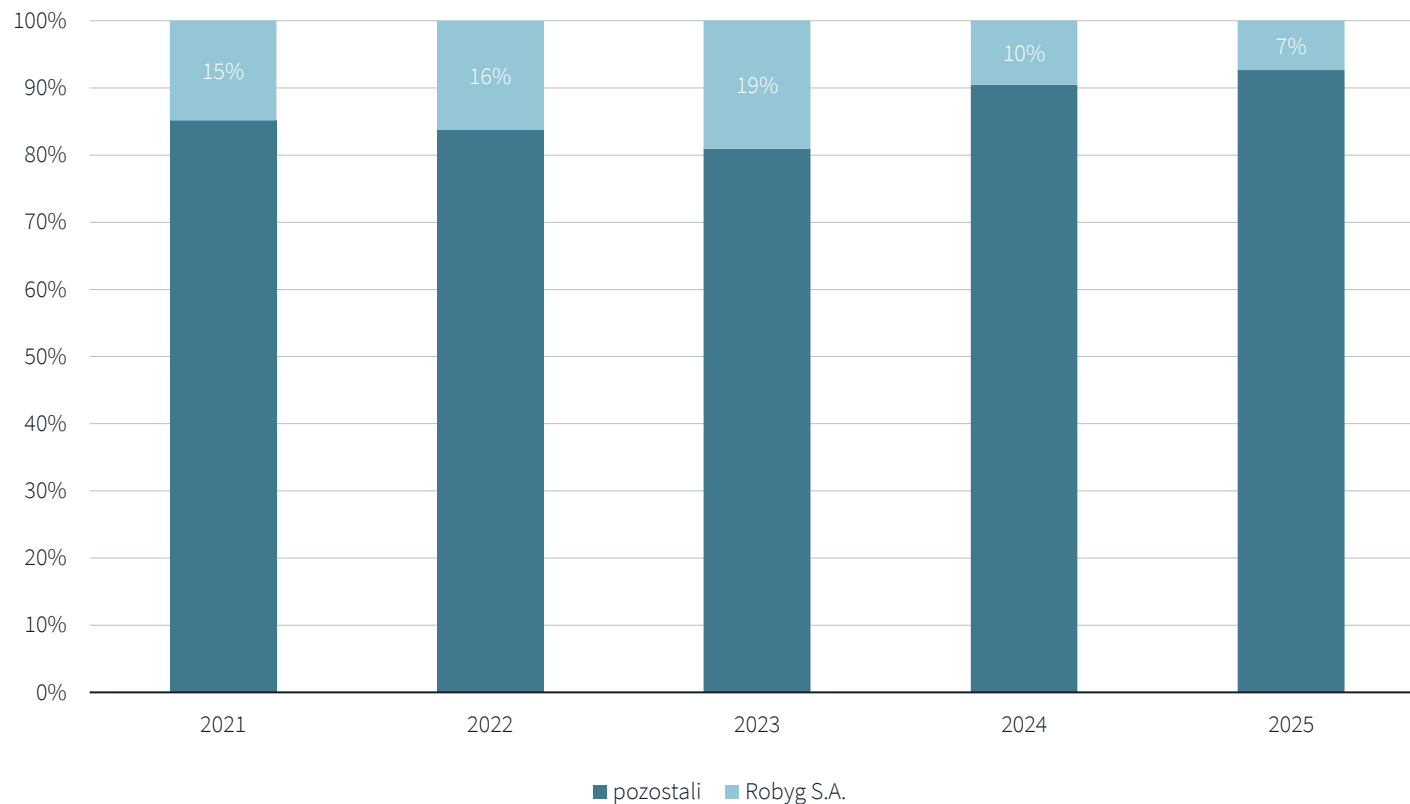
Źródło: JLL

Trójmiasto

Udział Robyg S.A. w liczbie mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021-2025 udział Robyg SA w produkcji mieszkań na rynku w Trójmieście wynosił od 7% w 2025 r. do 19% w 2023 r.

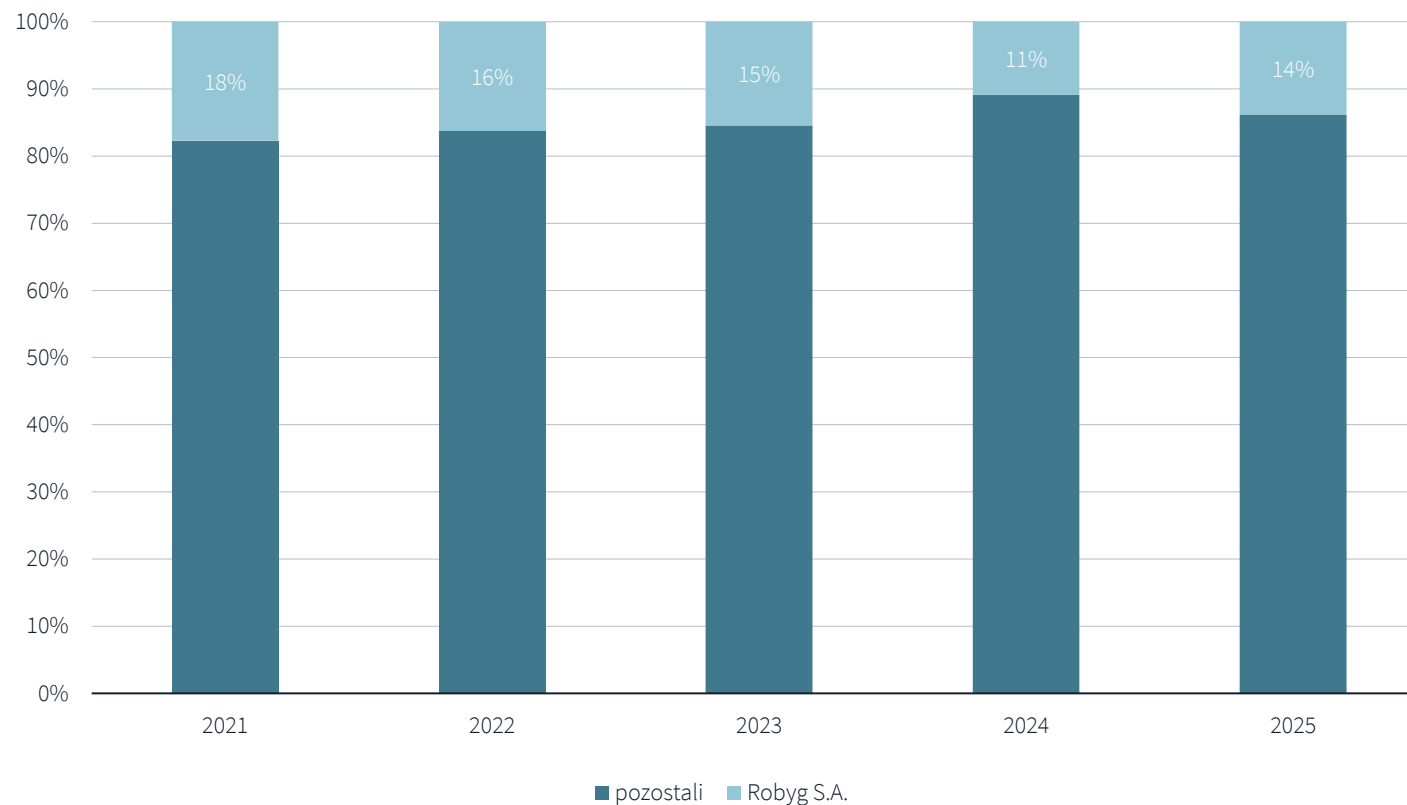


Trójmiasto

Udział Robyg S.A. w liczbie sprzedanych mieszkań w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021-2025 udział Robyg SA w sprzedaży mieszkań na rynku w Trójmieście wynosił 11-18%.



Źródło: JLL oraz na podstawie pozyskanych danych od Robyg S.A

Trójmiasto

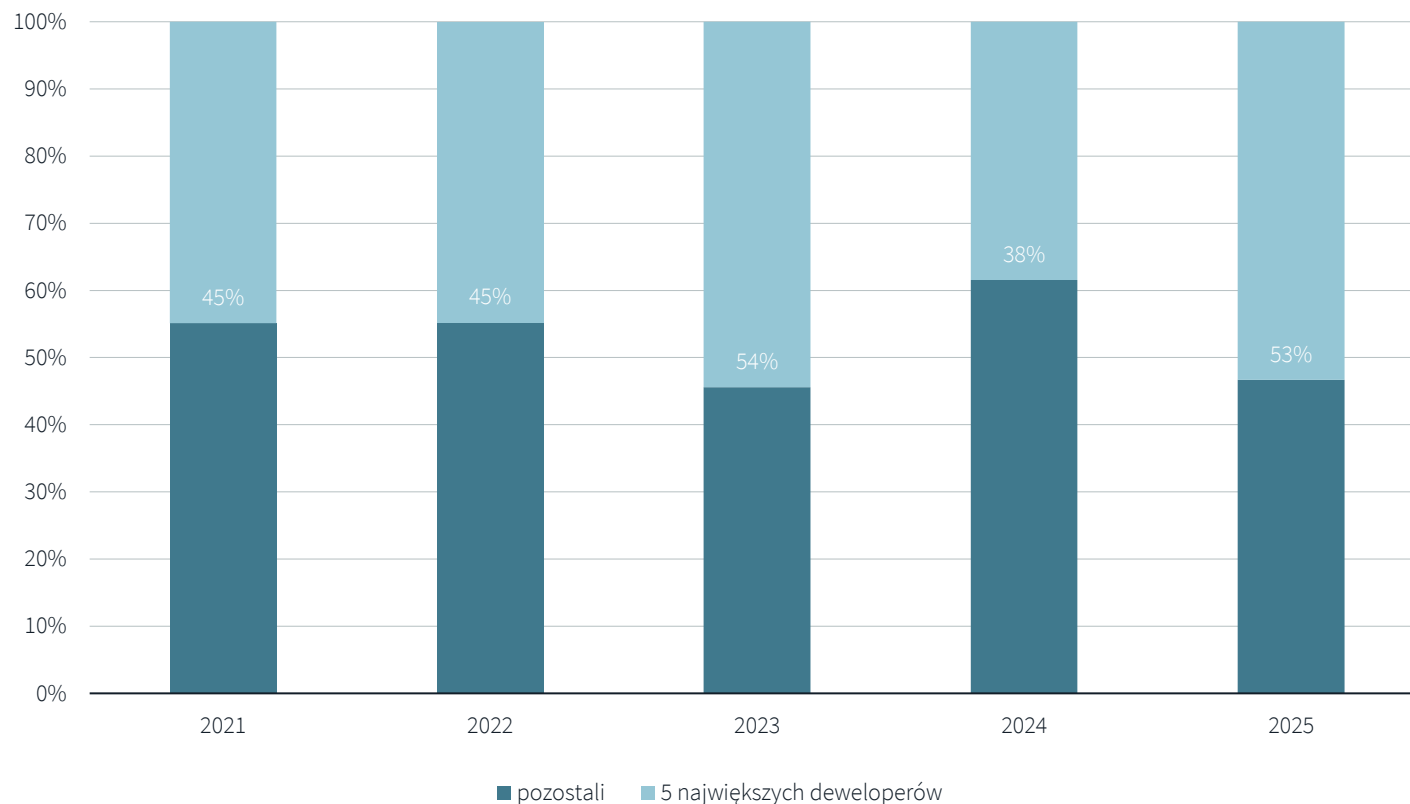
Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021–2025 pięciu największych deweloperów odpowiadało za 38%-54% produkcji nowych mieszkań na rynku Trójmiasto. Robyg SA był wśród nich w każdym roku i zajmował 1. miejsce.

Pozostali deweloperzy w pierwszej piątce to:

- Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.
- EURO STYL S.A.
- MURAPOL S.A.
- Develia S.A.

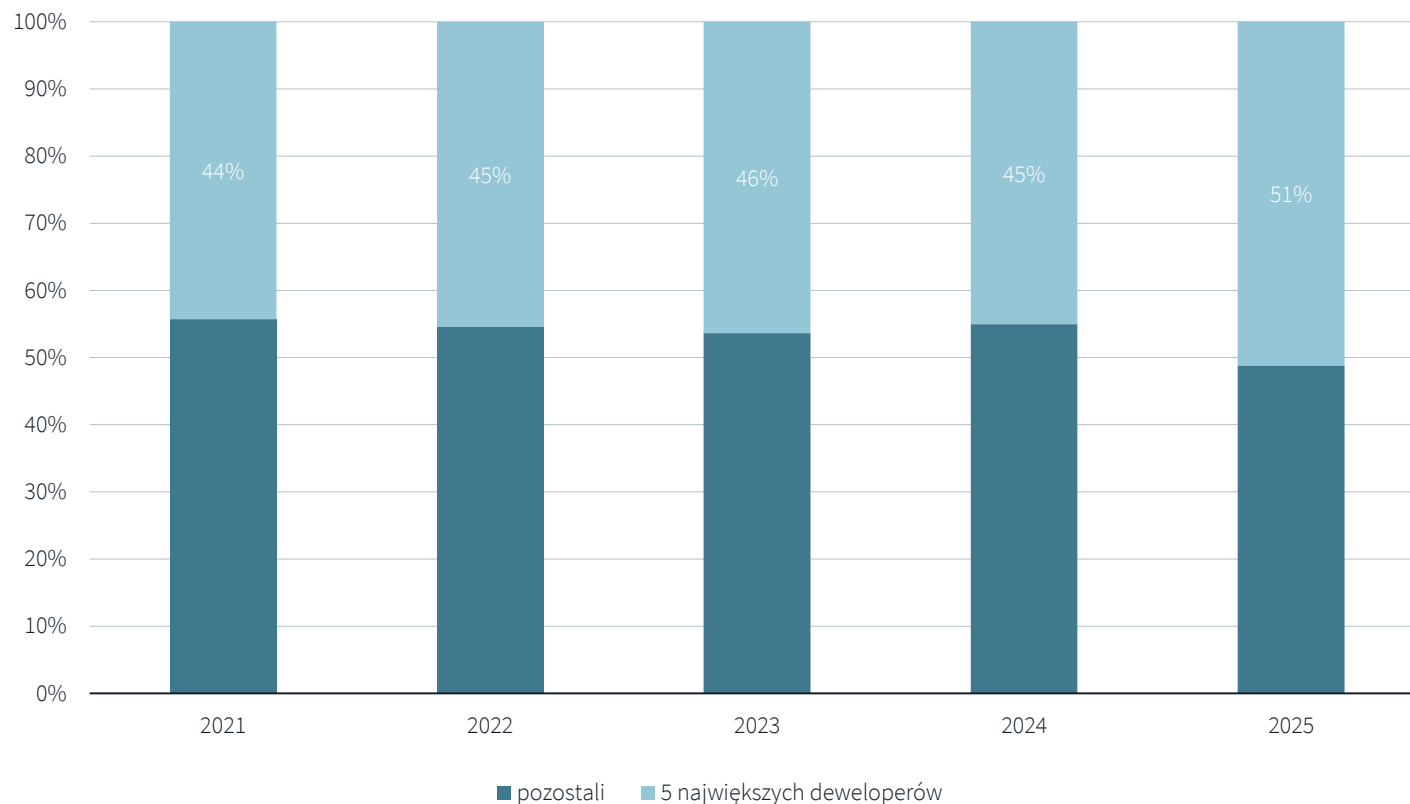


Trójmiasto

Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby sprzedanych mieszkań w latach 2021–2025

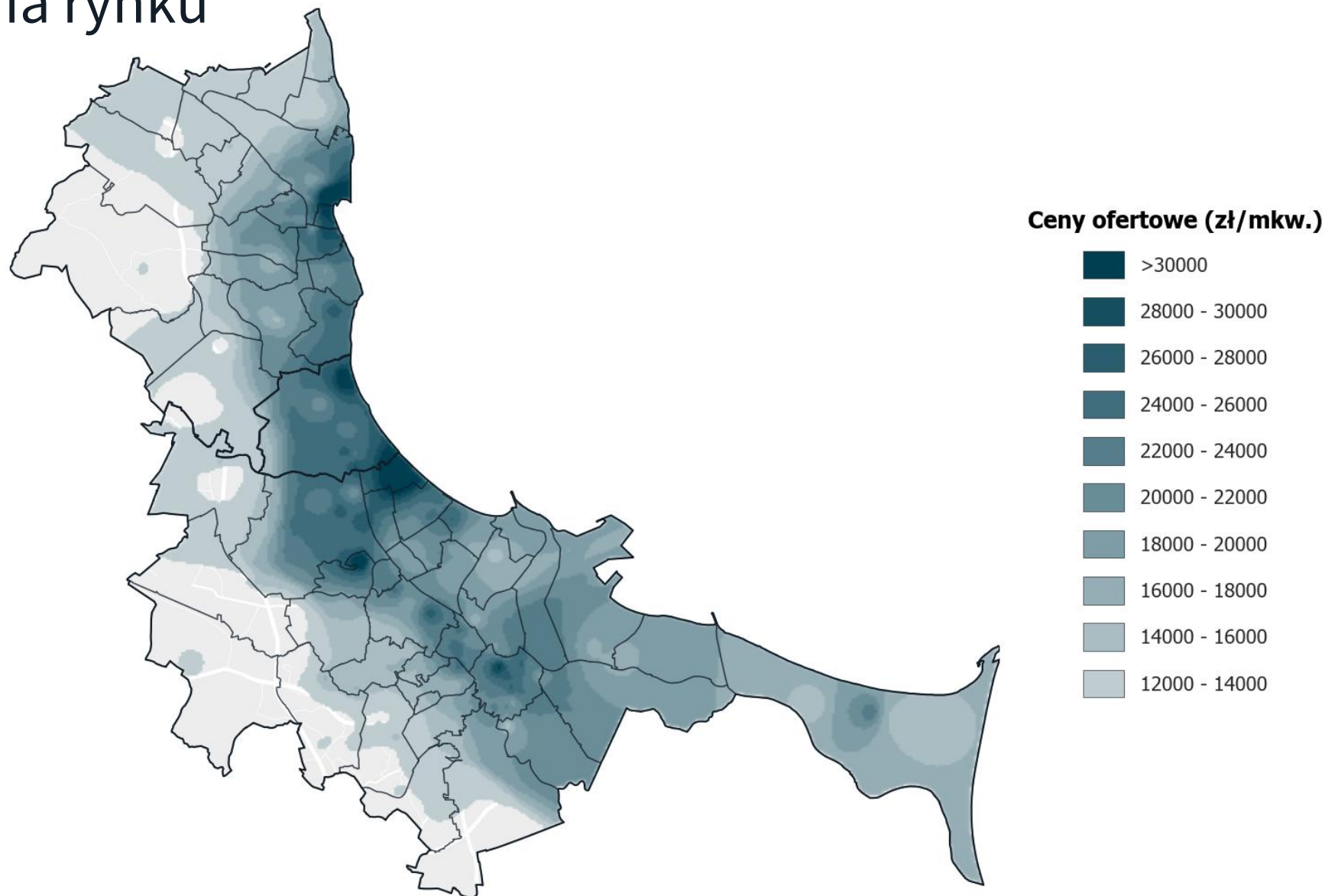
Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W latach 2021-2025 udział pięciu największych deweloperów w sprzedaży mieszkań na rynku Trójmiasto był stabilny i mieścił się w przedziale od 44% do 51% rocznie. Robyg SA znalazł się w pierwszej piątce każdego roku.



Trójmiasto – geografia rynku

Rozkład cen mieszkań na
koniec I kw. 2026

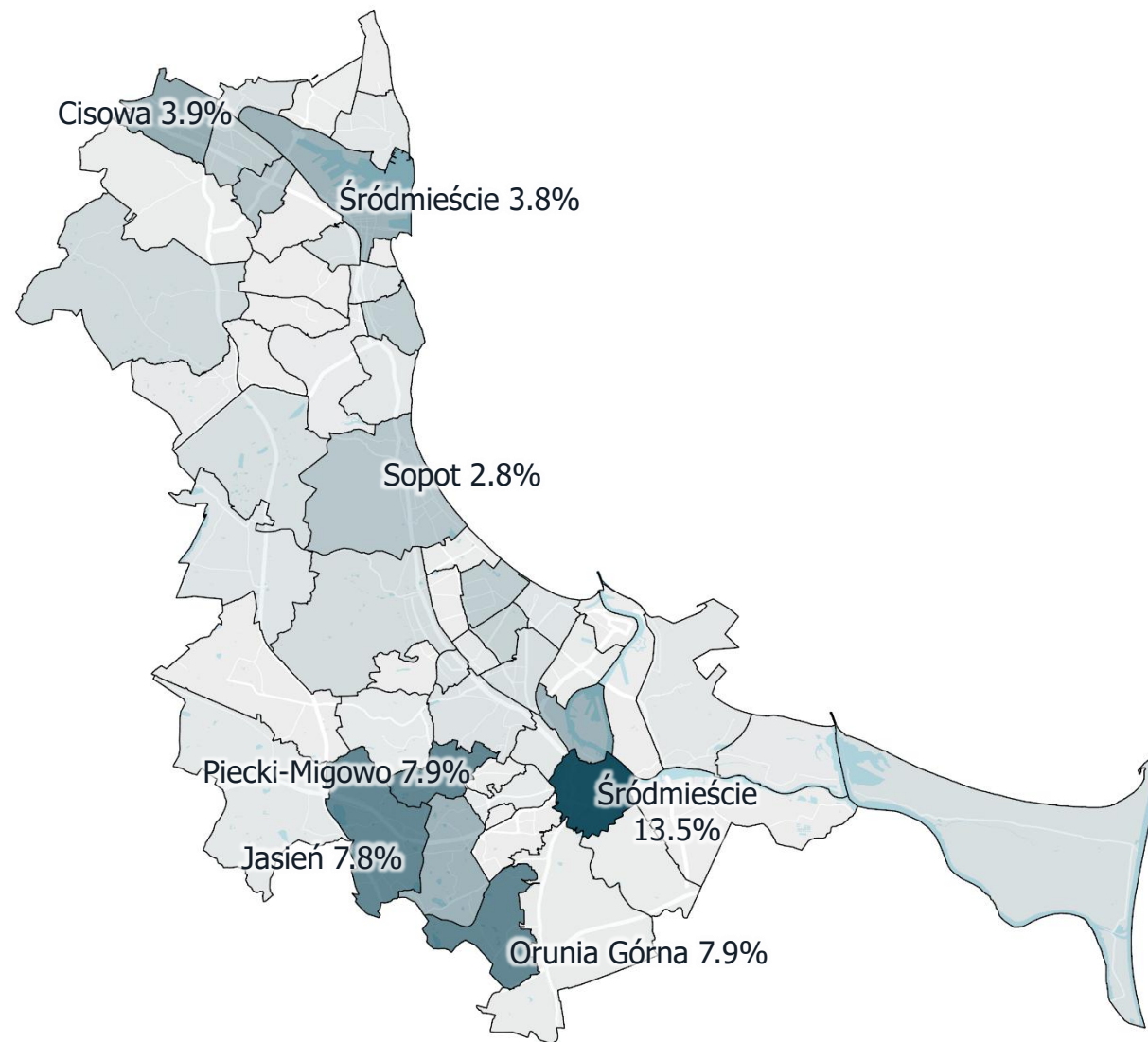


Źródło: JLL

Trójmiasto – geografia rynku

Lokalizacja oferty (udziały dzielnic w łącznej liczbie mieszkań oferowanych do sprzedaży) na koniec I kw. 2026

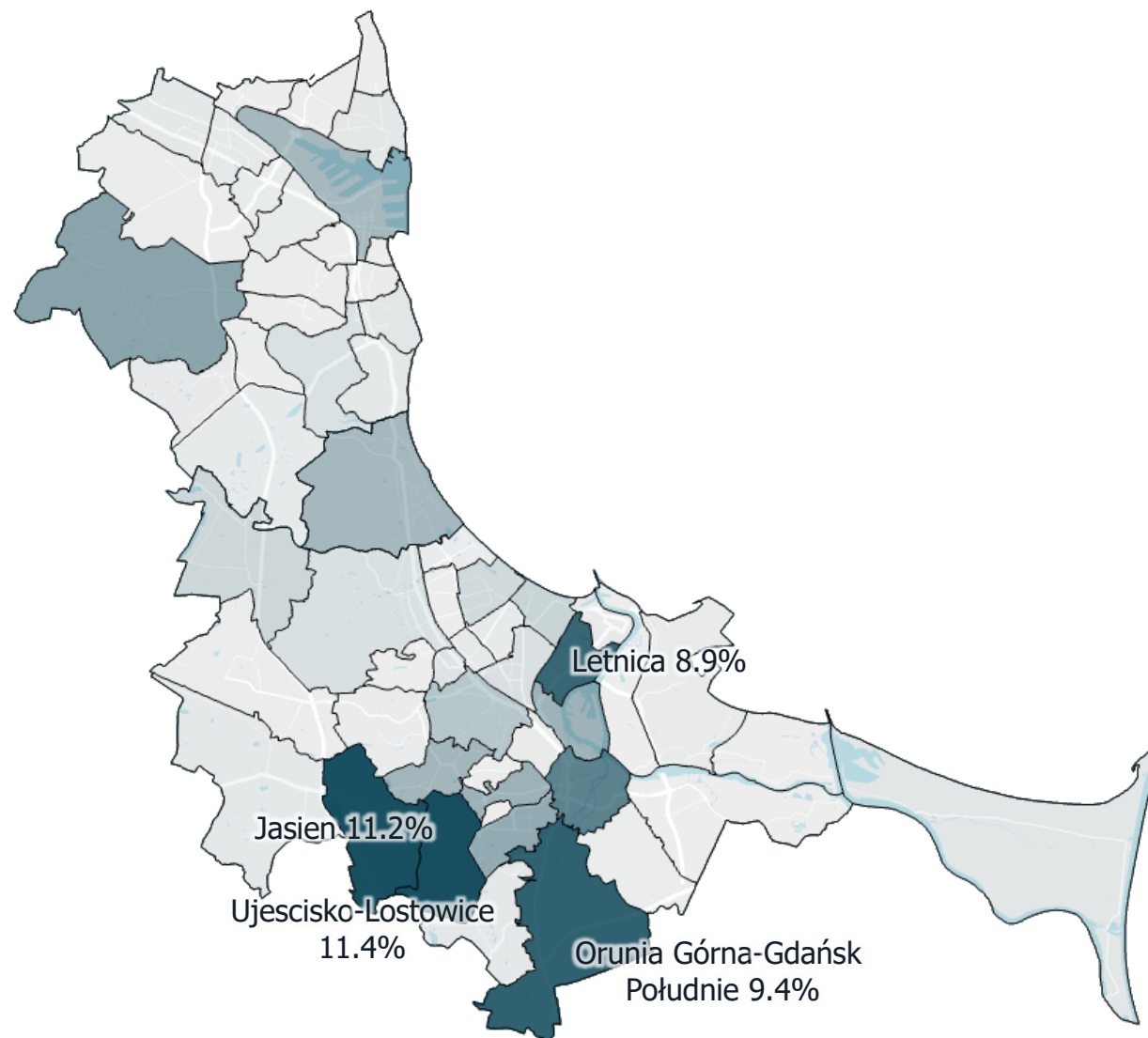
Dzielnica	Udział w ofercie
Śródmieście (Gdańsk)	13.5%
Piecki-Migowo	7.9%
Orunia Górna - Gdańsk Południe	7.9%
Jasień	7.8%
Cisowa	4.5%
Młyniska	3.9%
Ujeścisko-Łostowice	3.8%
Śródmieście (Gdynia)	3.8%
Leszczynki	3.0%
Sopot	2.8%



Trójmiasto – geografia rynku

Rozkład sprzedaży w ciągu ostatnich 5 lat
(2021-2025; udział dzielnic w łącznej liczbie
sprzedanych jednostek)

Dzielnica	Udział w sprzedaży
Ujeścisko-Łostowice	11.4%
Jasień	11.2%
Orunia Górna-Gdańsk Południe	9.4%
Letnica	8.9%
Śródmieście	7.0%
Chwarzno-Wiczlino	4.5%
Chełm	4.1%
Siedlce	3.4%
Młyniska	3.3%
Piecki-Migowo	3.0%



Źródło: JLL

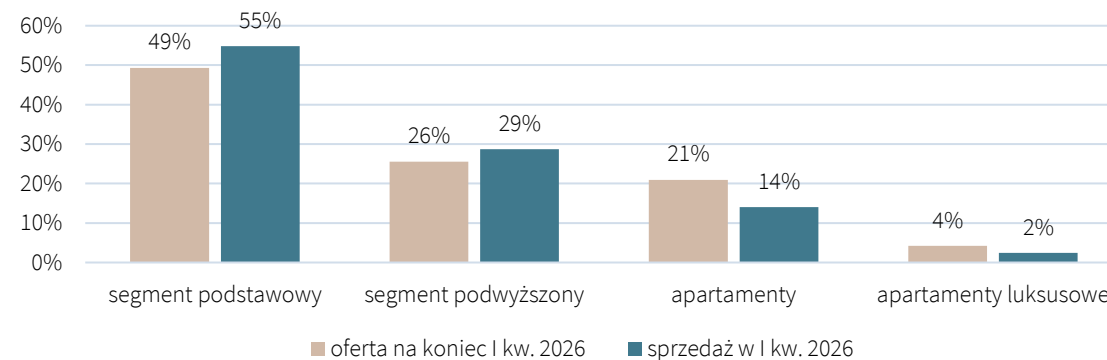
Trójmiasto – segmentacja rynku

W I kwartale 2026 aż 49% oferty stanowiły mieszkania o podstawowym standardzie. W tej kategorii sklasyfikowano 4 100 jednostek, ze średnią ceną 13 000 PLN/m².

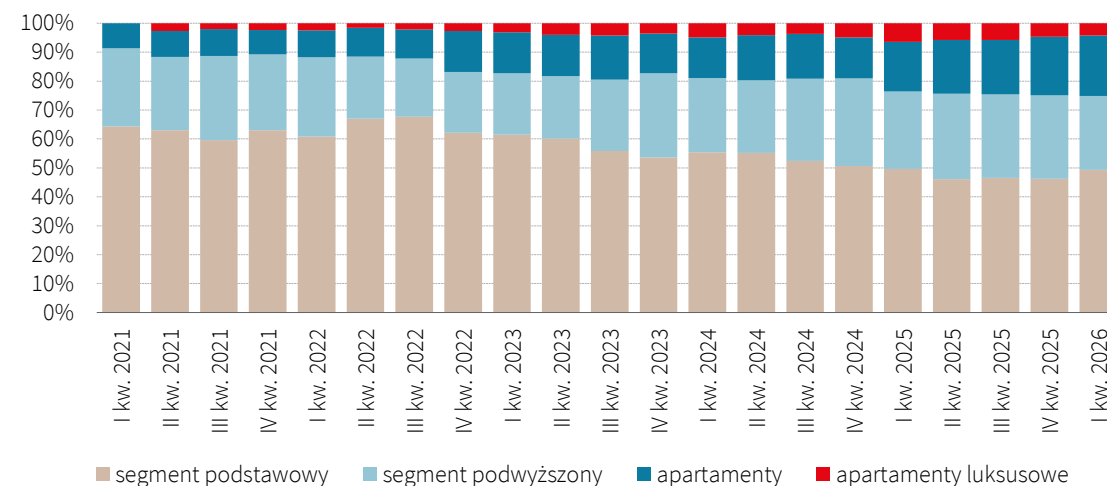
Mieszkania o podwyższonym standardzie stanowiły 26% oferty w Trójmieście. Dostępnych było 2,1 tys. takich lokali. Średnia cena mieszkań w tym segmencie wynosiła 18 800 PLN/m².

W zeszłym kwartale apartamenty stanowiły 21% całkowitej oferty (ponad 1,7 tys. lokali). Ich średnia cena wynosiła 25 300 PLN/m². Segment luksusowy obejmował 350 apartamentów (4% oferty) za średnią cenę 31 500 PLN/m².

Jako rynek atrakcyjny dla biznesu i turystyki, Trójmiasto od lat ma najwyższy odsetek apartamentów w ofercie. W ostatnich latach zyskał także na znaczeniu jako rynek drugich domów. Pod koniec 2025 roku udział apartamentów w ofercie wyniósł 25%, natomiast w Warszawie (drugim co do wielkości rynku apartamentów) 11%. Trójmiasto wyprzedza Warszawę nie tylko pod względem odsetka dostępnych w ofercie apartamentów, ale także pod względem liczby: 2 091 lokali w Trójmieście i 2 062 w Warszawie.



Struktura oferty według segmentów jakościowych

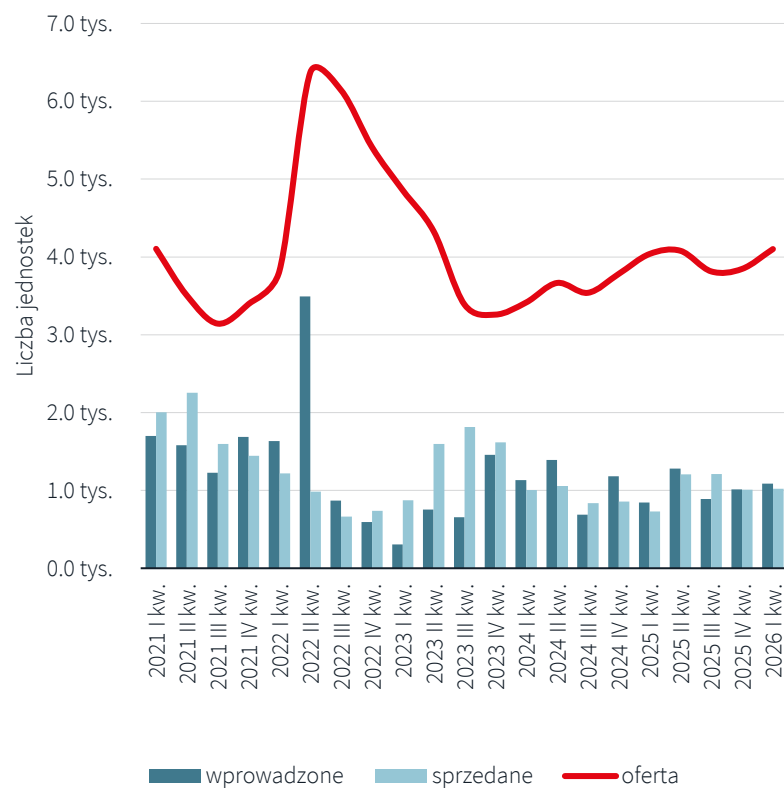


Źródło: JLL

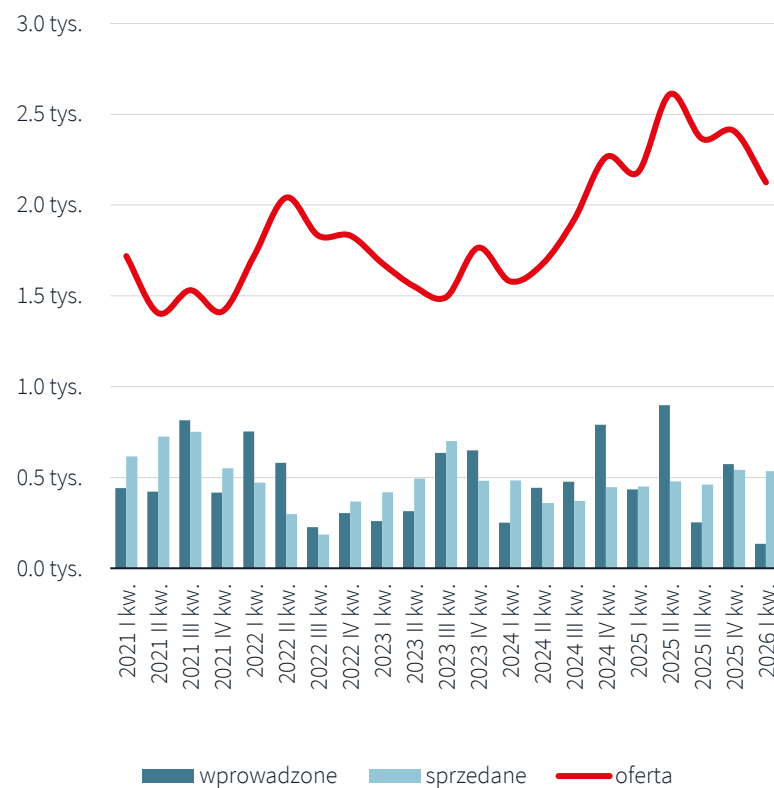
Trójmiasto – segmentacja rynku

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie

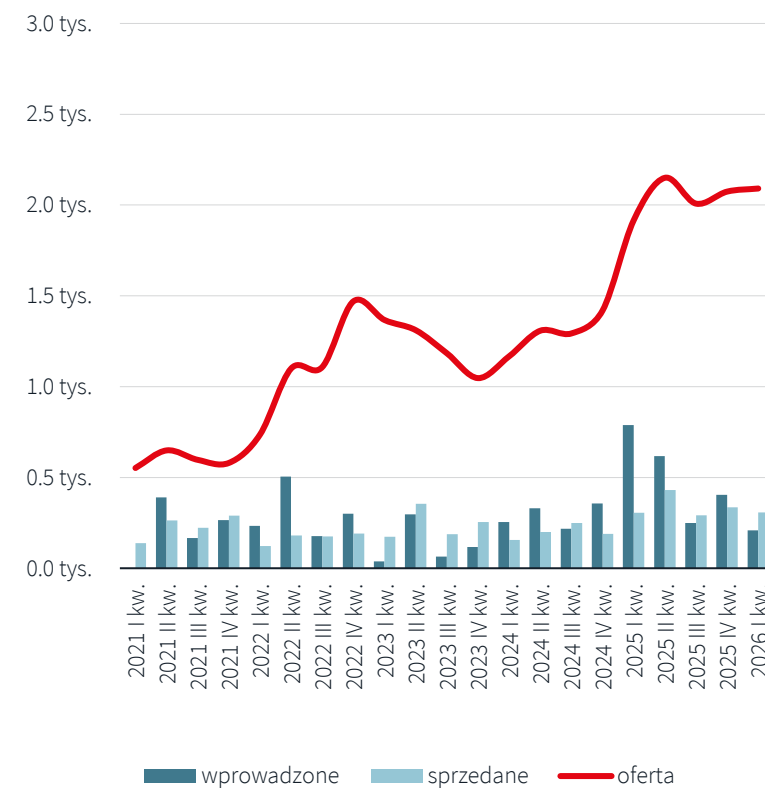
Segment mieszkań o podstawowym standardzie



Segment mieszkań o podwyższonym standardzie

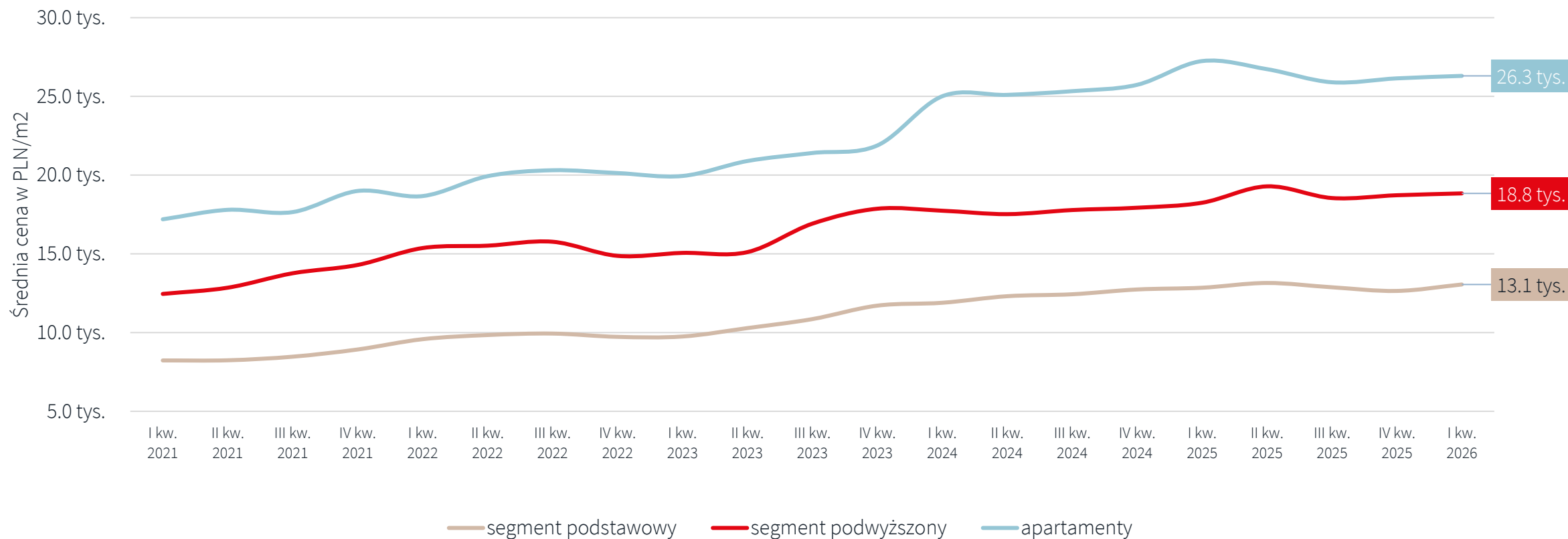


Apartamenty i apartamenty luksusowe



Trójmiasto – segmentacja rynku

Średnie ceny mieszkań pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



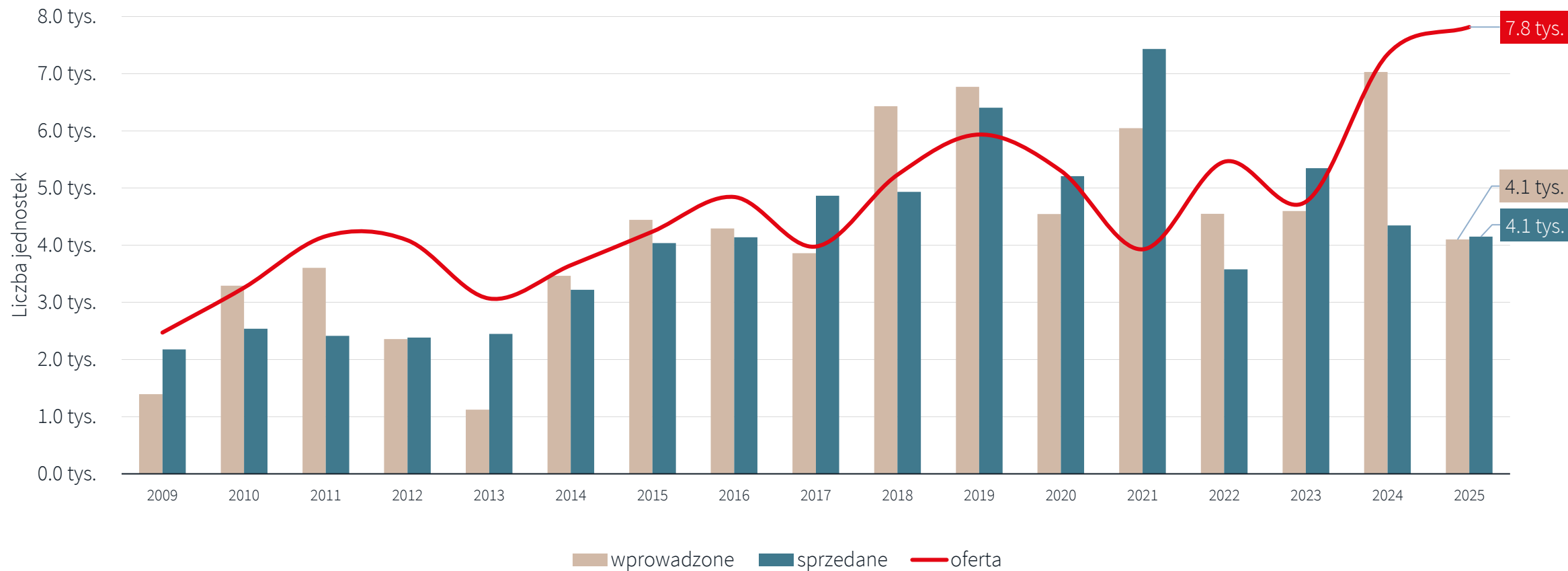
Źródło: JLL

Poznań



Poznań

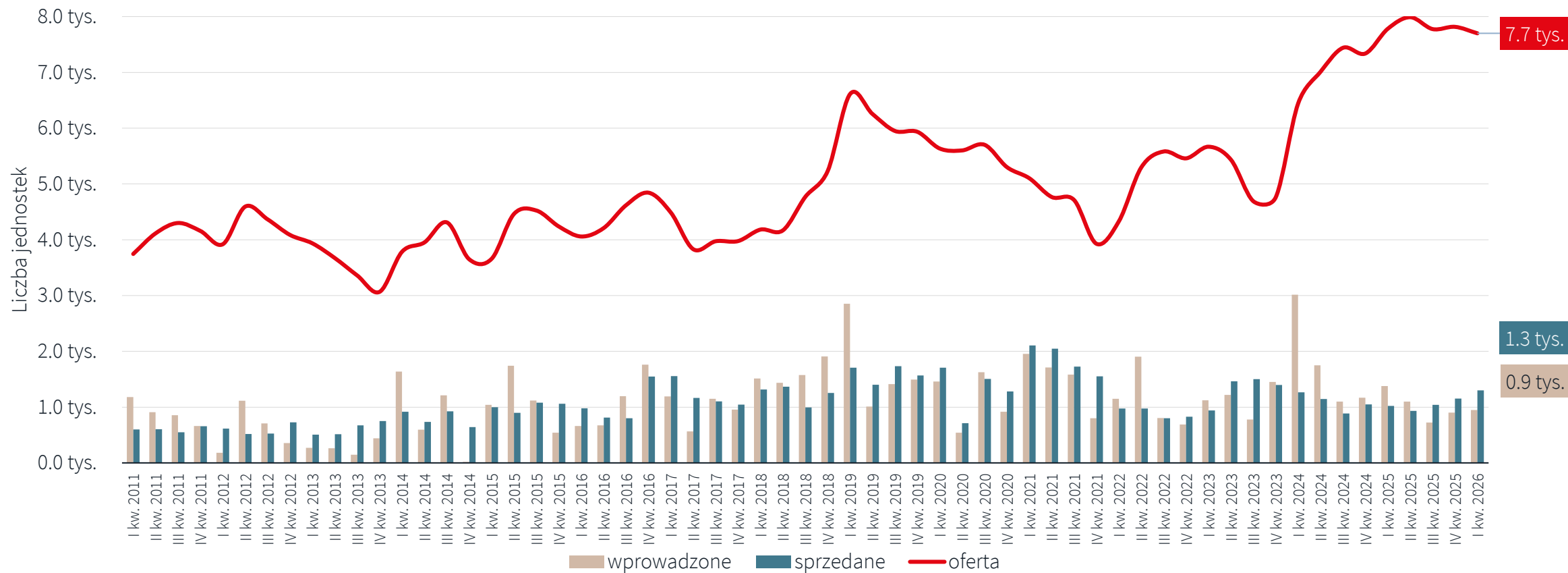
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Poznań

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Poznań

Poznański rynek mieszkaniowy charakteryzował się relatywną stabilnością, zarówno w okresach kryzysu, jak i boomu. Jest to piąty co do wielkości rynek w kraju pod względem liczby transakcji. Znaczący wzrost zakupów mieszkań w Poznaniu nastąpił z pewnym opóźnieniem w porównaniu z największymi rynkami. Sprzedaż przyspieszyła w 2019 roku, przekraczając 6 tys. mieszkań rocznie.

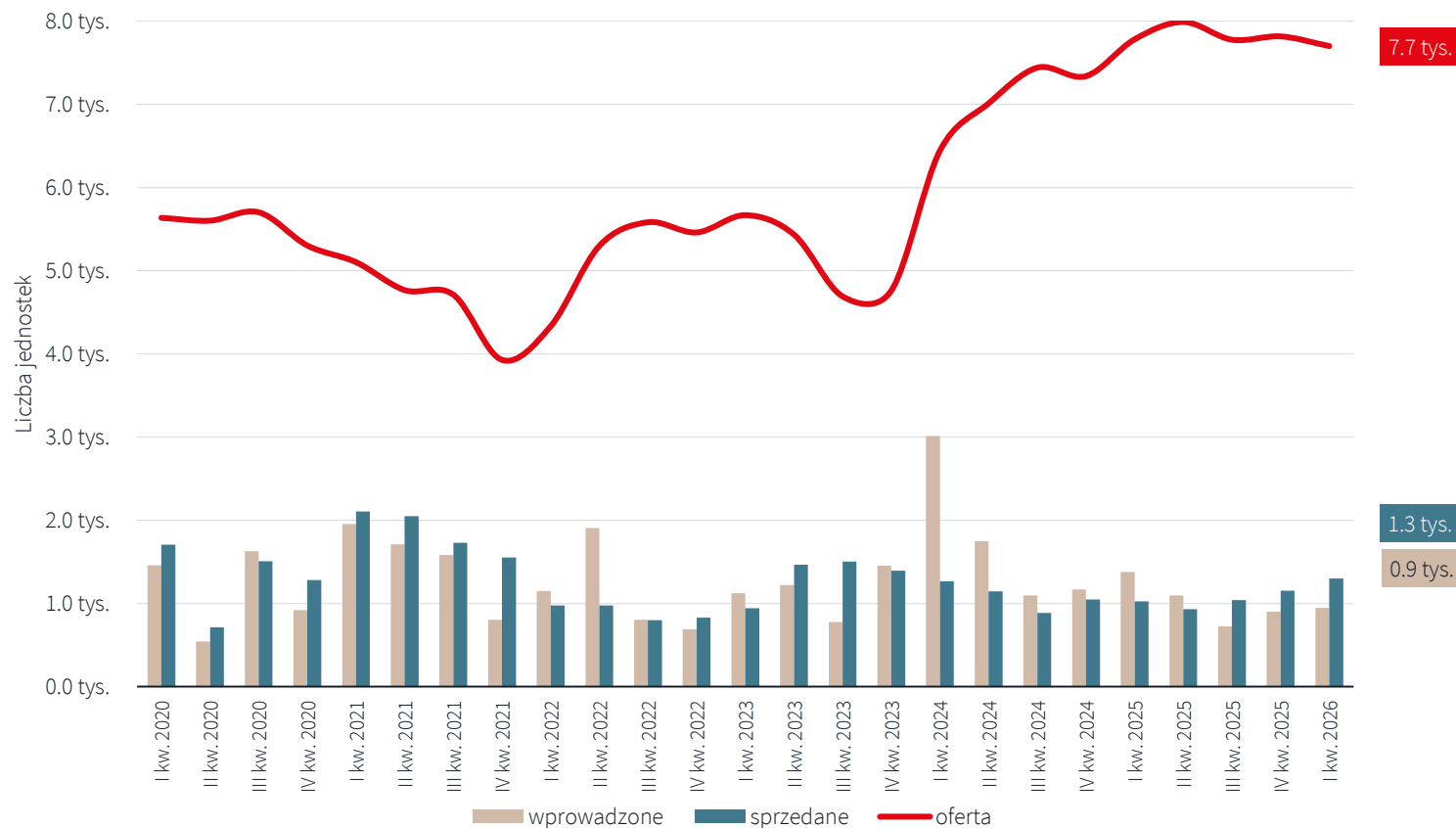
Negatywny wpływ pandemii COVID-19 na rynek poznański w 2020 r. był mniejszy niż w innych miastach, a największą liczbę transakcji odnotowano w 2021 r. – 7,4 tys. jednostek. Podobnie jak w innych miastach, było to częściowo spowodowane wzrostem liczby zakupów inwestycyjnych.

W 2022 roku, podobnie jak w innych miastach, odnotowano znaczący spadek sprzedaży, a następnie odbicie w 2023 roku, kiedy sprzedaż wzrosła do 5,3 tys. mieszkań.

W I poł. 2024 roku, podobnie jak w innych dużych miastach, w Poznaniu odnotowano znaczący wzrost oferty, co było efektem zwiększenia liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży oraz jednoczesnego spadku popytu. Od II poł. 2024 deweloperzy spowolnili nowe wprowadzenia, ale oferta nadal rosła. Pod koniec II kw. 2025 roku zbliżyła się do rekordowej liczby 8 tys. mieszkań. W drugiej połowie 2025 r. deweloperzy ograniczyli tempo wprowadzania nowych inwestycji, a sprzedaż mieszkań nieznacznie wzrosła. Pozwoliło to na niewielkie zmniejszenie oferty.

W I kw. 2026 r. utrzymał się trend wzrostu sprzedaży – sprzedano 1,3 tys. mieszkań, podczas gdy do oferty wprowadzono ich 900. W rezultacie całkowita oferta nieco spadła - do poziomu 7,7 tys. mieszkań.

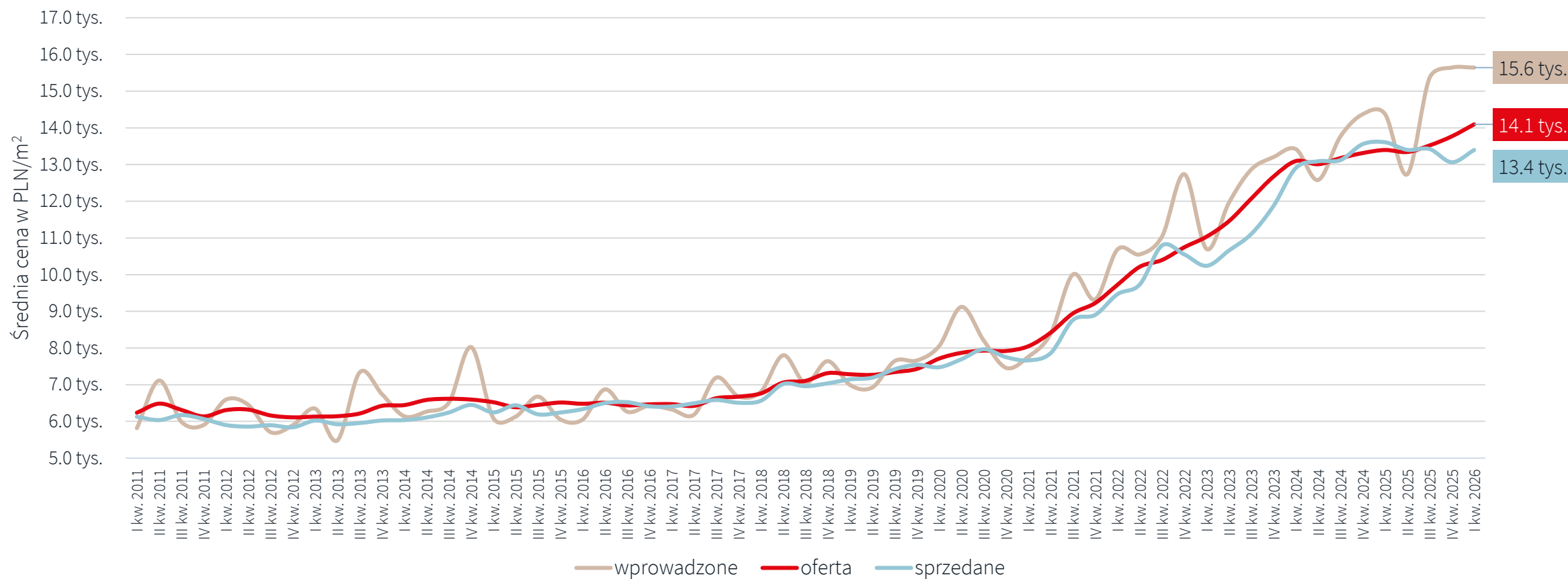
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie (dane kwartalne)



Źródło: JLL

Poznań

Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

Poznań

Najszybszy wzrost cen w Poznaniu, podobnie jak we Wrocławiu, odnotowano w 2022 roku, zwłaszcza w I poł. 2022 roku. Średnia cena ofertowa wzrosła w tym roku o 21% rdr, co miało związek m.in. z wysoką inflacją.

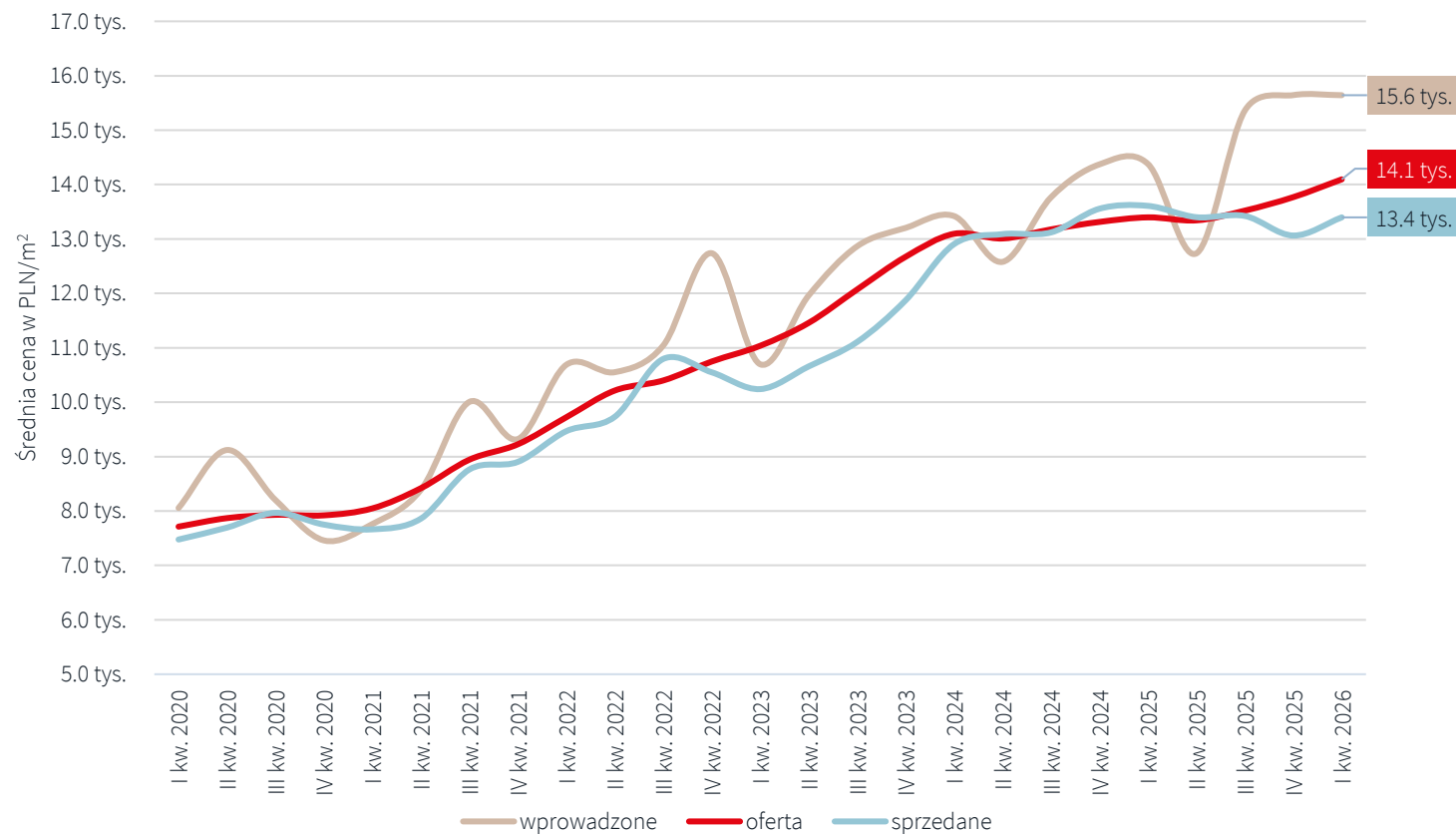
Ceny wzrosły również o ponad 15% rocznie (16-18%) w latach 2021 i 2023, napędzane wysokim popytem na mieszkania, wspieranym przez niskie stopy procentowe (2021), a później przez program BK2 (2023).

W 2024 roku wzrost cen mieszkań w Poznaniu zwolnił do 5% rocznie. Spadek tempa wzrostu był spowodowany spadkiem sprzedaży, ale także stabilizacją kosztów. Ze względu na wysoką podaż konkurencja między deweloperami nasiliła się, ograniczając wcześniej obserwowane duże wzrosty cen.

W 2025 roku średni wzrost cen był jeszcze niższy i wyniósł 3% rocznie. Ten wzrost był głównie spowodowany wprowadzeniem do sprzedaży w drugiej połowie 2025 roku inwestycji z wyjątkowo wysokimi cenami (średnia cena nowych wprowadzeń wyniosła wówczas około 15 500 PLN/m²).

Średnia cena ofertowa na koniec marca 2026 roku wynosiła 14 100 PLN/m². Wzrost w ujęciu kwartalnym wyniósł 1,8%, a w ujęciu rocznym 5,2%.

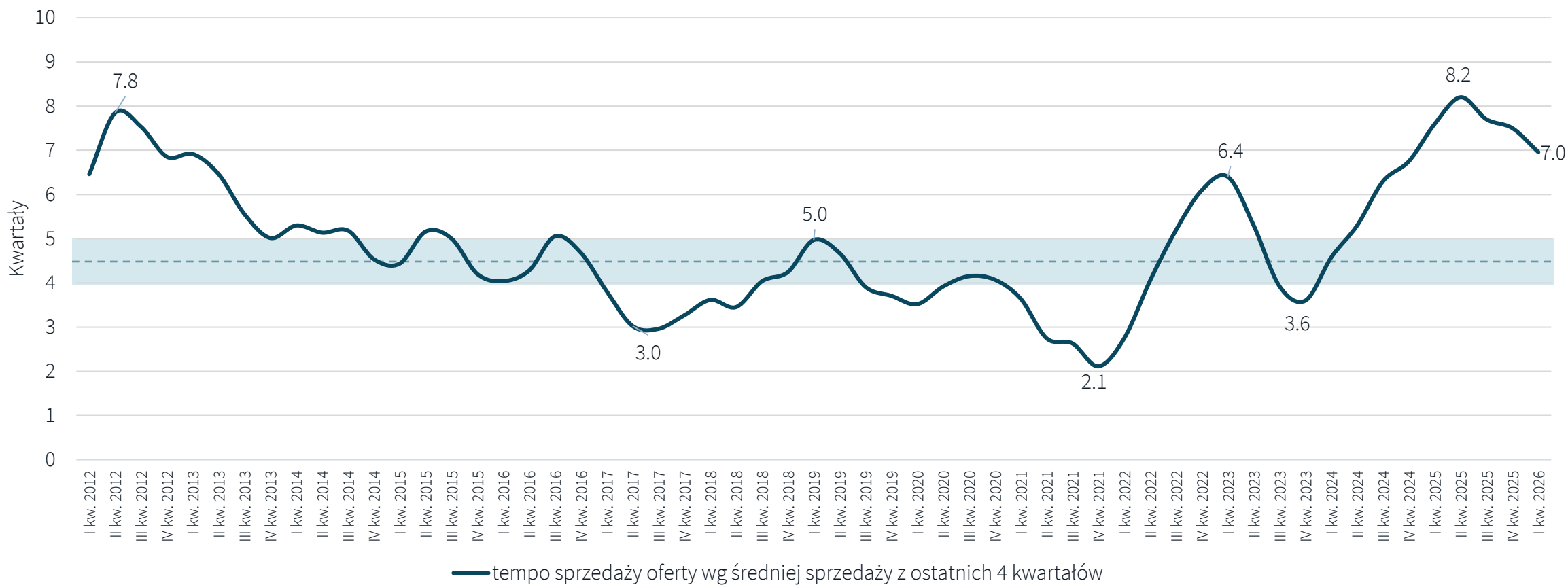
Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

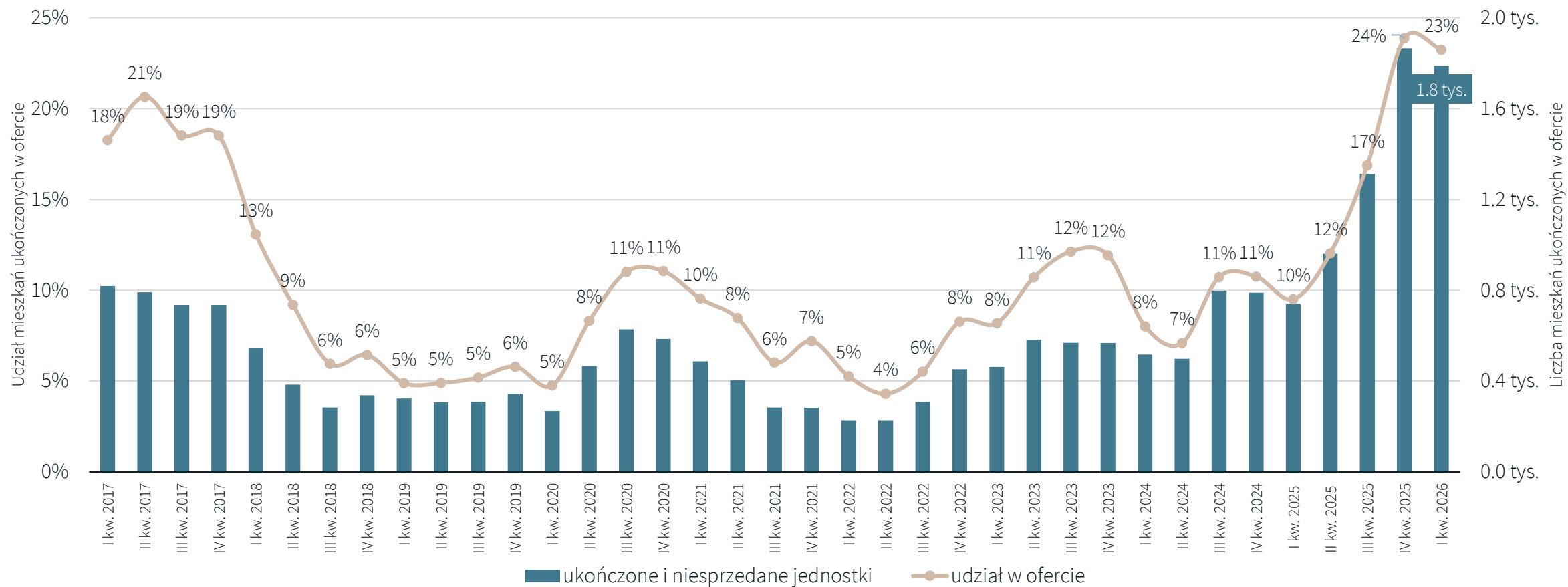
Poznań

Tempo sprzedaży oferty wg średniej sprzedaży z ostatnich 4 kwartałów



Poznań

Ukończone i niesprzedane mieszkania



Źródło: JLL

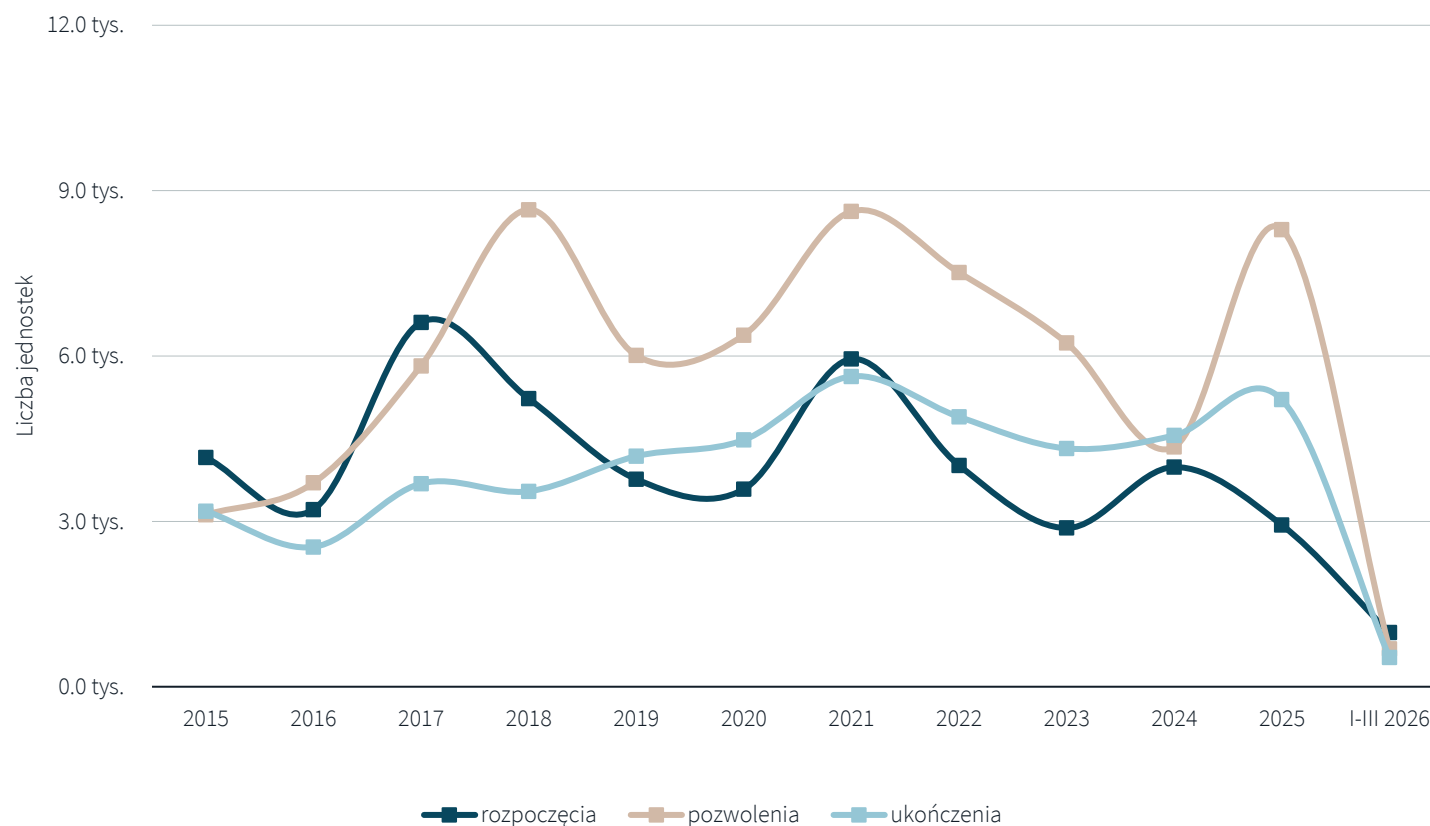
Poznań

Mieszkania, dla których wydano pozwolenia na budowę, rozpoczęte i oddane do użytkowania (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

W Poznaniu, podobnie jak w rejonie Trójmiasta, w latach 2018–2025 pojawiła się duża nadwyżka liczby mieszkań, dla których uzyskano pozwolenia na budowę, w porównaniu do liczby mieszkań, których budowa się rozpoczęła. Średnio nadwyżka ta wynosiła 3,3 tys. rocznie (z wyłączeniem 2024 roku, kiedy to zjawisko nie miało dużej skali).

W 2025 roku liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia w Poznaniu wyniosła 8,3 tys., czyli o wiele więcej, niż liczba mieszkań, których budowa została rozpoczęta (nieznacznie poniżej 3 tys.). Rok do roku te liczby były odpowiednio o 91% wyższe i o 26% niższe niż w roku poprzednim.

W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2026 roku rozpoczęto budowę 981 jednostek, a deweloperzy ukończyli 533 mieszkania. W tym czasie wydano pozwolenia na budowę 690 jednostek.



Źródło: JLL na podstawie GUS

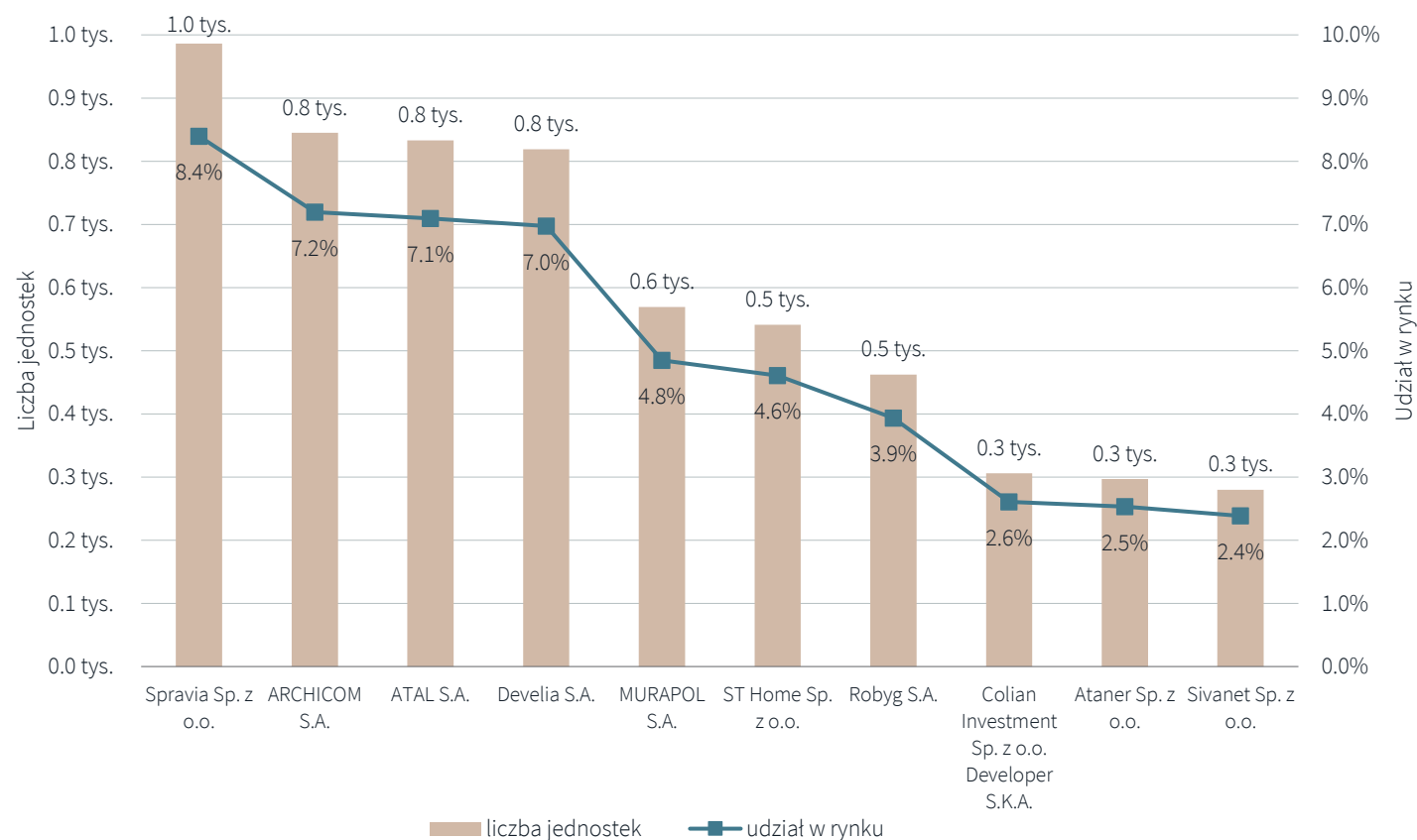
Poznań

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w latach 2026-2027

Według deklaracji deweloperów z końca I kwartału 2026 roku, w latach 2026-2027 ukończono bądź planowano ukończenie łącznie 12,7 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku poznańskim buduje lub planuje w tym okresie zbudować łącznie 5,9 tys. jednostek.

Pod względem liczby ukończonych lub planowanych do wybudowania mieszkań w latach 2026-2027 liderem na rynku poznańskim jest Spravia Sp. z o.o. Spravia Sp. z o.o. dostarczyła lub planuje w tym okresie zakończyć budowę prawie 1000 mieszkań.

Drugie miejsce zajmuje Archicom S.A., planujący oddanie podobnej liczby mieszkań (845). Na trzecim miejscu jest Atal S.A. (833). Listę dziesięciu największych deweloperów na tym rynku zamyka Sivanet Sp. z o.o., który planuje oddać 343 mieszkania.



Źródło: JLL; Wykres przedstawia liczbę mieszkań planowanych do oddania przez dziesięciu największych deweloperów mieszkaniowych w Poznaniu w latach 2026-2027, na podstawie deklaracji deweloperów.

Poznań

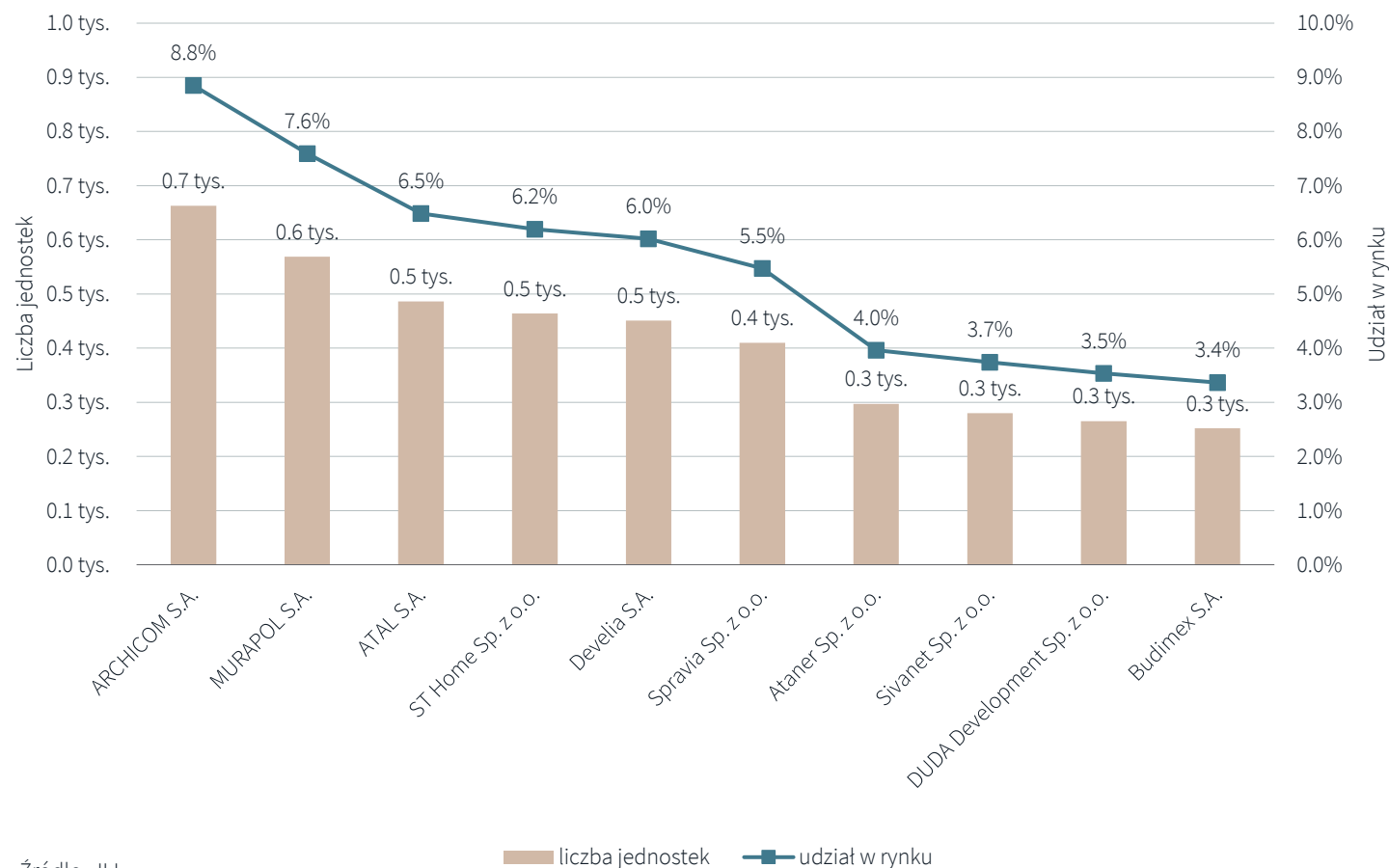
Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w 2026 r.

Według deklaracji deweloperów z I kwartału 2026 roku, w 2026 roku planowane jest ukończenie budowy łącznie 7 493 mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku poznańskim planuje w tym okresie wybudowanie łącznie 4 137 lokali.

Pod względem liczby planowanych do ukończenia mieszkań w 2026 roku, liderem na rynku poznańskim jest Archicom S.A., który planuje zakończyć budowę 663 lokali.

Drugie miejsce zajmuje Murapol S.A., planujący wybudować 569 mieszkań. ATAL S.A. zajmuje trzecie miejsce (486 mieszkań).

Robyg SA nie znalazł się wśród dziesięciu deweloperów planujących dostarczyć najwięcej mieszkań na rynek poznański w 2026 roku. Firma zajęła 13. miejsce, z udziałem w rynku na poziomie 3,1%.



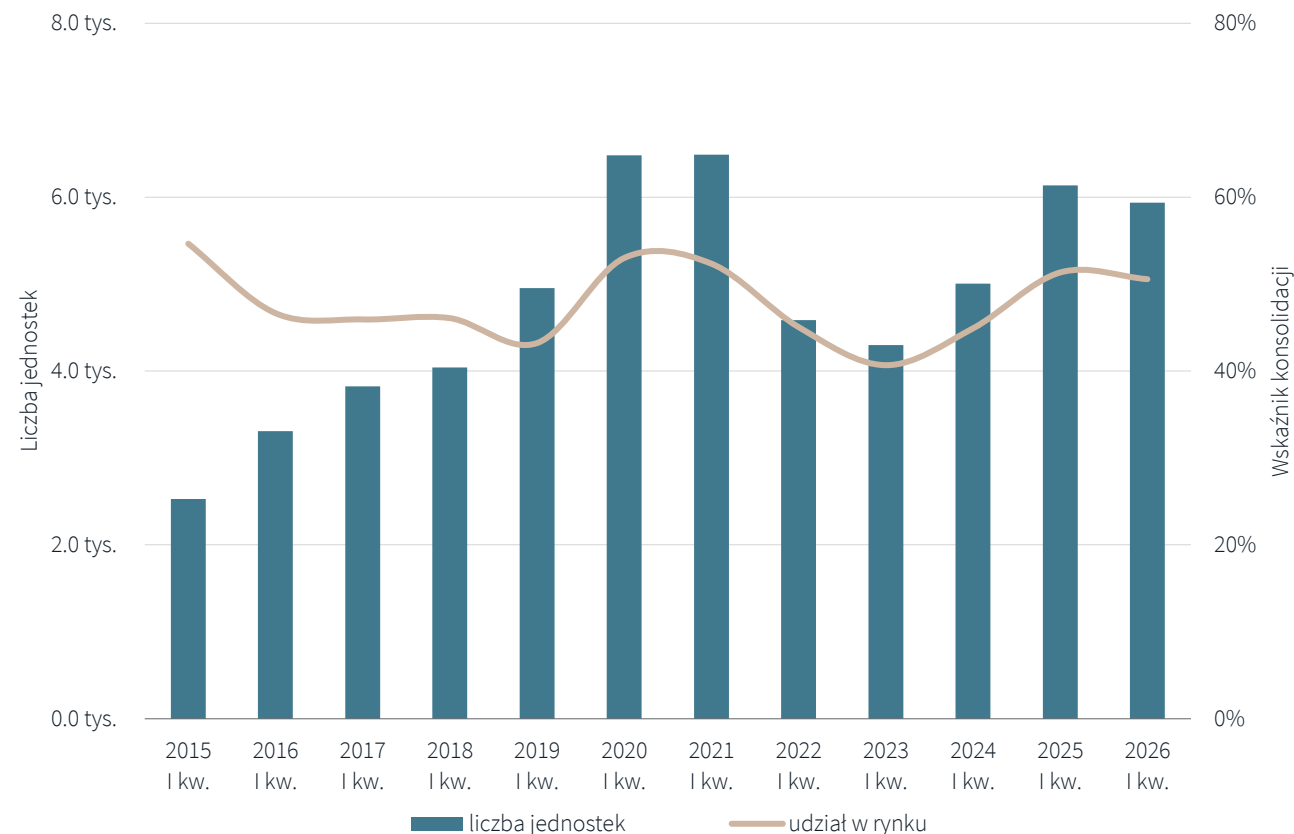
Poznań

Poziom konsolidacji rynku

Według deklaracji 10 deweloperów o największej skali działalności, planują oni oddanie blisko 5,9 tys. mieszkań w latach 2026-2027. Wskaźnik konsolidacji rynku w I kwartale 2026 roku był nieco niższy niż w poprzednim kwartale i wyniósł 50,6%.

Udział dziesięciu deweloperów o największej skali produkcji w Poznaniu w okresie ostatnich dziesięciu lat był na umiarkowanym poziomie w porównaniu z innymi największymi rynkami mieszkaniowymi. Obecnie niższy jest w Warszawie i Krakowie.

Wskaźnik konsolidacji rynku ukazuje udział procentowy mieszkań budowanych przez dziesięciu deweloperów z największą liczbą oddawanych (lub planowanych) jednostek w okresach dwuletnich w całej produkcji mieszkań w tym okresie. W danych z pierwszego kwartału kolejnych lat punktem wyjścia do obliczeń są deklaracje deweloperów dotyczące lokali, których budowa zakończyła się w bieżącym roku lub ma się zakończyć w kolejnym roku.



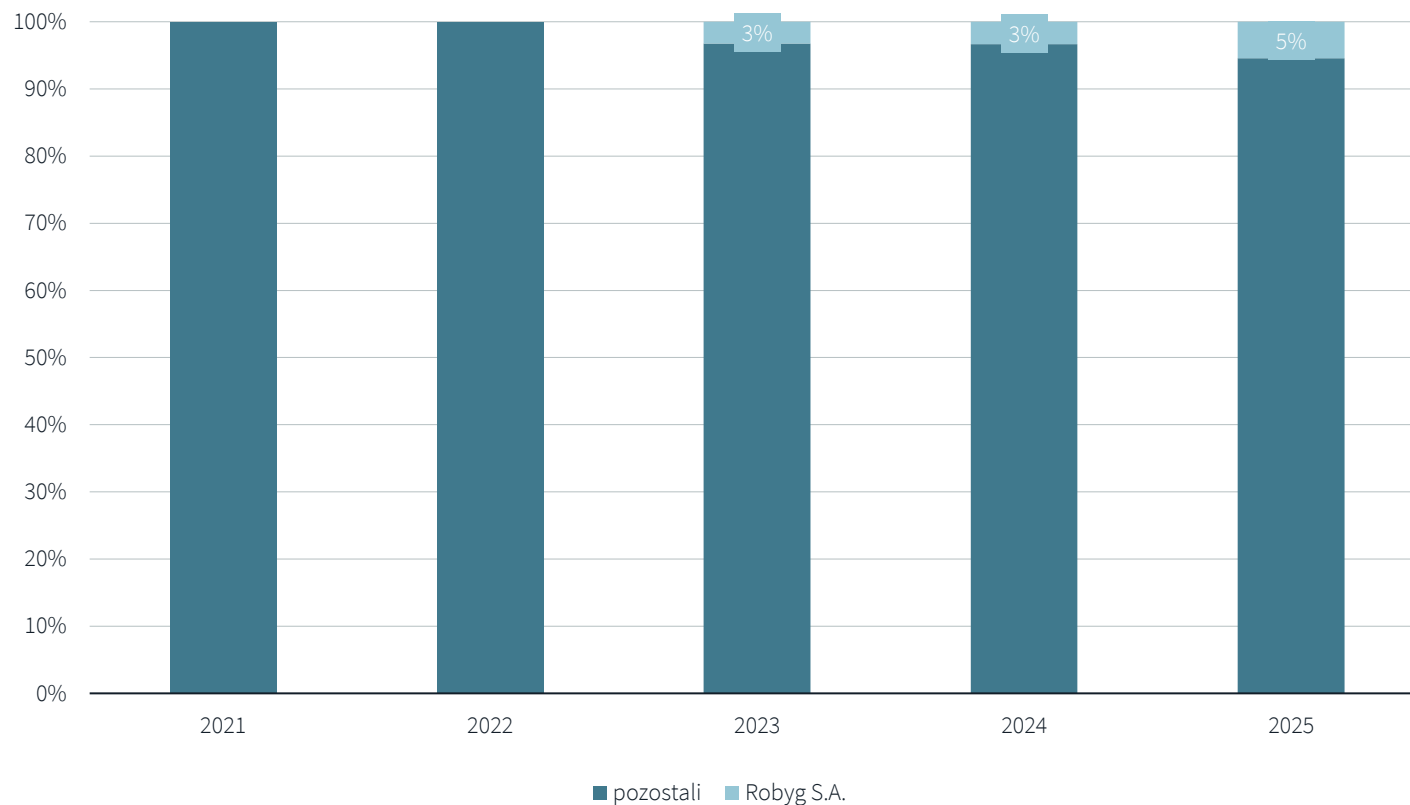
Źródło: JLL

Poznań

Udział Robyg S.A. w liczbie mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021-2025 Robyg S.A. oddał po raz pierwszy do użytku mieszkania w Poznaniu w 2023 roku, wówczas mając 3% udziału w rocznej produkcji. W 2025 roku firma zwiększyła swój udział w rynku do 5%.

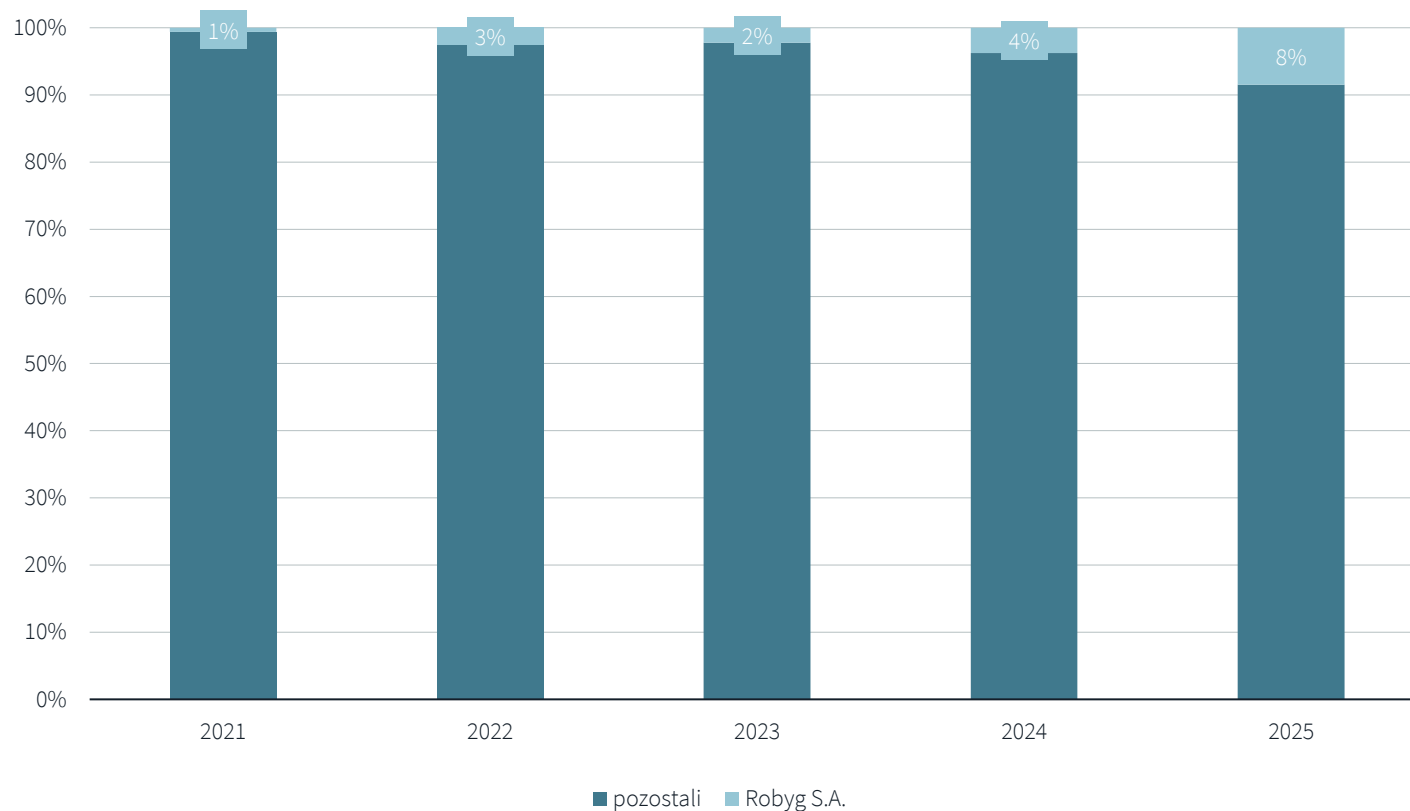


Poznań

Udział Robyg S.A. w liczbie sprzedanych mieszkań w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021-2025 udział Robyg S.A. w sprzedaży mieszkań na rynku poznańskim wzrósł z 1% w 2021 roku do 8% w 2025 roku.



Źródło: JLL oraz na podstawie pozyskanych danych od Robyg S.A

Poznań

Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

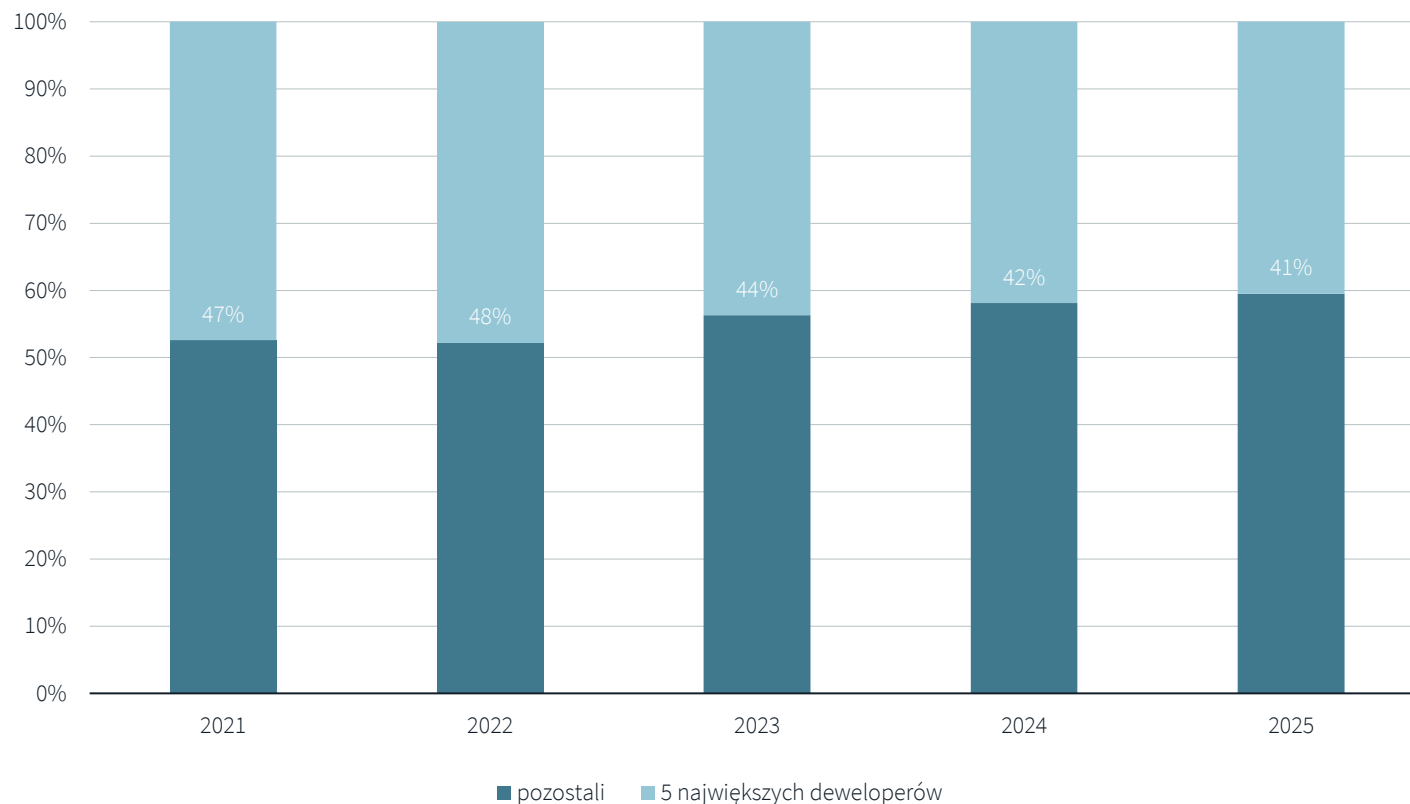
Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021–2025 pięciu największych deweloperów odpowiadało za 41% - 48% nowej produkcji mieszkań na rynku poznańskim.

Robyg S.A. w Poznaniu nie plasuje się w pierwszej piątce, ale nie działa także długo na tym rynku. Pierwsze mieszkania oddał w 2023 roku. Łącznie w okresie minionych trzech lat zajął 6. miejsce wśród deweloperów poznańskich pod względem wielkości produkcji mieszkaniowej.

Pięciu deweloperów, którzy w latach 2021-2025 oddali największą liczbę mieszkań w Poznaniu, to:

- ATAL S.A.
- MURAPOL S.A.
- Jakon Sp. z o.o.
- Spravia Sp. z o.o.
- HM Invest S.A.



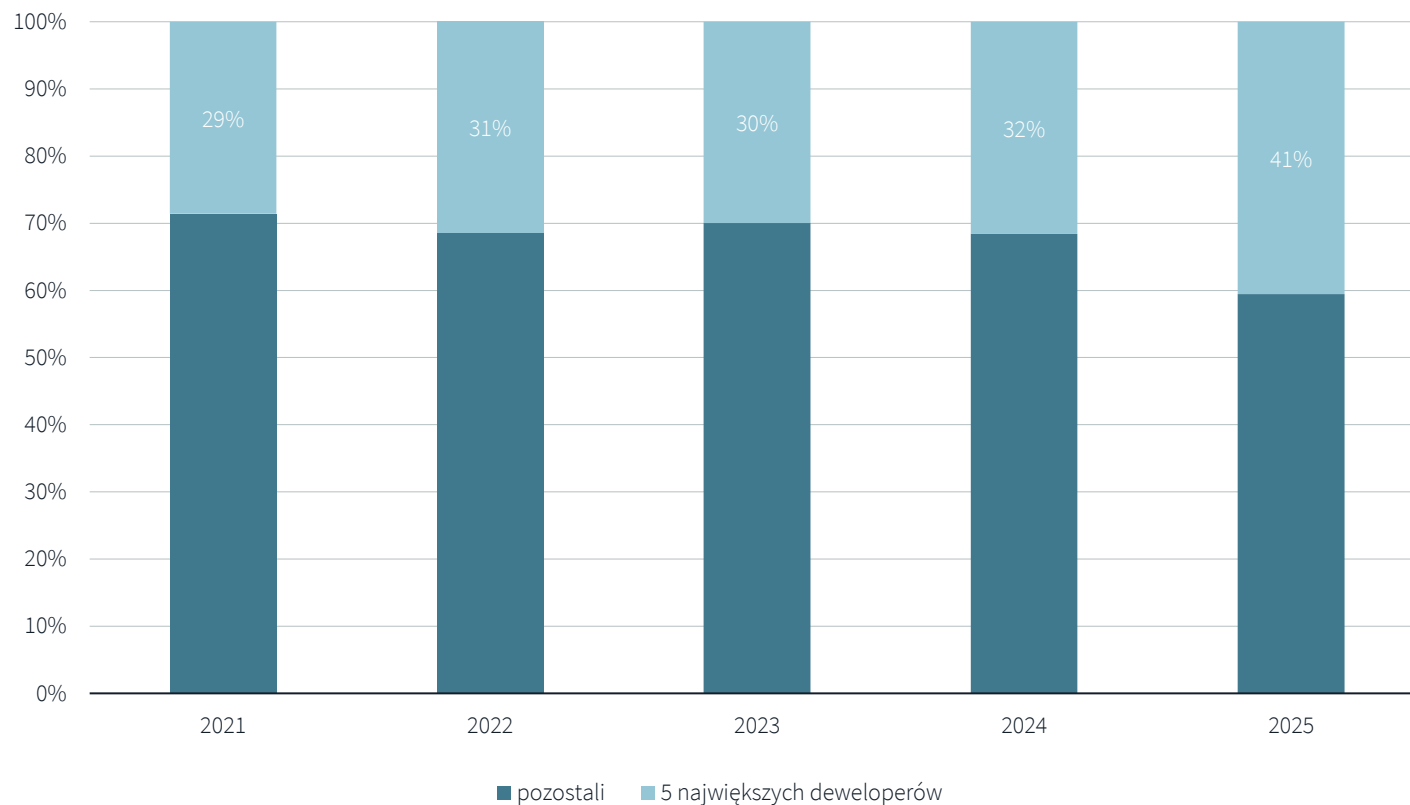
Źródło: JLL

Poznań

Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby **sprzedanych mieszkań** w latach 2021–2025

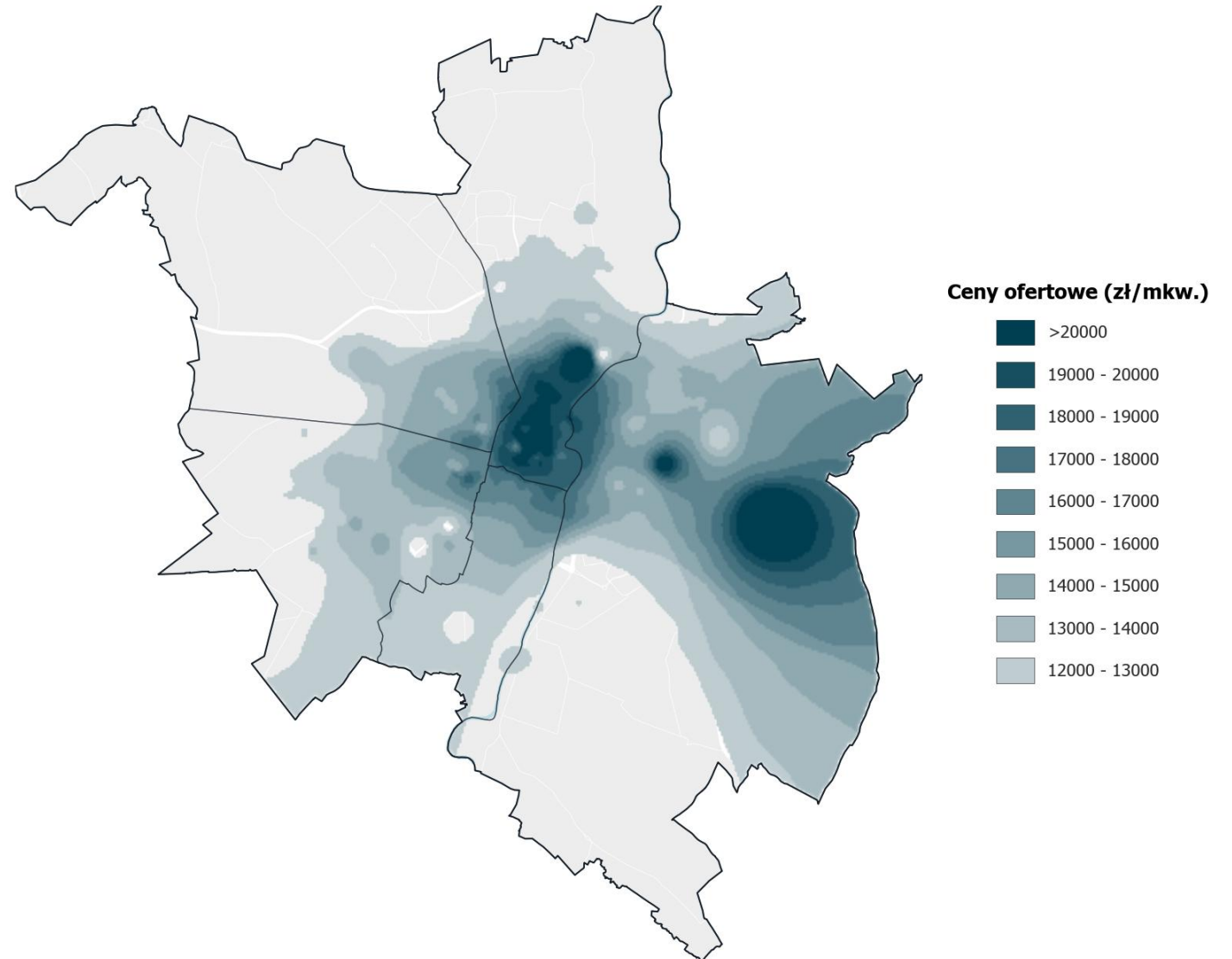
W latach 2021-2025 udział pięciu największych deweloperów w sprzedaży mieszkań na rynku poznańskim wzrósł z 29% w 2021 roku do 41% w 2025 roku. Robyg S.A. znalazł się w pierwszej piątce w latach 2024 i 2025.

Licząc łączną sprzedaż mieszkań w Poznaniu w latach 2021-2025, Robyg S.A. zajął 7. miejsce.



Poznań – geografia rynku

Rozkład cen mieszkań na koniec
I kw. 2026



Źródło: JLL

Poznań – geografia rynku

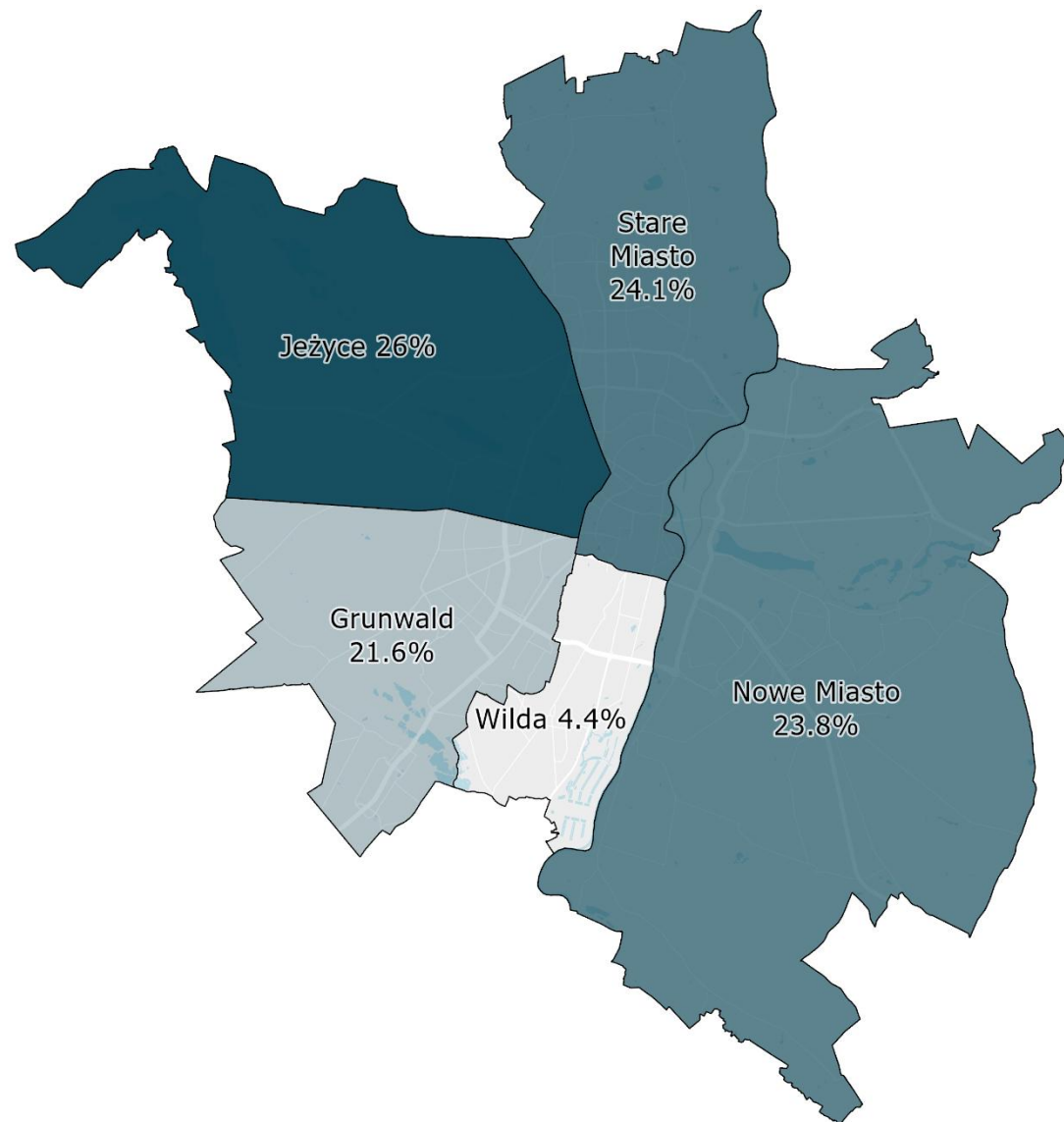
Udziały dzielnic w łącznej liczbie mieszkań oferowanych do sprzedaży) na koniec I kw. 2026



Źródło: JLL

Poznań – geografia rynku

Rozkład sprzedaży w ciągu ostatnich 5 lat
(2021-2025; udział dzielnic w łącznej liczbie
sprzedanych jednostek)



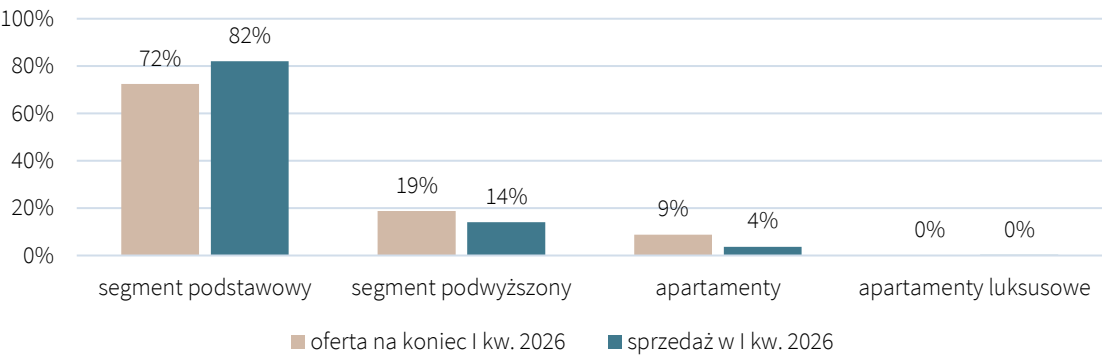
Poznań – segmentacja rynku

W I kwartale 2026 roku 72% oferty stanowiły mieszkania o podstawowym standardzie. W tym segmencie sklasyfikowano ok. 5,6 tys. jednostek, ze średnią ceną 12 400 PLN/m².

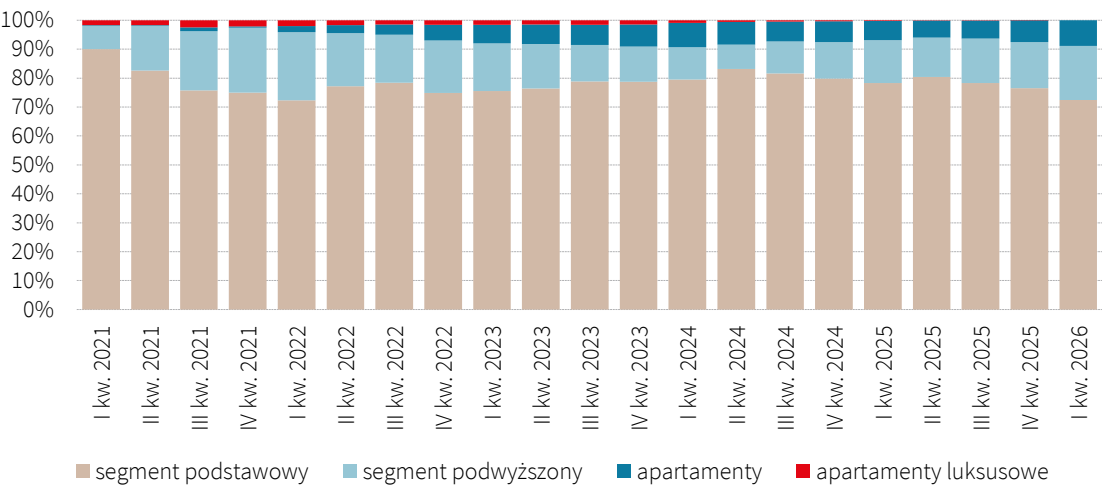
Mieszkania o podwyższonym standardzie stanowiły 19% oferty w Poznaniu. Dostępnych było 1,4 tys. takich lokali, a ich średnia cena wyniosła 17 000 PLN/m².

Apartamenty stanowiły 9% całkowitej oferty (ok. 700 lokali). Ich średnia cena wynosiła 22 000 PLN/m². W I kwartale 2026 roku nie było natomiast w ofercie lokali z segment luksusowych apartamentów.

Przez lata oferta Poznania była zdominowana przez segmenty mieszkań o podstawowym i podwyższonym standardzie. Segment apartamentów pozostaje niszą rynkową, choć w ostatnich latach deweloperzy coraz częściej poszerzają działalność o projekty w tym segmencie.



Struktura oferty według segmentów jakościowych

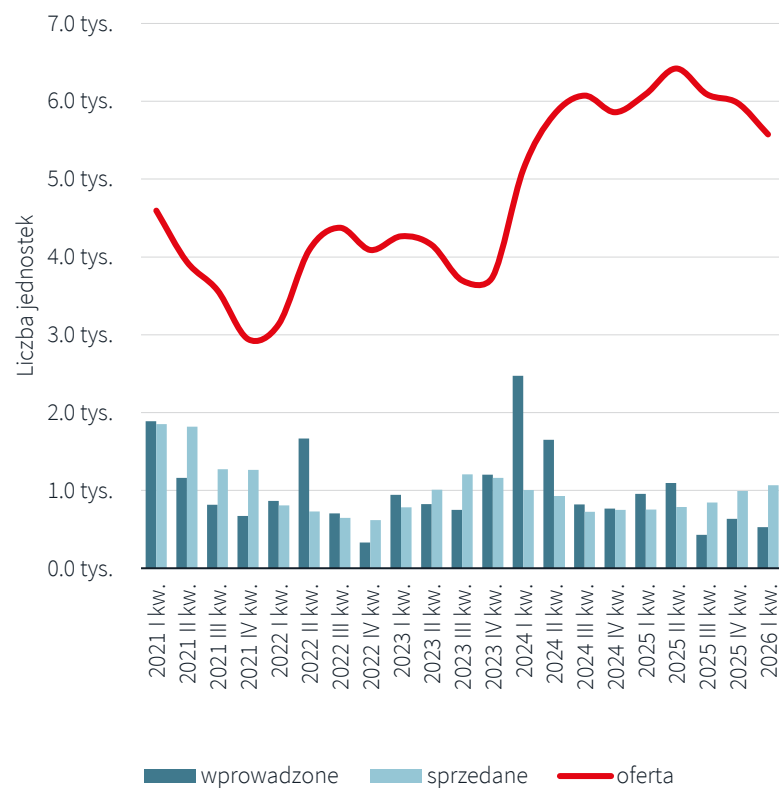


Źródło: JLL

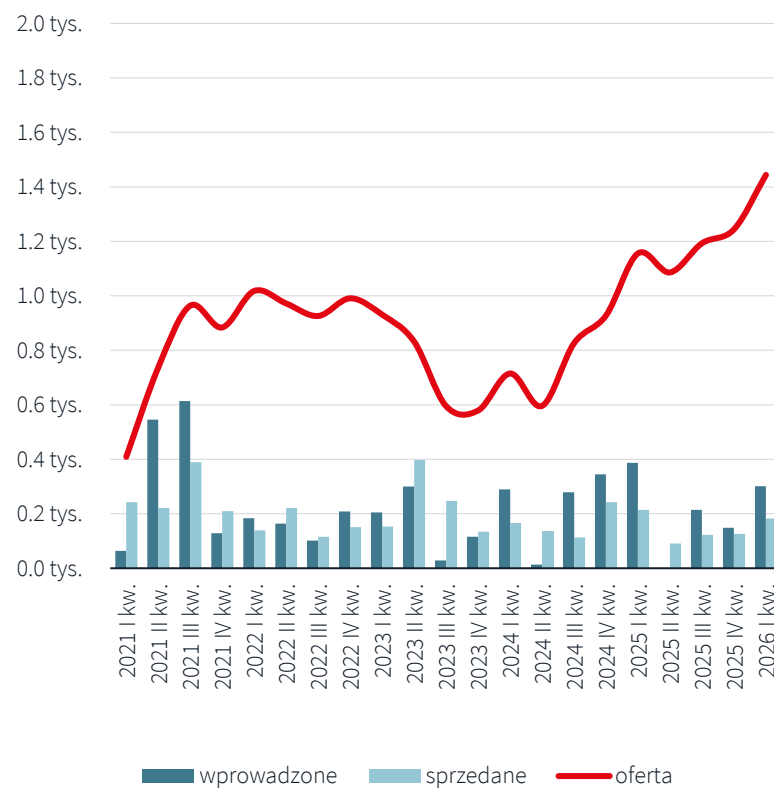
Poznań – segmentacja rynku

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie

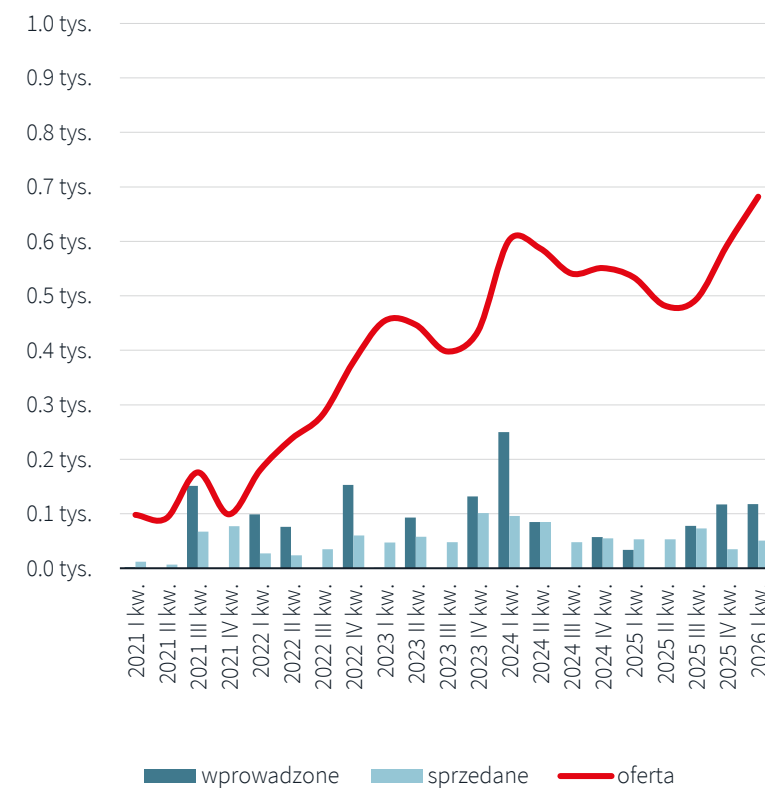
Segment mieszkań o podstawowym standardzie



Segment mieszkań o podwyższonym standardzie



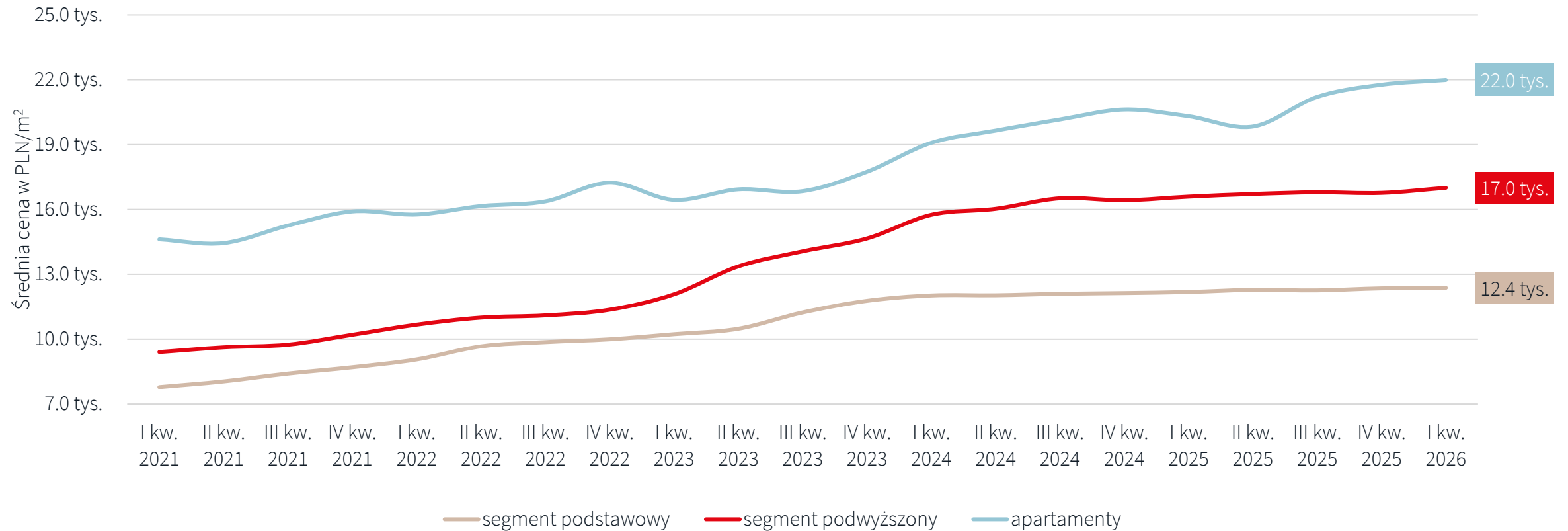
Apartamenty i apartamenty luksusowe



Źródło: JLL

Poznań – segmentacja rynku

Średnie ceny oferowanych jednostek w PLN/m²



Źródło: JLL

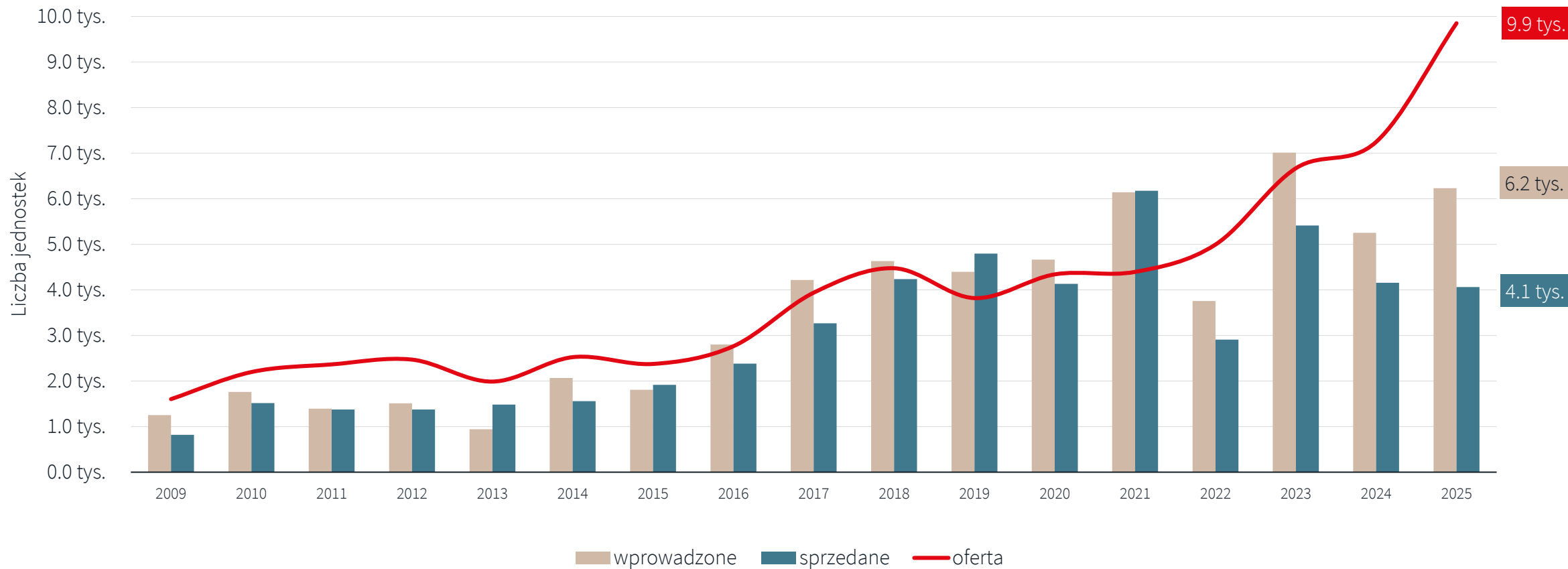
Łódź

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



Łódź

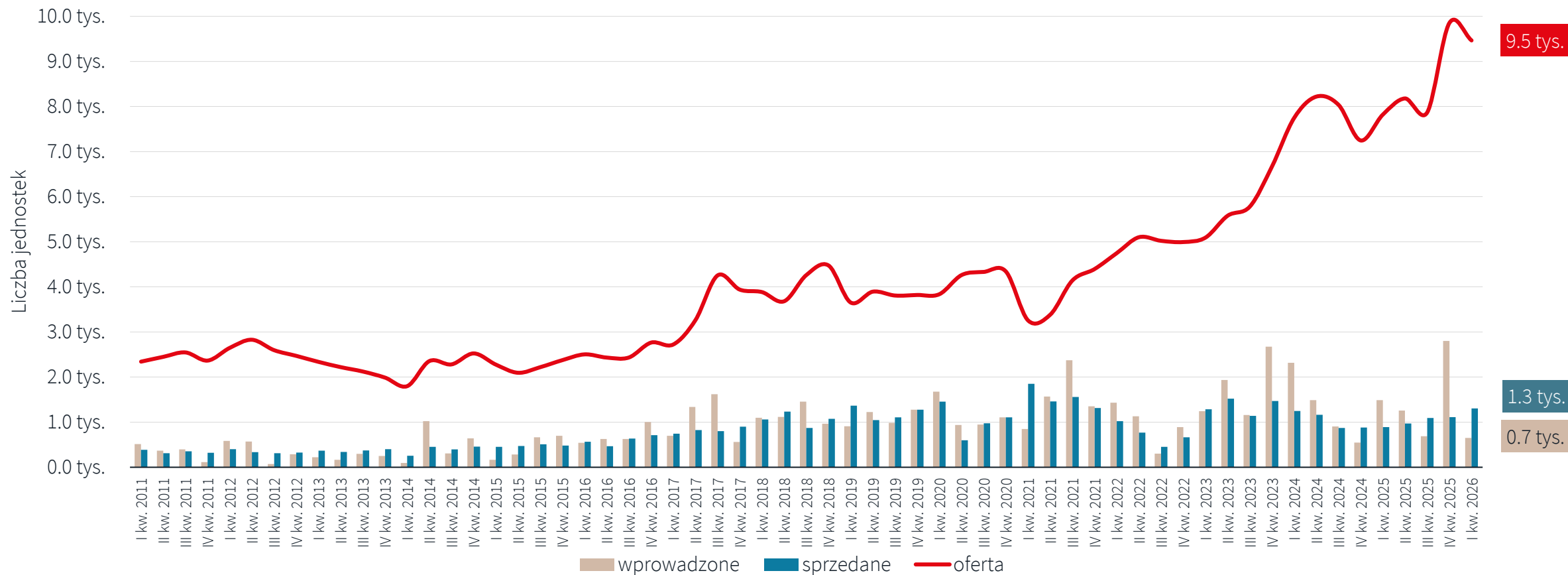
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Łódź

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie



Źródło: JLL

Łódź

Negatywny wpływ pandemii COVID-19 na rynek łódzki w 2020 roku nie był znaczący. Spadek sprzedaży był widoczny dopiero w II kw. 2020 roku, a sprzedaż za cały rok spadła tylko o 14% rdr. Rok 2021 przyniósł silne odbicie, a sprzedaż wzrosła o 49% rok do roku do rekordowej liczby 6,2 tys. transakcji. Podobnie jak w innych miastach, było to efektem wzrostu zakupów inwestycyjnych.

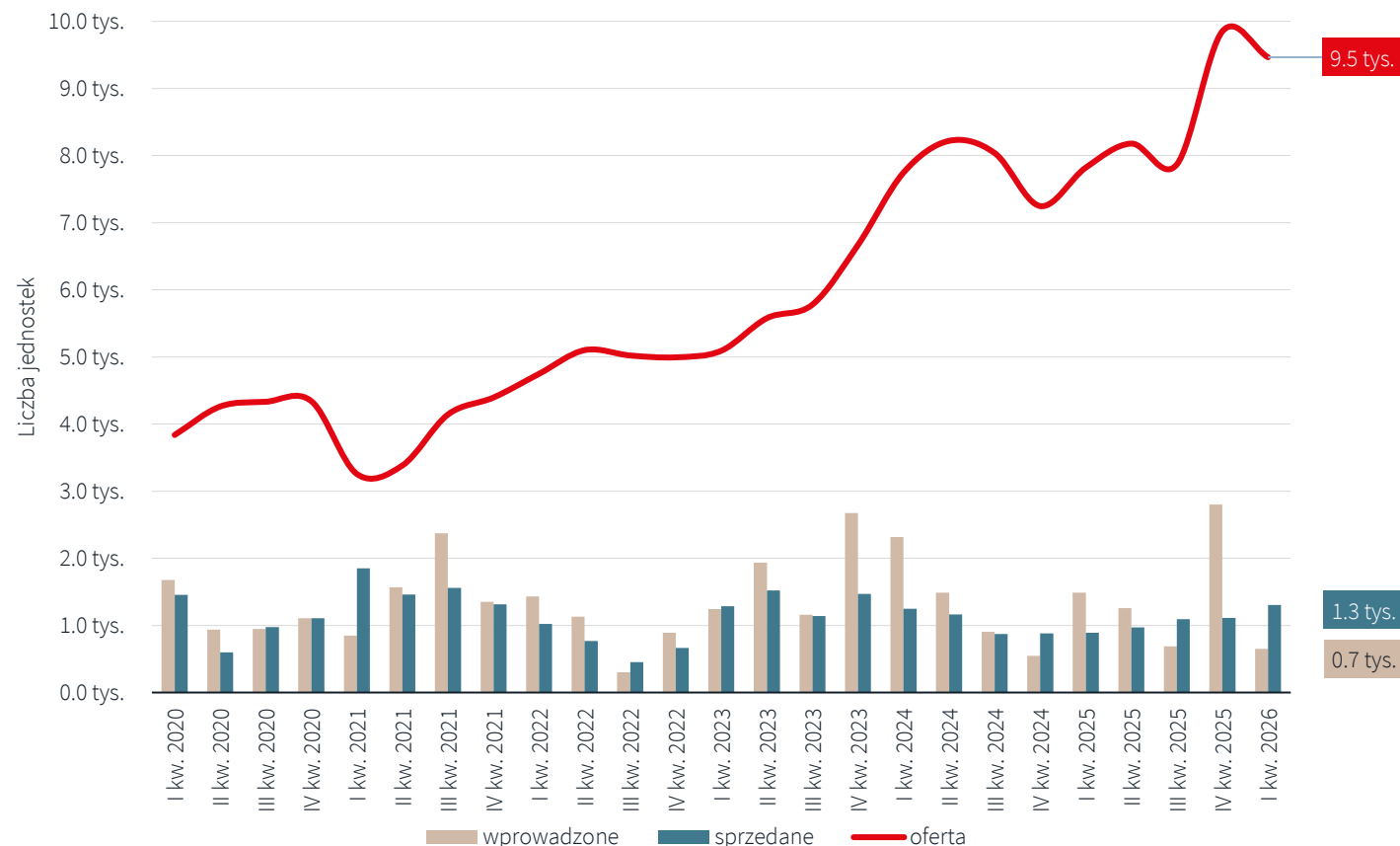
W 2022 roku, zgodnie z trendem w innych miastach, odnotowano znaczący spadek sprzedaży do ok. 2,9 tys. mieszkań, a następnie kolejne odbicie w 2023 roku. Sprzedaż wzrosła wówczas do ok. 5,4 tys. mieszkań, czyli mniej niż w rekordowym 2021 roku.

Na przełomie 2023 i 2024 roku, podobnie jak w innych dużych miastach, w Łodzi nastąpił znaczący wzrost oferty, będący efektem intensywnego wprowadzania do sprzedaży inwestycji planowanych z myślą o nowym rządowym programie, a z drugiej strony - spadku sprzedaży. Od II poł. 2024 r. deweloperzy zmniejszyli wprowadzanie liczby mieszkań wprowadzanych na rynek, ale nie na tyle, aby sprzedaż mogła przewyższyć nową podaż.

W IV kw. 2025 roku, mimo że sprzedaż pozostała stabilna na stosunkowo niskim poziomie około 1,1 tys. mieszkań, a oferta była już bliska 8 tys., deweloperzy, zachęceni obniżkami stóp procentowych, wprowadzili na rynek rekordowo dużą liczbę 2,8 tys. mieszkań. Oferta wzrosła na koniec roku do 9,9 tys. mieszkań, co stanowiło rekord i było trzecią największą liczbą oferowanych mieszkań po Warszawie i Krakowie.

W I. kw. 2026 roku sprzedaż znacznie wzrosła, podczas gdy nowa oferta niewielka. Pomimo spadku oferty, rynek ten wciąż znajduje się w fazie nadpodaży.

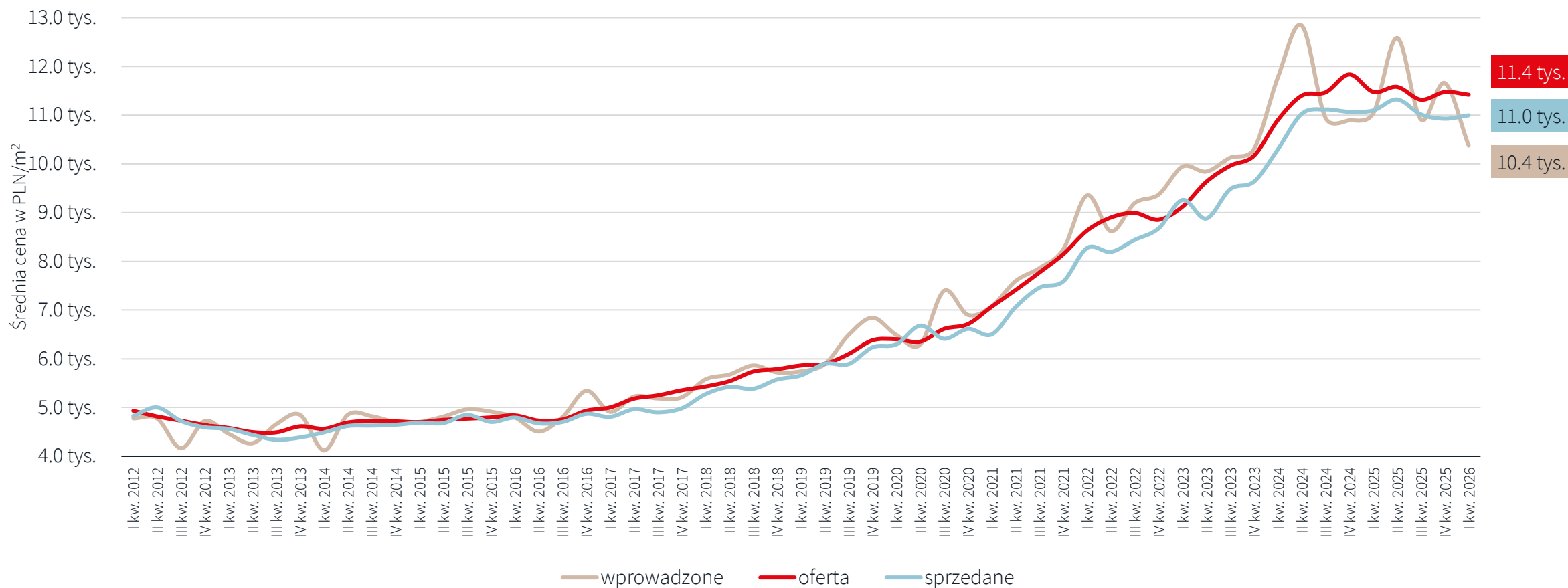
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie (dane kwartalne)



Źródło: JLL

Łódź

Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

Łódź

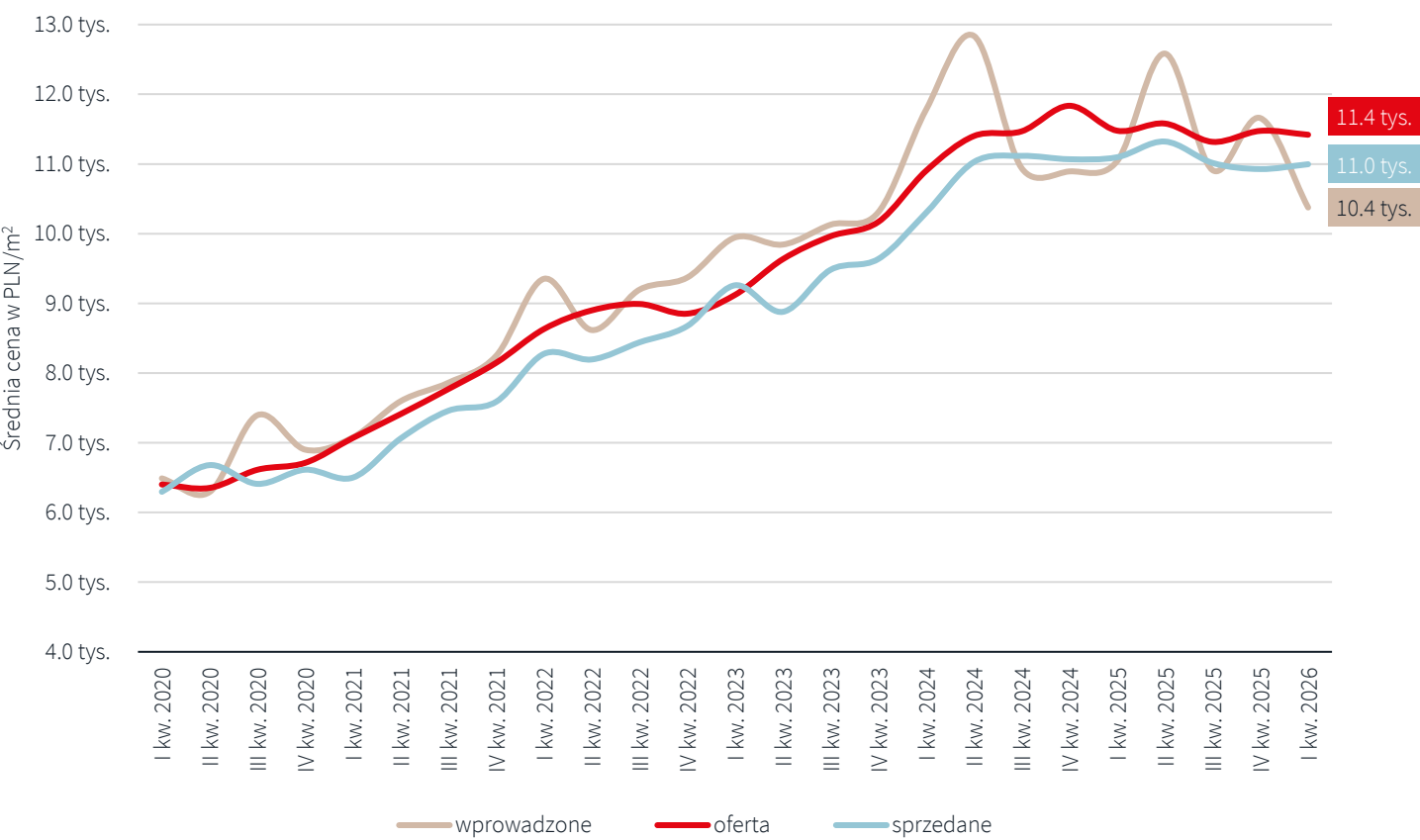
Najszybszy wzrost cen mieszkań w Łodzi odnotowano w 2021 roku, kiedy średnia cena wzrosła o 21% rok do roku, napędzana gwałtownym wzrostem popytu na mieszkania, kupowane głównie w celach inwestycyjnych.

Ceny oferty wzrosły również o 15-16% rocznie w latach 2023 i 2024, napędzane programem BK2 (2023), a później wysokimi cenami nowo wprowadzonych mieszkań (2024).

W pierwszej połowie 2025 roku wzrost cen mieszkań w Łodzi zwolnił, a w drugiej połowie 2025 roku średnia cena ofertowa uległa korekcie. W całym 2025 roku Łódź odnotowała spadek średniej ceny mieszkań o 3%. Średnia cena ofertowa na koniec 2025 roku wyniosła 11 500 PLN/m².

I kwartał 2026 roku nie przyniósł istotnych zmian w cenach ofert i cenach wywoławczych sprzedanych jednostek, jednak średnia cena jednostek wystawionych na sprzedaż była znacząco niższa niż kwartał wcześniej.

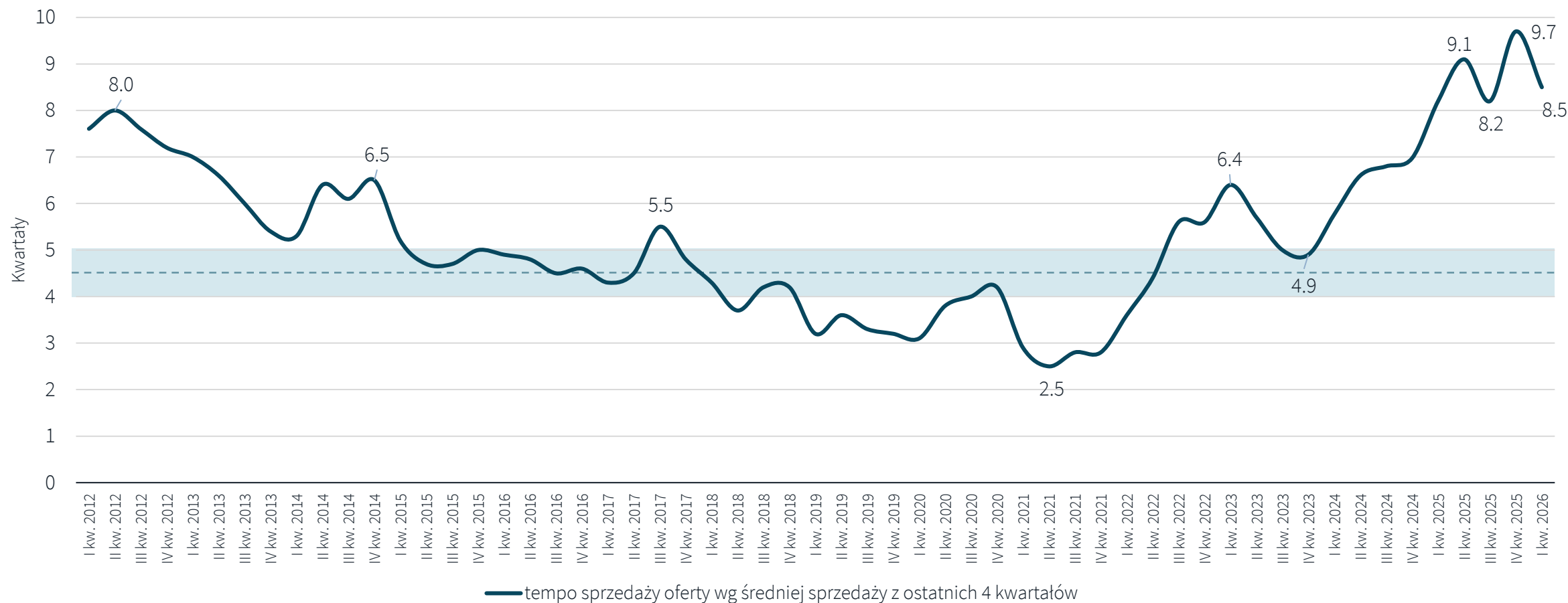
Średnie ceny mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie (PLN/m² z VAT)



Źródło: JLL

Łódź

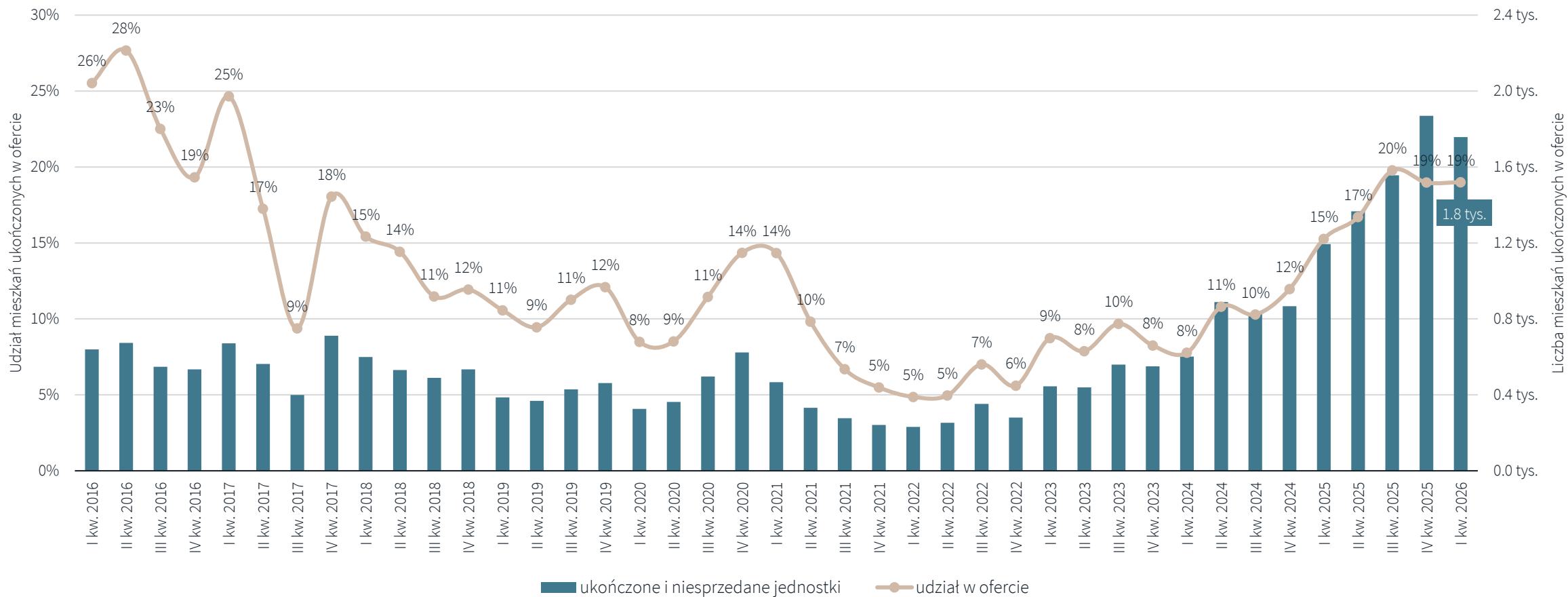
Tempo sprzedaży oferty wg średniej sprzedaży z ostatnich 4 kwartałów



Źródło: JLL

Łódź

Ukończone i niesprzedane mieszkania



Łódź

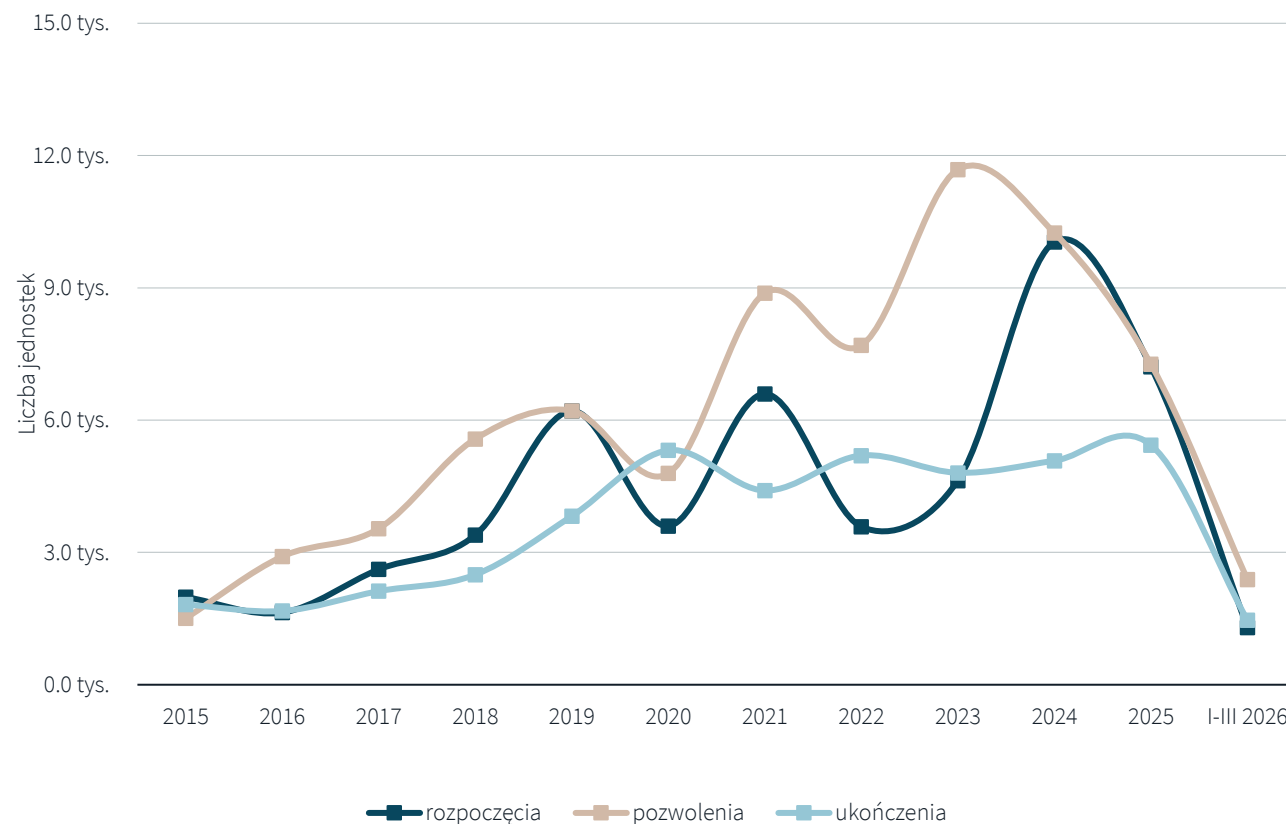
Mieszkania, dla których wydano pozwolenia na budowę, rozpoczęte i oddane do użytkowania (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

Zainteresowanie budową mieszkań w Łodzi znacznie wzrosło w ostatnich latach. Najwyższa liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia deweloperom i spółdzielniom, została odnotowana w 2023 roku: 11,7 tys. . W ciągu kolejnych dwóch lat liczba ta spadła, a w 2025 roku deweloperzy otrzymali pozwolenia na budowę 7,3 tys. mieszkań (-29% rdr).

Wzrosła także liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła. Najwięcej mieszkań dotychczas deweloperzy i spółdzielnie zaczęli budować w 2024 roku: 10,2 tys.. W 2025 roku liczba ta spadła do 7,2 tys. (-28% rdr).

W ciągu ostatnich dwóch lat liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła, była niemal taka sama jak liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia budowlane. Jednak w kilku poprzednich latach deweloperzy otrzymali pozwolenia na budowę znacznie większej liczby mieszkań, niż rozpoczęli, mają zatem duży zapas przygotowanych inwestycji, których budowę można rozpocząć w dowolnym momencie.

W I. kw. 2026 r. deweloperzy ukończyli ponad 1,4 tys. mieszkań i rozpoczęli budowę prawie 1,3 tys. . W międzyczasie wydano pozwolenia na budowę prawie 2,4 tys. mieszkań.



Źródło: JLL na podstawie GUS

Łódź

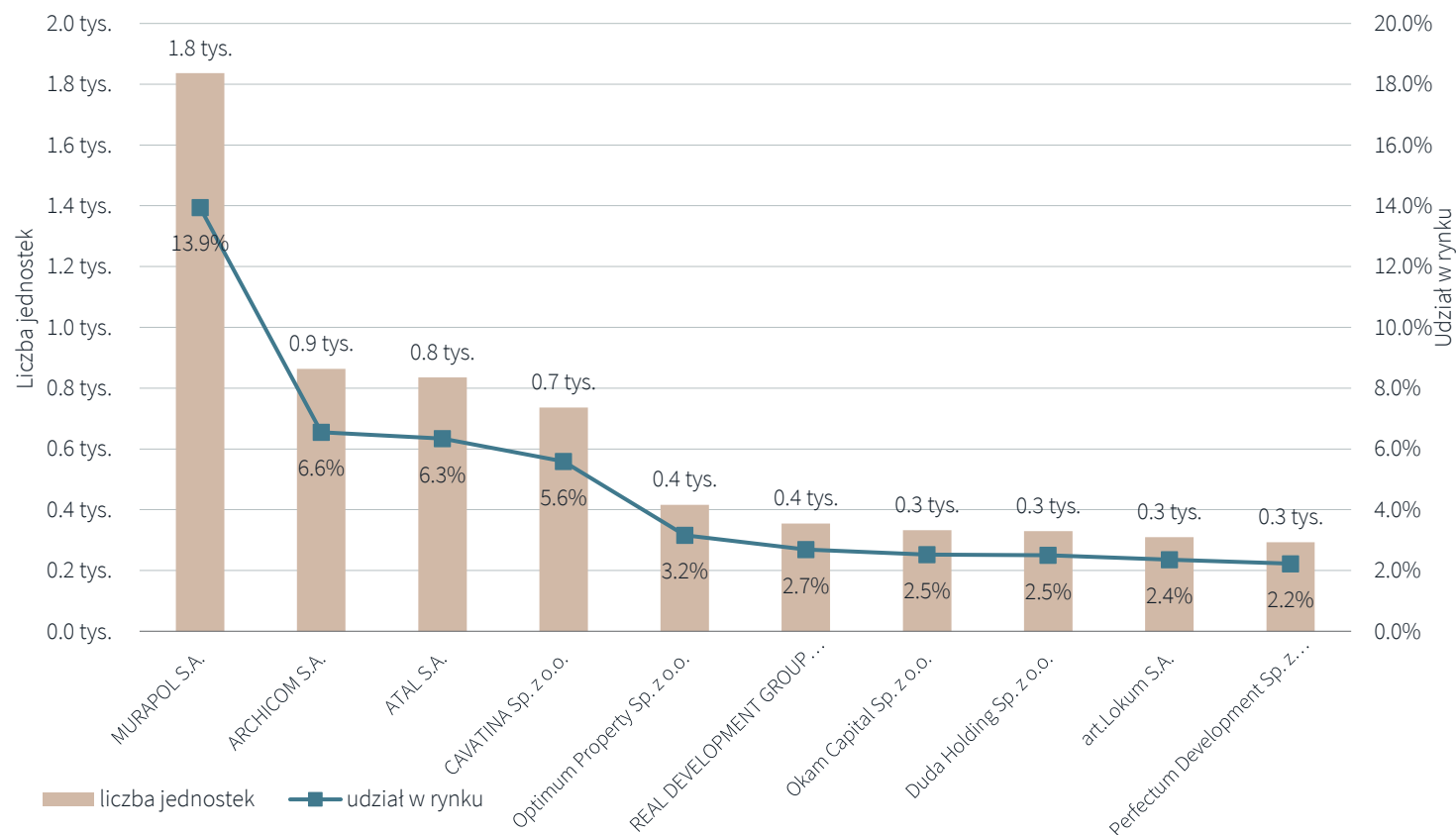
Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w latach 2025-2026

Według deklaracji deweloperów z pierwszego kwartału 2026 roku, w latach 2026-2027 planowane jest ukończenie łącznie 13,2 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku łódzkim buduje lub planuje w tym okresie zbudować łącznie 6,9 tys. lokali.

Pod względem liczby ukończonych lub planowanych do oddania mieszkań w latach 2026-2027, wyraźnym liderem na tym rynku jest Murapol S.A., który ukończył lub planuje oddać ponad 1,8 tys. mieszkań. Drugie miejsce zajmuje Archicom S.A., który planuje oddać około 900 jednostek. Na trzecim miejscu jest Atal S.A. (835 jednostek). Dziesiątkę największych deweloperów zamyka Perfectum Development Sp. z o.o., która planuje wybudować blisko 300 mieszkań.

Obejmująca 189 inwestycja realizowana przez Robyg S.A. zaplanowana jest na 2027 r.

Źródło: JLL; Wykres przedstawia liczbę mieszkań planowanych do oddania przez dziesięciu największych deweloperów mieszkaniowych we Łodzi w latach 2026-2027, na podstawie deklaracji deweloperów.



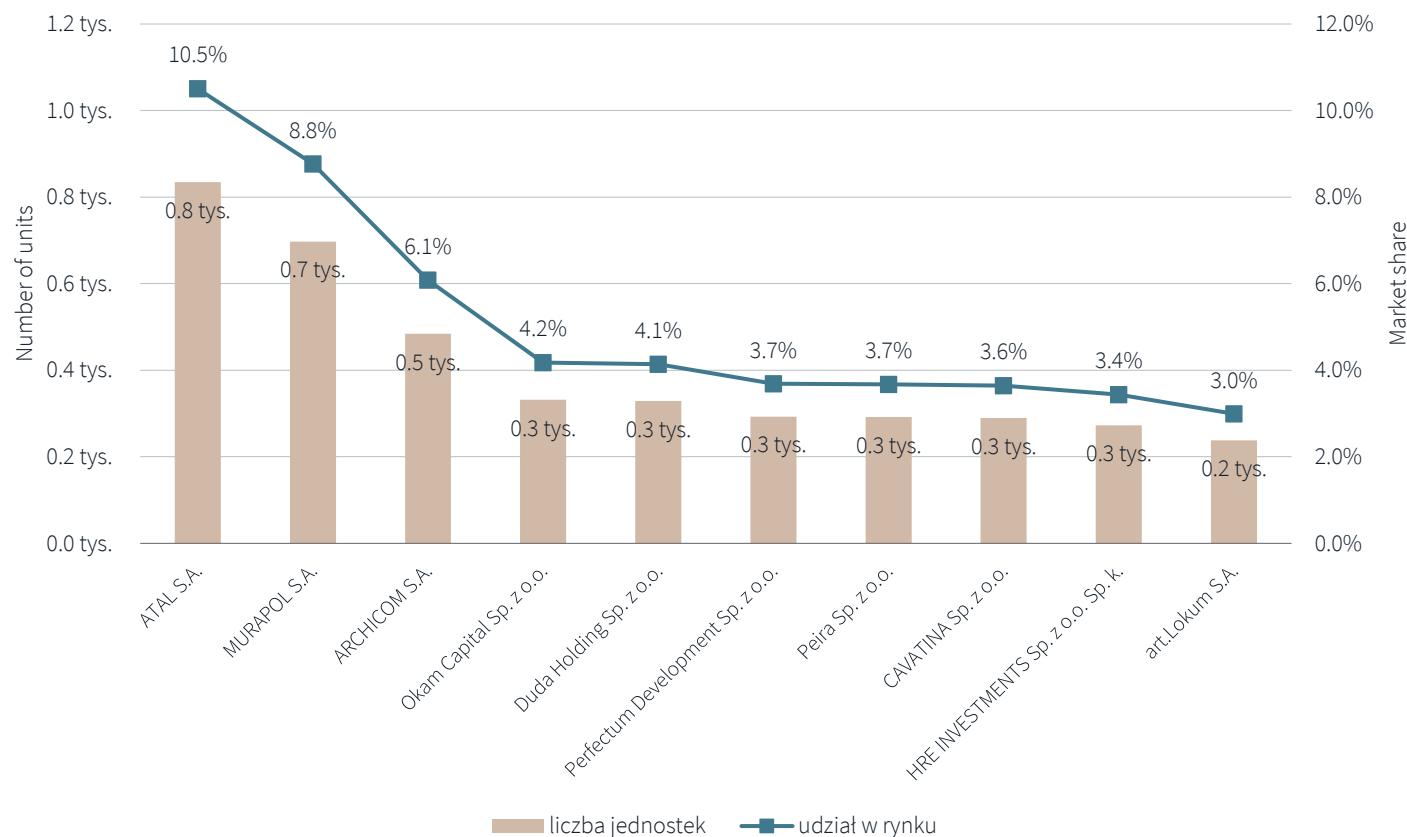
Łódź

Dziesięciu deweloperów planujących wybudowanie największej liczby mieszkań w 2026 r.

Według deklaracji deweloperów z końca 2025 roku, na 2026 rok planowane jest ukończenie prawie 8 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku łódzkim planuje w tym okresie wybudowanie łącznie 4,1 tys. lokali.

Pod względem liczby planowanych do oddania mieszkań w 2026 roku, wyraźnym liderem na rynku łódzkim jest firma ATAL S.A., która ATAL planuje oddanie w 2026 roku 835 mieszkań. Drugie miejsce zajmuje Murapol S.A., który planuje wybudować prawie 700 lokali. Na trzecim miejscu jest Archicom S.A. z dużo mniejszą liczbą jednostek: 484.

Robyg S.A. nie planuje zakończyć budowy żadnego projektu do końca 2026 roku w Łodzi.



Źródło: JLL

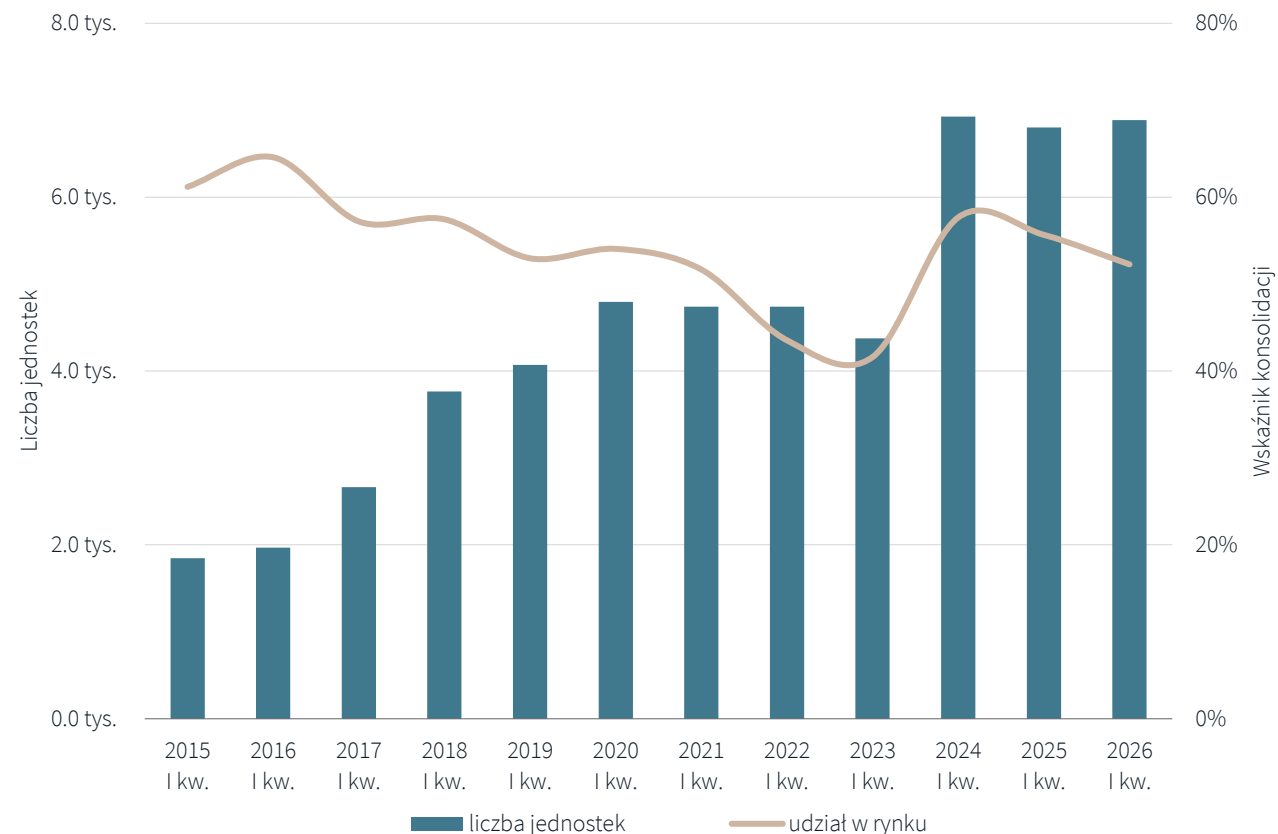
Łódź

Poziom konsolidacji rynku

Według deklaracji 10 deweloperów o największej skali działalności, planują oni wybudować prawie 6,9 tys. mieszkań w latach 2026-2027. Wskaźnik konsolidacji rynku na koniec I kw. 2026 roku wyniósł zatem 52%. Osiągnięty wynik jest dość wysoki w porównaniu z ostatnimi 10 latami.

Udział dziesięciu deweloperów o największej skali produkcji w Łodzi był w ostatnich dziesięciu latach umiarkowany w porównaniu z innymi największymi rynkami mieszkaniowymi. Obecnie jest niższy w Warszawie i Krakowie. Najwyższy poziom konsolidacji odnotowano we Wrocławiu, gdzie ostatnio przekroczył 67%.

Wskaźnik konsolidacji rynku ukazuje udział procentowy mieszkań budowanych przez dziesięciu deweloperów z największą liczbą oddawanych (lub planowanych) jednostek w okresach dwuletnich w całej produkcji mieszkań w tym okresie. W danych z pierwszego kwartału kolejnych lat punktem wyjścia do obliczeń są deklaracje deweloperów dotyczące lokali, których budowa zakończyła się w bieżącym roku lub ma się zakończyć w kolejnym roku.

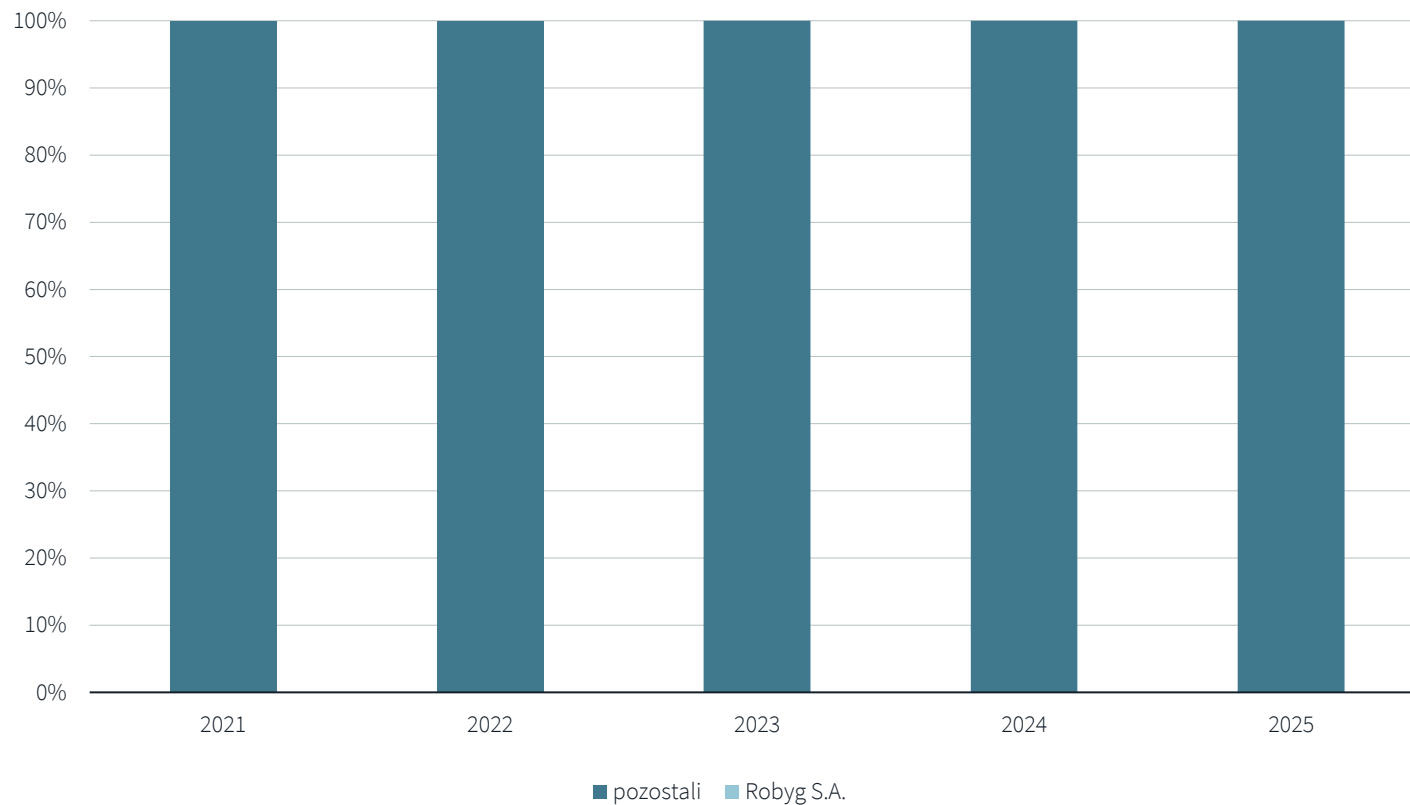


Źródło: JLL

Łódź

Udział Robyg S.A. w liczbie mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przed końcem 2025 roku Robyg nie ukończył w Łodzi żadnej budowy wielorodzinnej.

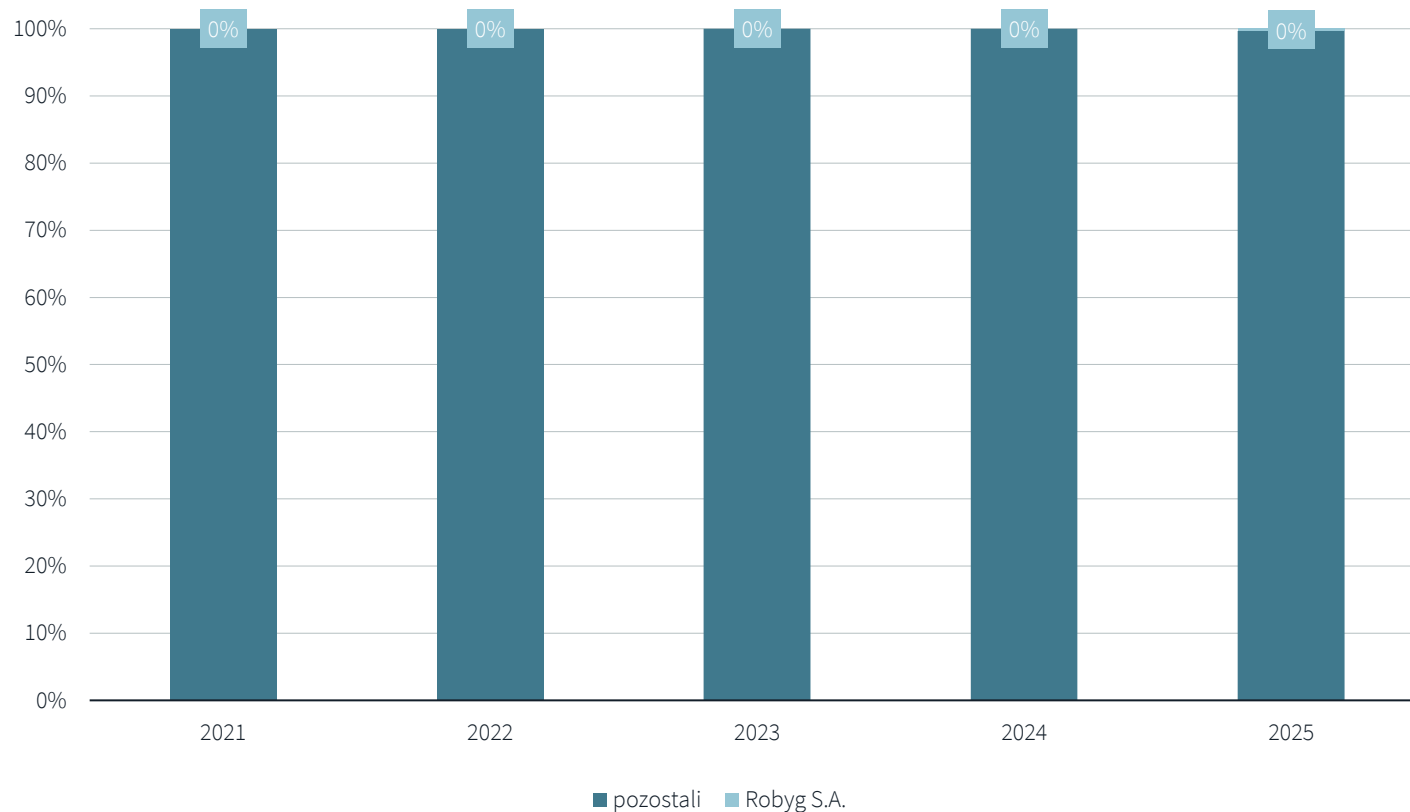


Łódź

Udział Robyg S.A. w liczbie sprzedanych mieszkań w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

Robyg wszedł na rynek łódzki dopiero w 2025 roku, więc jego udział w sprzedaży był znikomy.



Źródło: JLL oraz na podstawie pozyskanych danych od Robyg S.A

Łódź

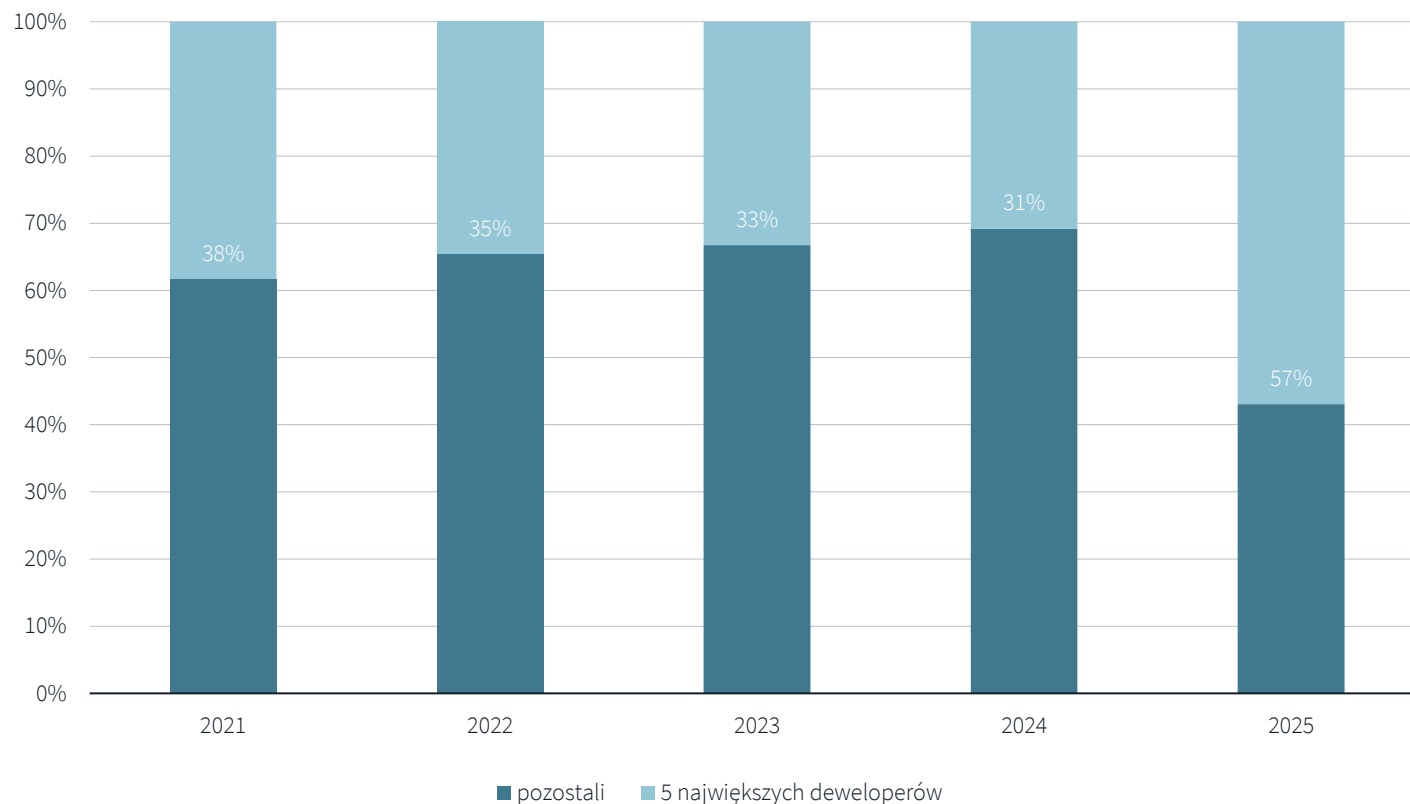
Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby mieszkań ukończonych w latach 2021–2025

Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2021–2025 pięciu największych deweloperów odpowiadało za 31%–57% produkcji nowych mieszkań na rynku łódzkim. Nie ma wśród nich Robyg SA, ponieważ firma weszła na ten rynek łódzki w 2025 roku.

Pięciu deweloperów, którzy w latach 2021-2025 oddali do użytku największą liczbę mieszkań w Łodzi, to:

- MURAPOL S.A.
- ATAL S.A.
- ARCHICOM S.A.
- Tree Development Group Sp. z o.o.
- PROFIT Development S.A.

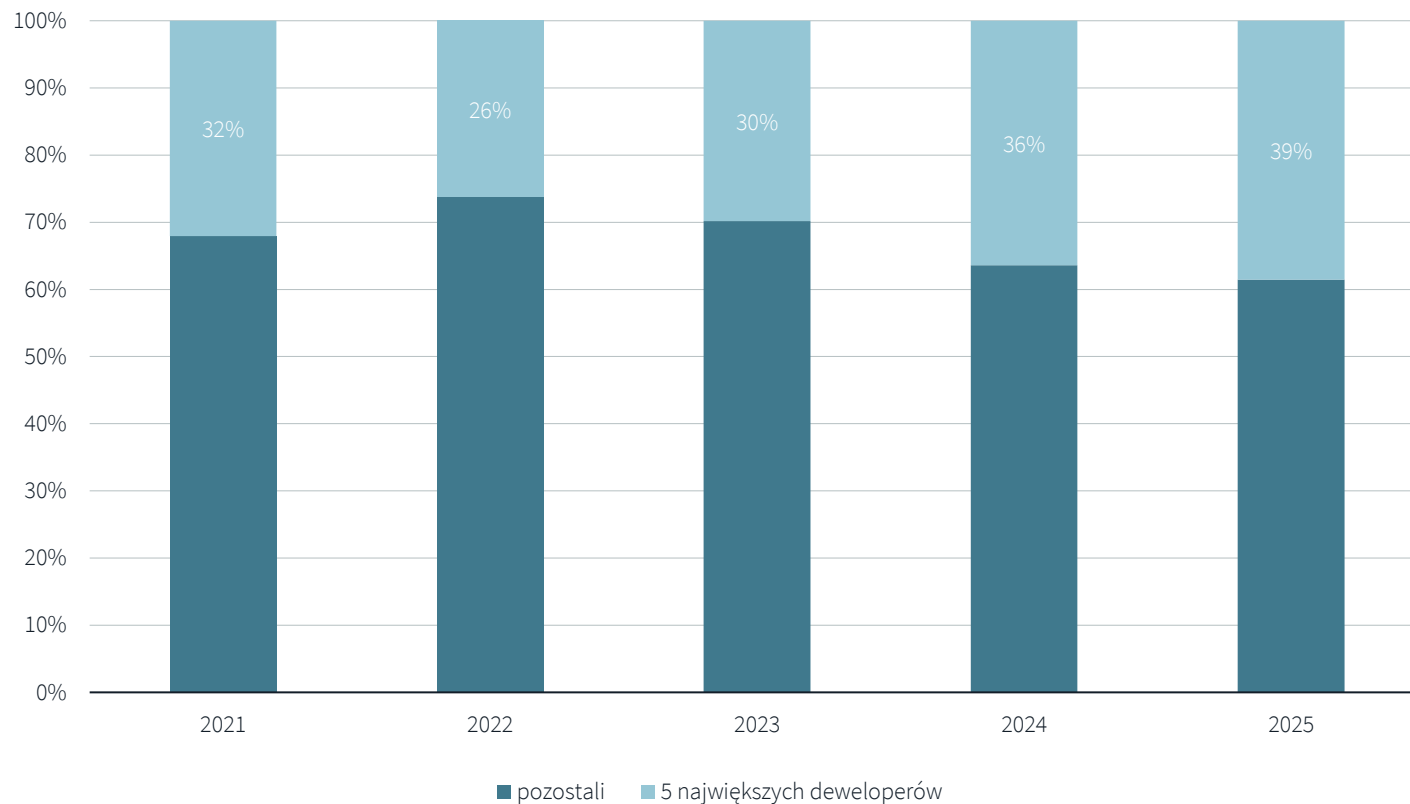


Łódź

Udział w rynku pięciu największych deweloperów pod względem liczby **sprzedanych mieszkań** w latach 2021–2025

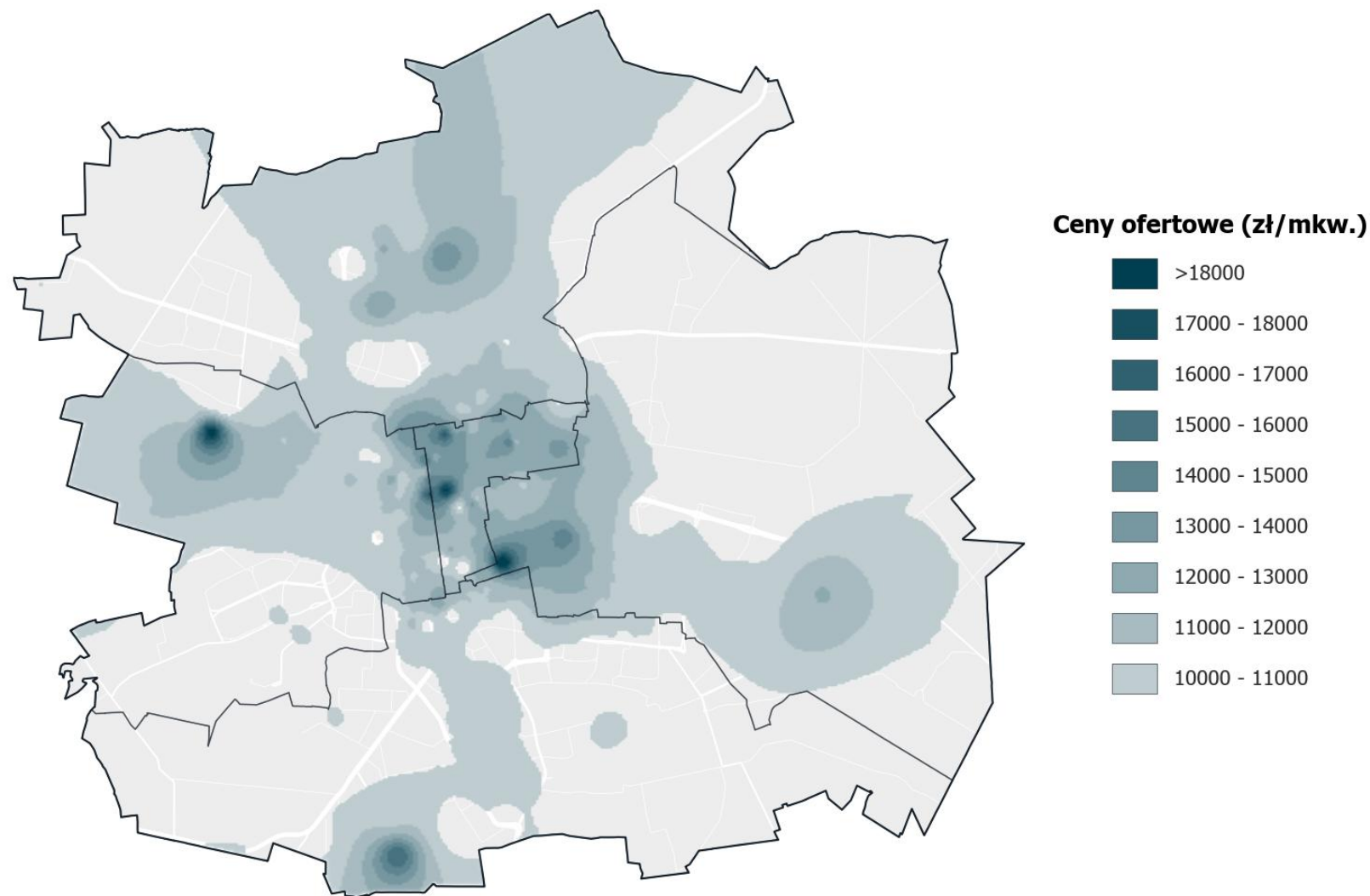
Przedstawione dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkań, czyli lokali mieszkalnych skierowanych do indywidualnych kupujących.

W latach 2021-2025 udział pięciu największych deweloperów w sprzedaży mieszkań w Łodzi wynosił od 26% w 2022 do 39% w 2025 roku.



Łódź – geografia rynku

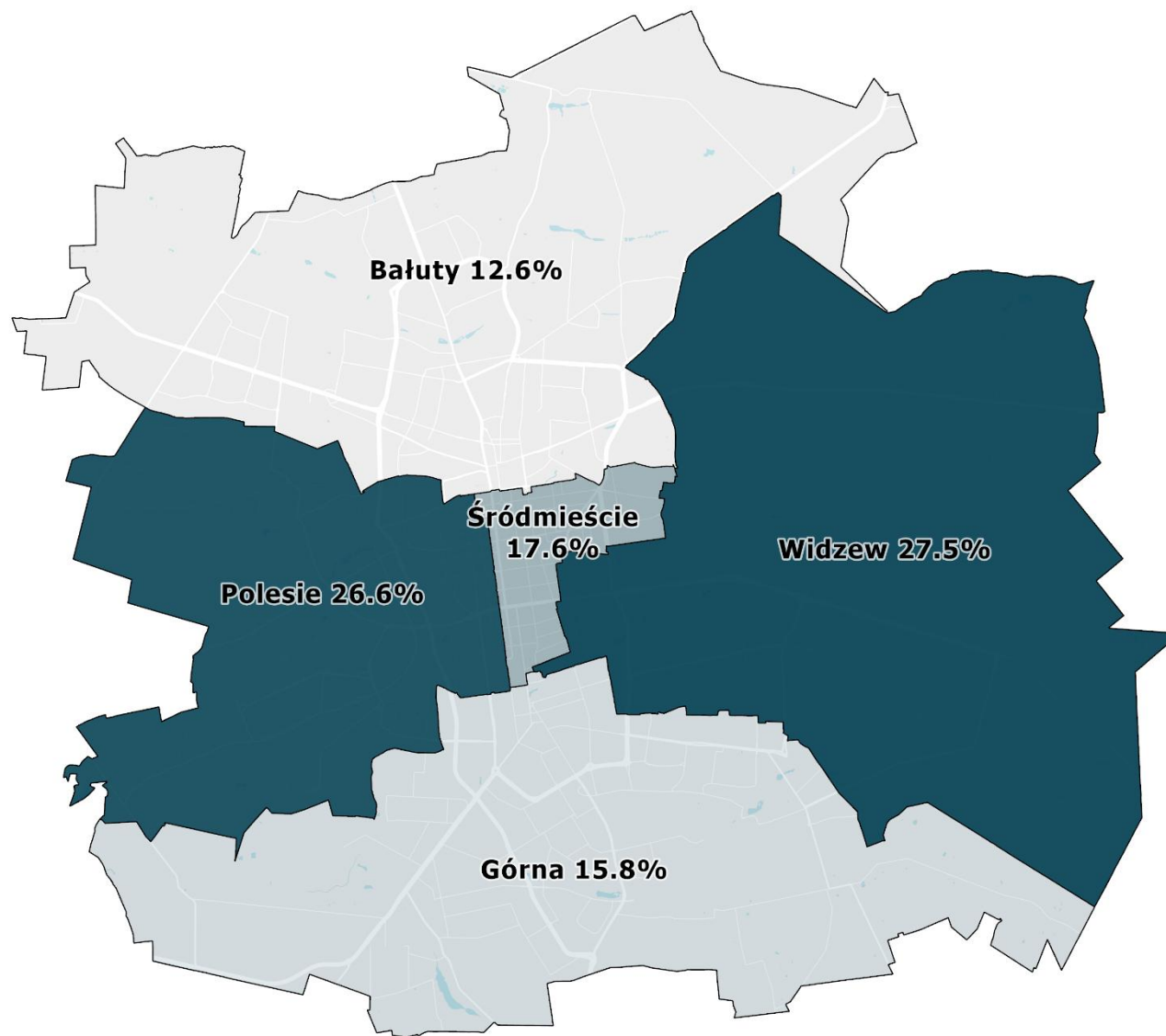
Rozkład cen mieszkań na koniec
I kw. 2026



Źródło: JLL

Łódź – geografia rynku

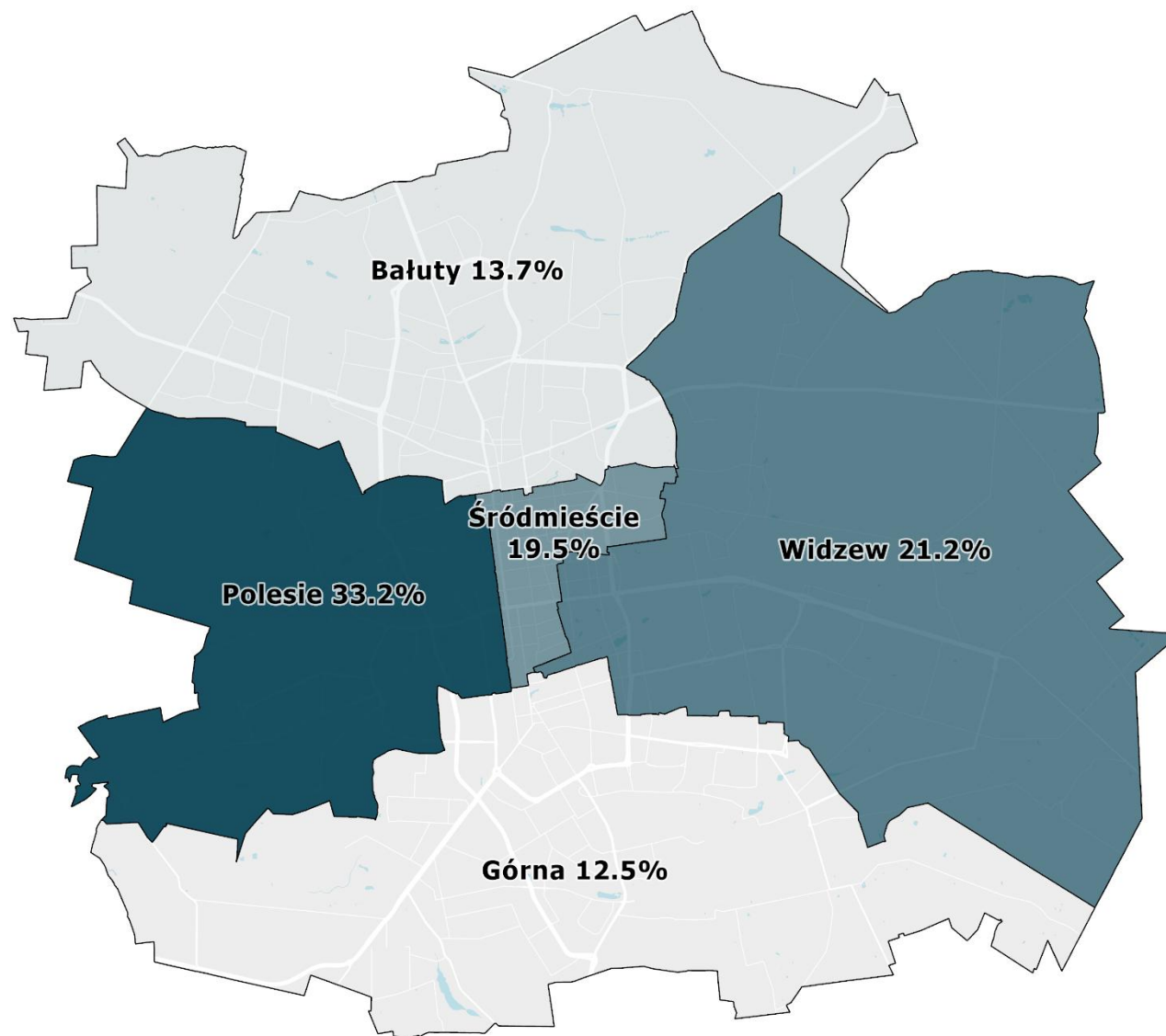
Udziały dzielnic w łącznej liczbie mieszkań oferowanych do sprzedaży na koniec I kw. 2026



Źródło: JLL

Łódź – geografia rynku

Rozkład sprzedaży w ciągu ostatnich 5 lat
(2021-2025; udział dzielnic w łącznej
liczbie sprzedanych jednostek)



Źródło: JLL

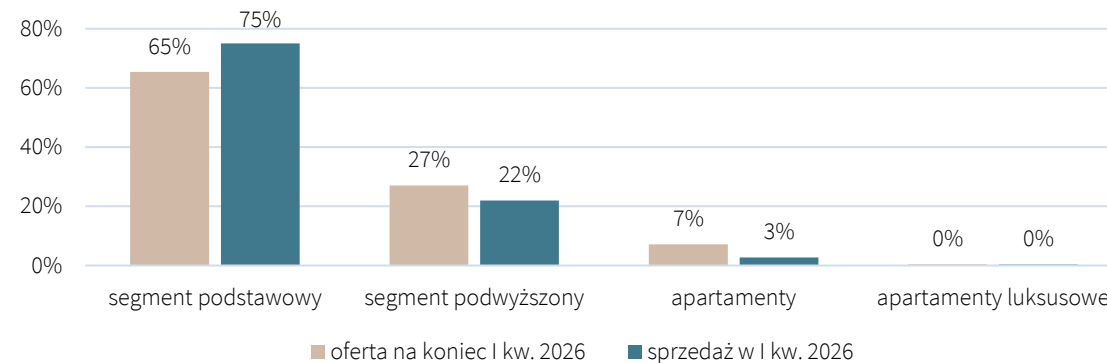
Łódź – segmentacja rynku

Na koniec I kw. 2026 roku 65% oferty stanowiły mieszkania o podstawowym standardzie. W tym segmencie sklasyfikowano 6,2 tys. jednostek, ze średnią ceną 10 600 PLN/m².

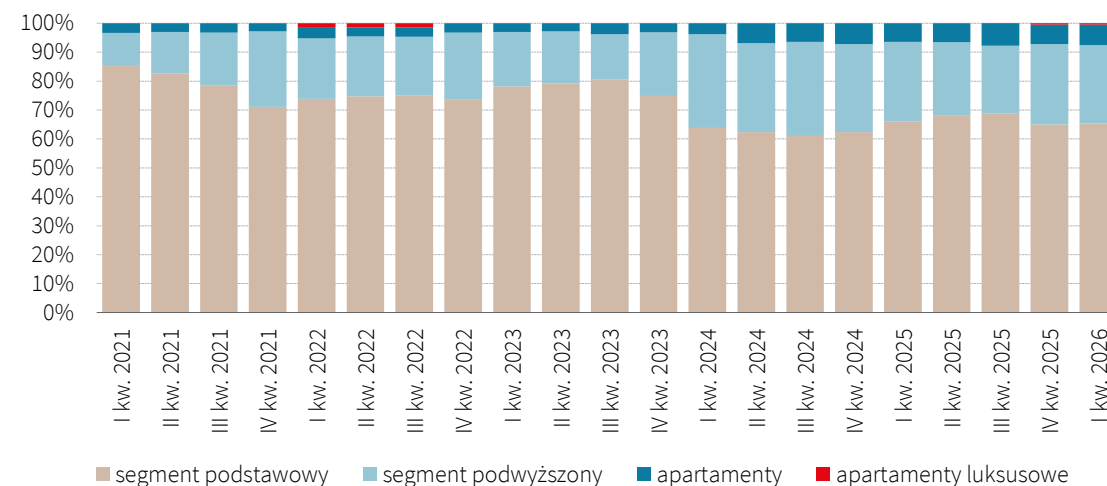
Mieszkania o podwyższonym standardzie stanowiły 27% oferty. Dostępnych było ok. 2,6 tys. takich lokali. Średnia cena mieszkań z tego segmentu wynosiła 12 200 PLN/m².

Apartamenty stanowiły 7% całkowitej oferty (670 lokali). Ich średnia cena wynosiła 15 300 PLN/m². Ponadto segment apartamentów luksusowych obejmował 46 lokali o średniej cenie 20 200 PLN/m².

Od 2021 roku w Łodzi powiększał się udział mieszkań o podwyższonym standardzie w ofercie. Na początku 2021 roku było to 11% oferty, a do końca 2025 roku udział ten wzrósł do 28%. Ten wzrost wynika z wejścia na rynek łódzki deweloperów giełdowych, którzy, rywalizując o wyższy udział w rynku, podnoszą standard swoich inwestycji (na które również mogą sobie pozwolić, osiągając konsekwentnie wysokie marże dzięki niskim cenom zakupionych gruntów).



Struktura oferty według segmentów jakościowych

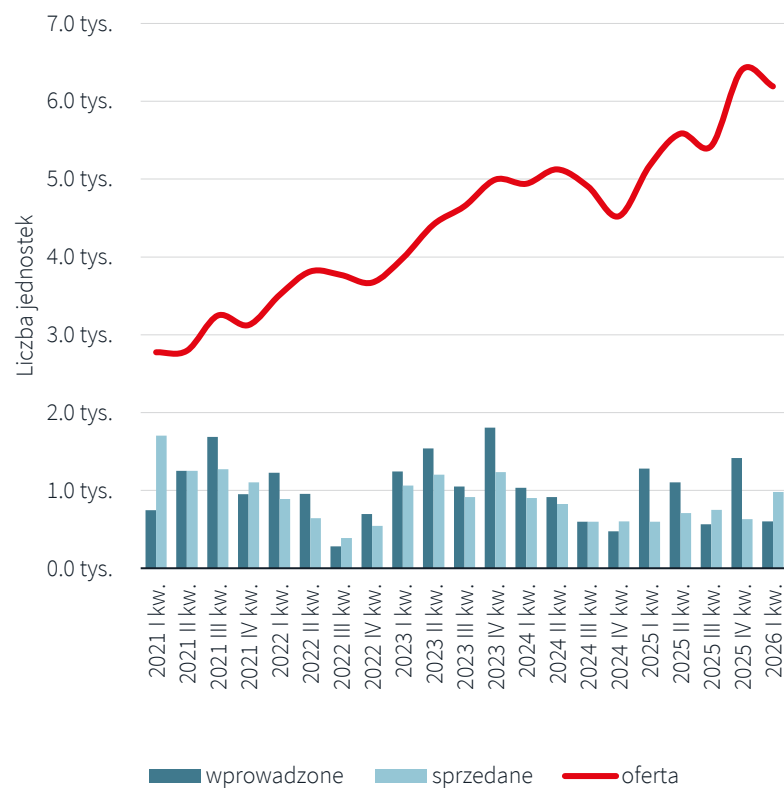


Źródło: JLL

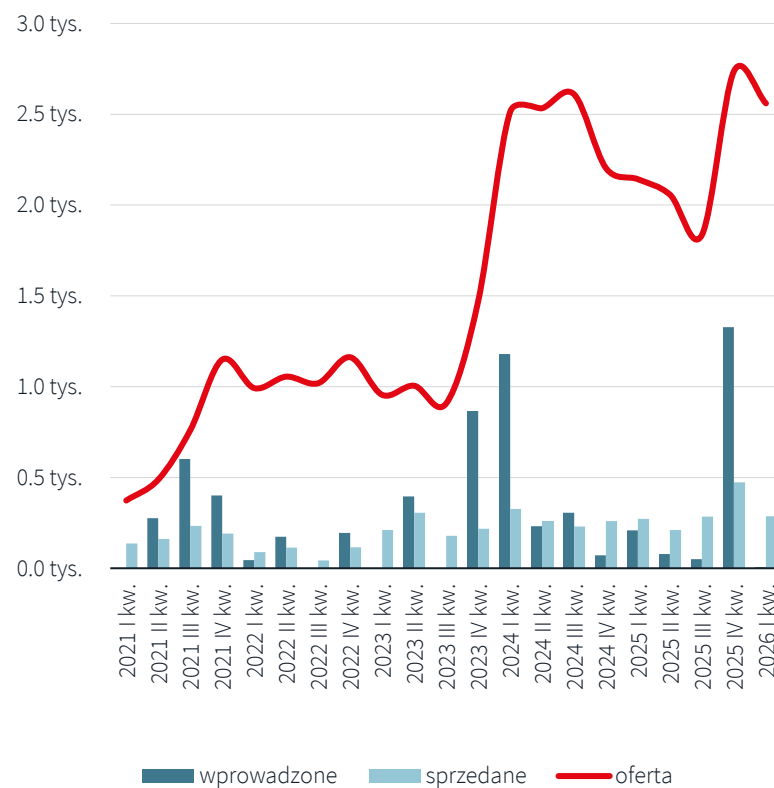
Łódź – segmentacja rynku

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie

Segment mieszkań o podstawowym standardzie



Segment mieszkań o podwyższonym standardzie



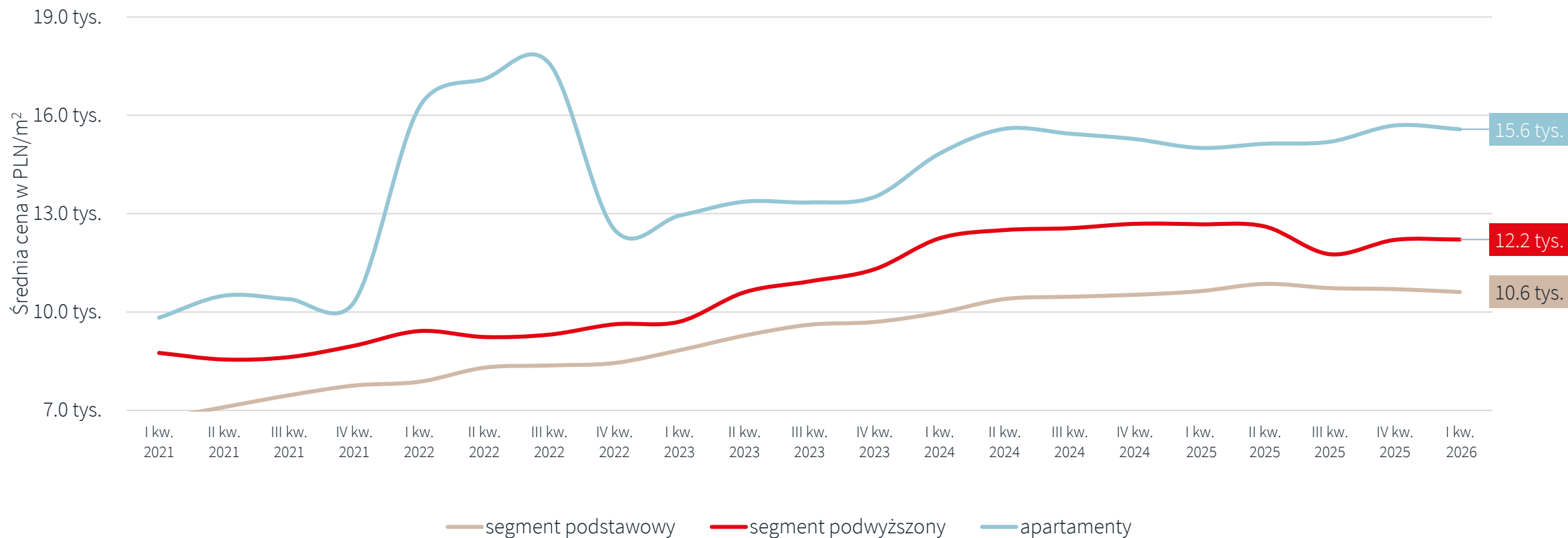
Apartamenty i apartamenty luksusowe



Łódź – segmentacja rynku

Średnie ceny oferowanych jednostek w PLN/m²

W I kw. 2022 r. wprowadzono inwestycje z segmentu apartamentów w średniej cenie 29 000 PLN/m², które zostały wycofane ze sprzedaży w IV kw. 2022 r..



Źródło: JLL

Rynek najmu w analizowanych miastach



Trendy rynkowe w sektorze PRS

Rynek inwestycyjny – sektor mieszkaniowy



W pierwszym kwartale 2026 roku nastroje inwestorów pozostały pozytywne, ale zostały nieco osłabione przez poteniepewność związaną z sytuacją na Bliskim Wschodzie. **Wolumen inwestycyjny w I. kw. 2026 roku** osiągnął jedynie 30 milionów EUR, ponieważ przełomowa transakcja portfelowa między Resi4Rent a Vantage Development o wartości 565 milionów Euro czeka na zatwierdzenie UOKiK.



W Polsce wciąż jest ograniczona liczba aktywnych inwestorów, ale **lista nowych, potencjalnych inwestorów analizujących polski rynek** jest długa i prawdopodobnie będzie się jeszcze wydłużać.



Wysoka odporność aktywów wielorodzinnych na zawirowania globalne oraz **solidne fundamenty rynkowe** nadal przyciągają zainteresowanie inwestorów tym segmentem.



Sprzedaż mieszkań indywidualnym kupującym była stosunkowo stabilna w latach 2024 i 2025. **Wysokie ceny pozostają wyzwaniem dla transakcji instytucjonalnych.** Z tego powodu budowanie na gruntach o przeznaczeniu usługowym staje się jedyną realną opcją dla wielu inwestorów.



Rosnące czynsze i niedobór ofert najmu, w połączeniu z napływem ponad miliona ukraińskich uchodźców, bardzo zwiększyły popyt na PRS.



Stopy kapitalizacji zwiększyły się o 75–100 punktów bazowych od 2022 roku, **ponieważ koszt kapitału pozostaje wysoki.** Dalsze obniżki stóp procentowych prawdopodobnie wywrą presję na stopy kapitalizacji w średnim terminie.



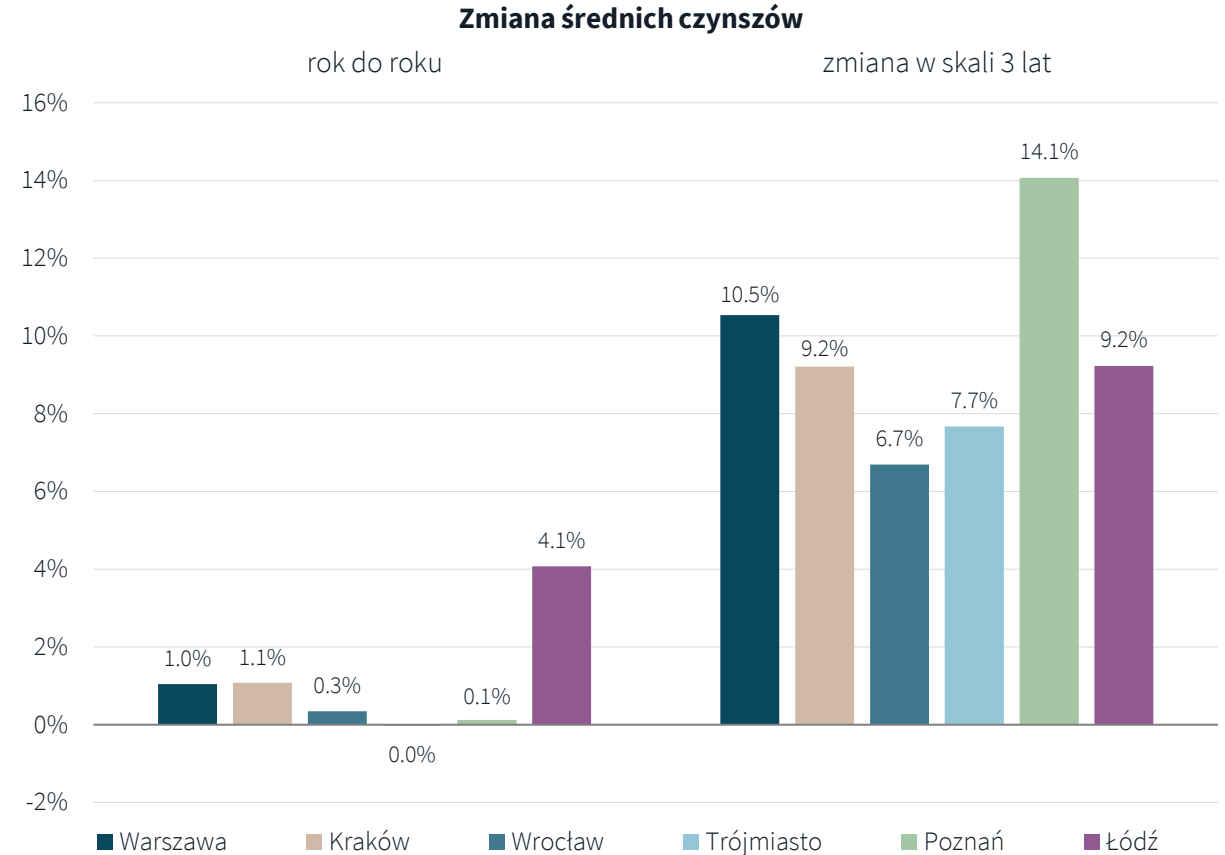
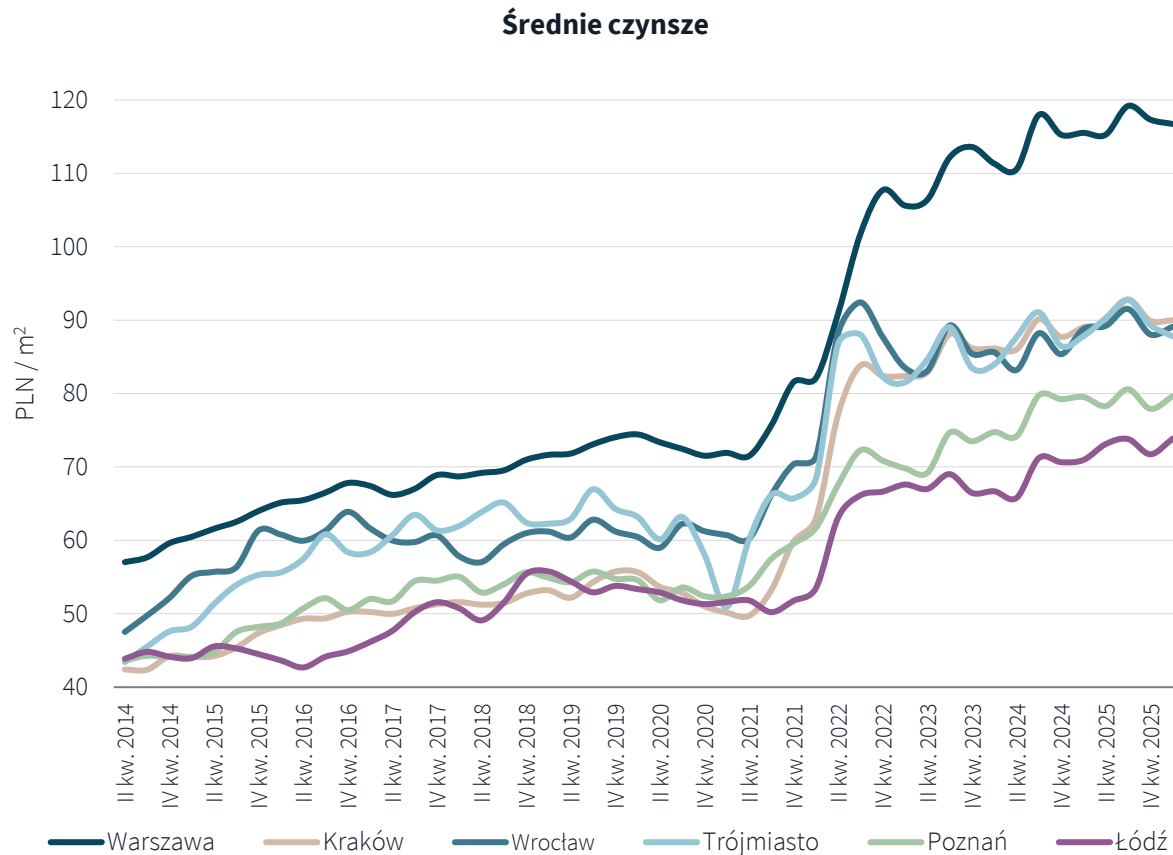
Zainteresowanie inwestorów domami studenckimi rośnie, ale sektor wciąż jest zdominowany przez właścicieli-operatorów realizujących samodzielnie własne obiekty od momentu zakupu gruntu poprzez uzyskiwanie pozwoleń, budowę aż do wynajmu gotowego budynku.



Rosnące znaczenie polityki **ESG** (Environmental, Social and Corporate Governance) w branży.

Średnie czynsze

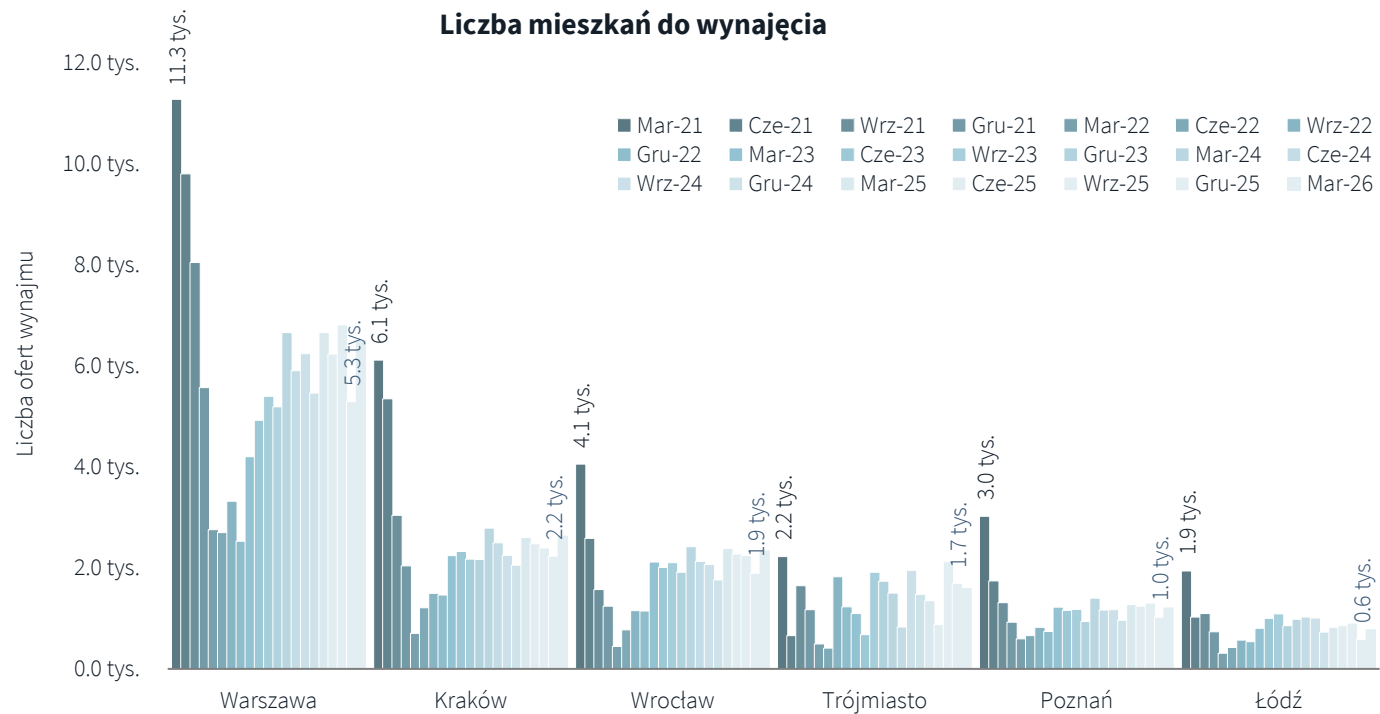
Nowy zasób (wybudowany po 2010 roku), uwzględniając opłaty eksploatacyjne i zaliczki za media



Źródło: JLL na podstawie ofert najmu (do 2020 roku nowe zasoby obejmują budynki wybudowane po 2005 roku, od 2021 roku nowe zasoby obejmują budynki oddane po 2010 roku). Prywatny rynek najmu nie jest jednorodny, a indywidualni właściciele prezentują oczekiwany czynsz na różne sposoby. Średni czynsz dla wszystkich miast (z wyłączeniem Warszawy) można interpretować jako czynsz wraz z opłatą eksploatacyjną (dla wspólnoty) i zaliczką za media, natomiast średni czynsz dla Warszawy można interpretować jako czynsz wyłącznie z opłatą za usługi (bez zaliczki lub z niewielką zaliczką za media).

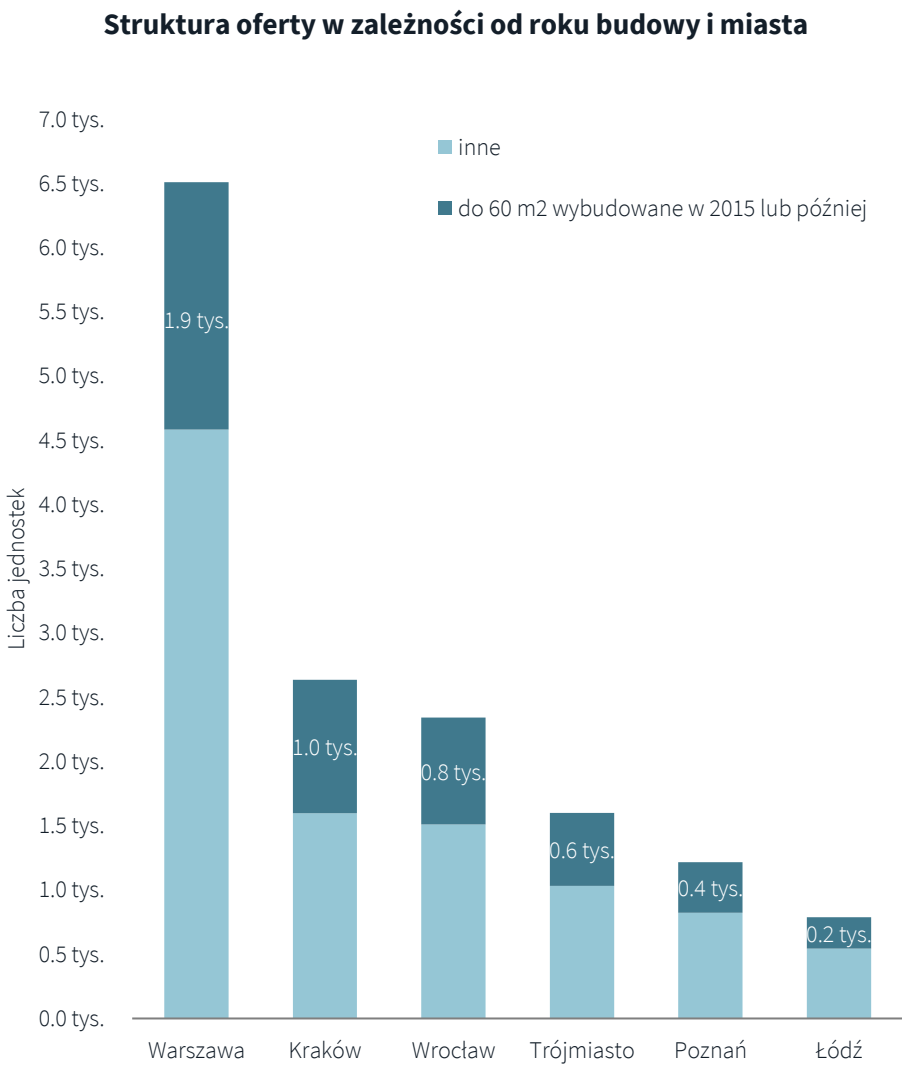
Uwaga: We wszystkich dalszych analizach pokazano czynsze dla nowych zasobów, o ile nie wskazano inaczej.

Oferta wynajmu w różnych miastach

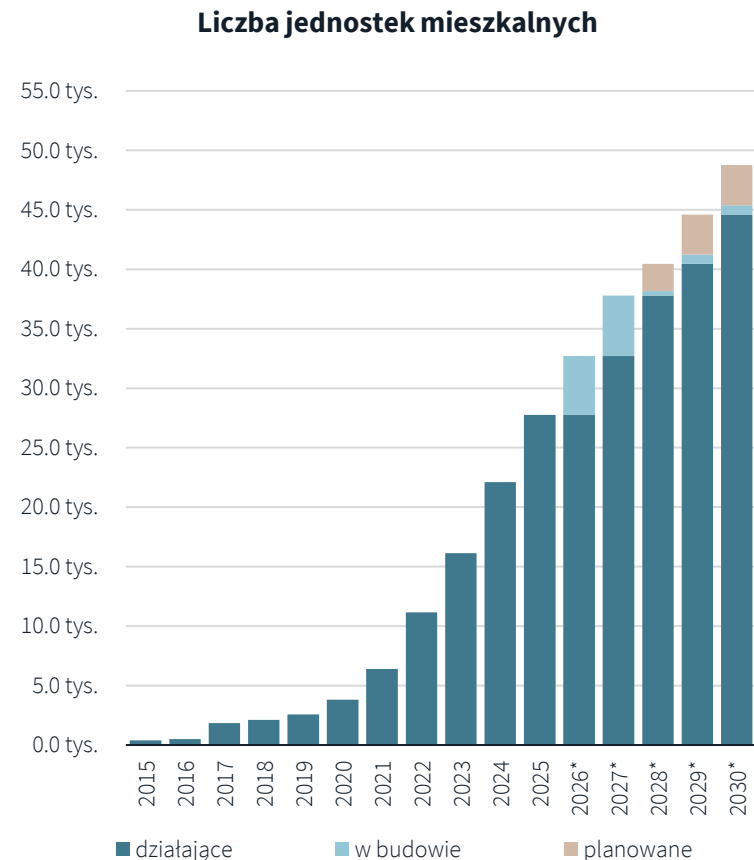
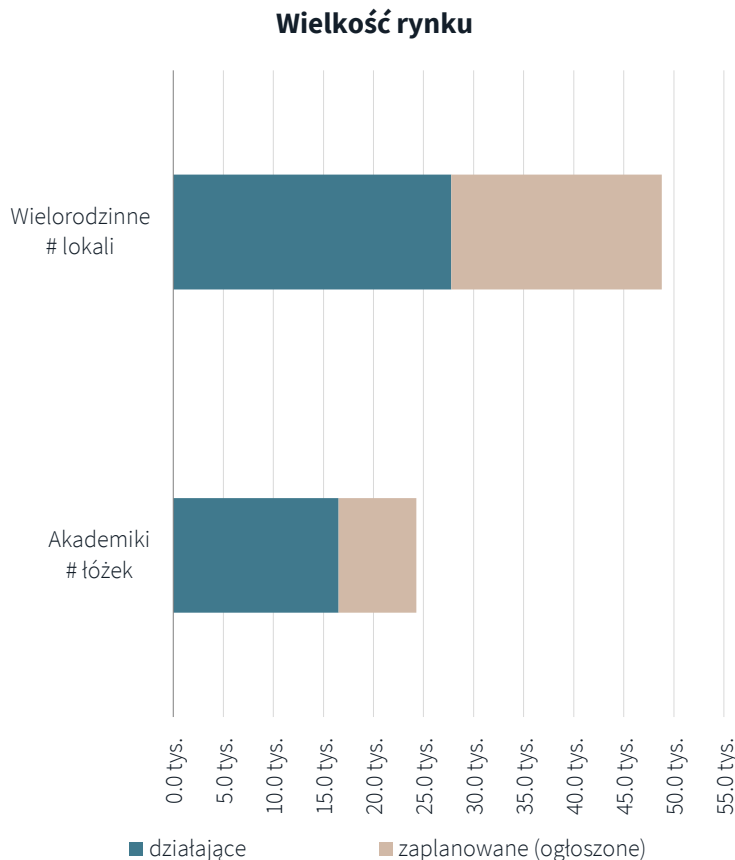
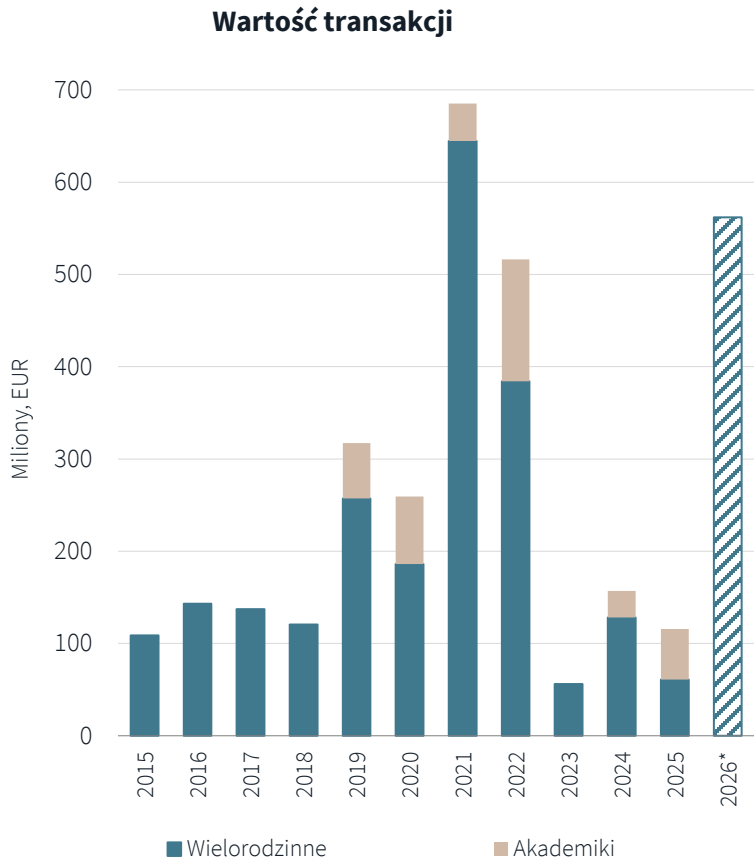


	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dec-21	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dec-22	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dec-23	Mar-24	Jun-24	Sep-24	Dec-24	Mar-25	Jun-25	Sep-25	Dec-25	Mar-26
Warsaw	11,288	9,810	8,050	5,574	2,760	2,703	3,324	2,529	4,200	4,924	5,403	5,190	6,661	5,910	6,242	5,462	6,661	6,238	6,814	5,296	6,510
Kraków	6,116	5,353	3,045	2,042	705	1,211	1,495	1,465	2,241	2,328	2,176	2,170	2,789	2,495	2,250	2,055	2,603	2,478	2,396	2,233	2,638
Wrocław	4,056	2,584	1,573	1,242	444	772	1,155	1,144	2,115	2,011	2,105	1,912	2,422	2,127	2,065	1,765	2,386	2,278	2,244	1,893	2,344
Tri-City	2,228	661	1,650	1,175	496	411	1,824	1,232	1,097	681	1,912	1,734	1,505	828	1,953	1,479	1,352	883	2,122	1,690	1,601
Poznań	3,022	1,746	1,314	926	596	660	825	741	1,224	1,162	1,178	940	1,403	1,167	1,175	962	1,271	1,243	1,308	1,028	1,217
Łódź	1,937	1,028	1,098	738	312	422	570	536	804	1,003	1,088	857	980	1,028	1,006	727	822	856	907	584	787

Źródło: JLL, Marzec 2026



Transakcje w sektorze PRS w Polsce



Źródło: JLL, IV kw. 2025

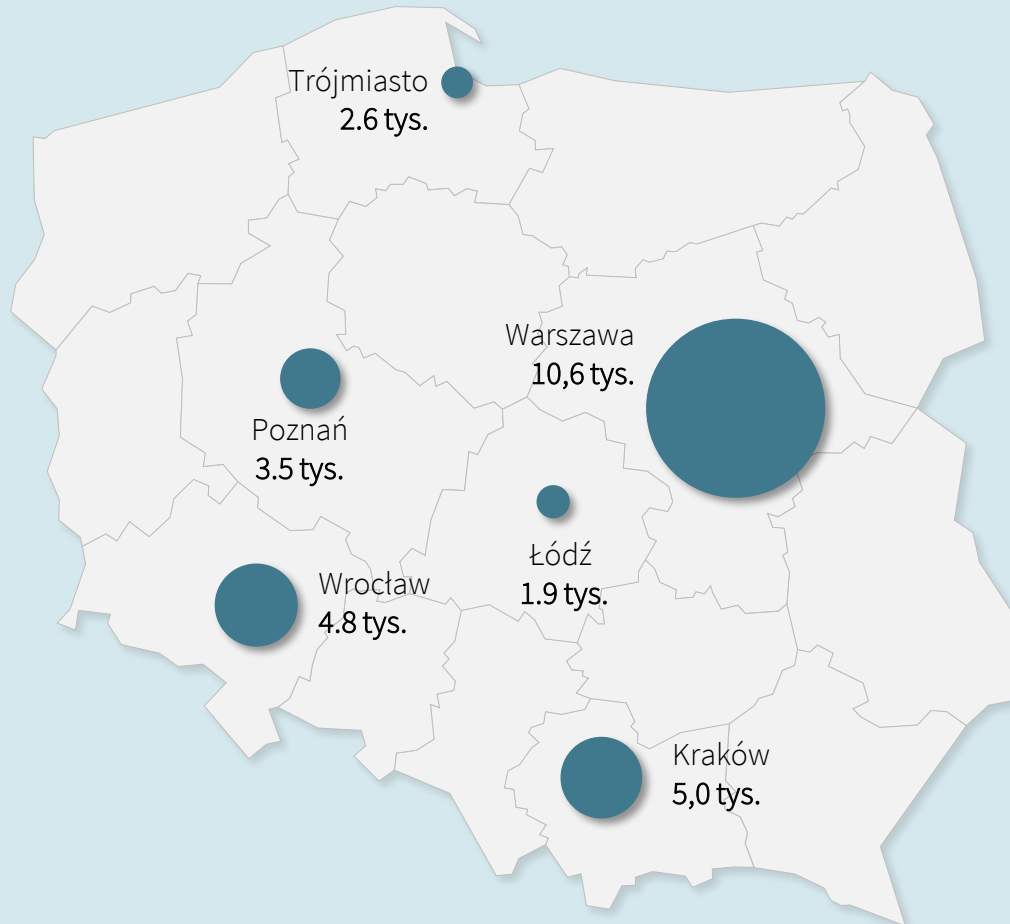
*W 2025 roku ponad 5 000 wynajętych lokali należących do Resi4Rent zostało sprzedanych firmie TAG (PSPA), ale transakcja czeka na zatwierdzenie przez UOKiK i powinna zostać zamknięta w drugim kwartale 2026 roku.

Uwaga: Ogłoszone projekty o niesprecyzowanym terminie wejścia do najmu zaliczono do planów na 2029 i 2030 rok.

*Prognoza

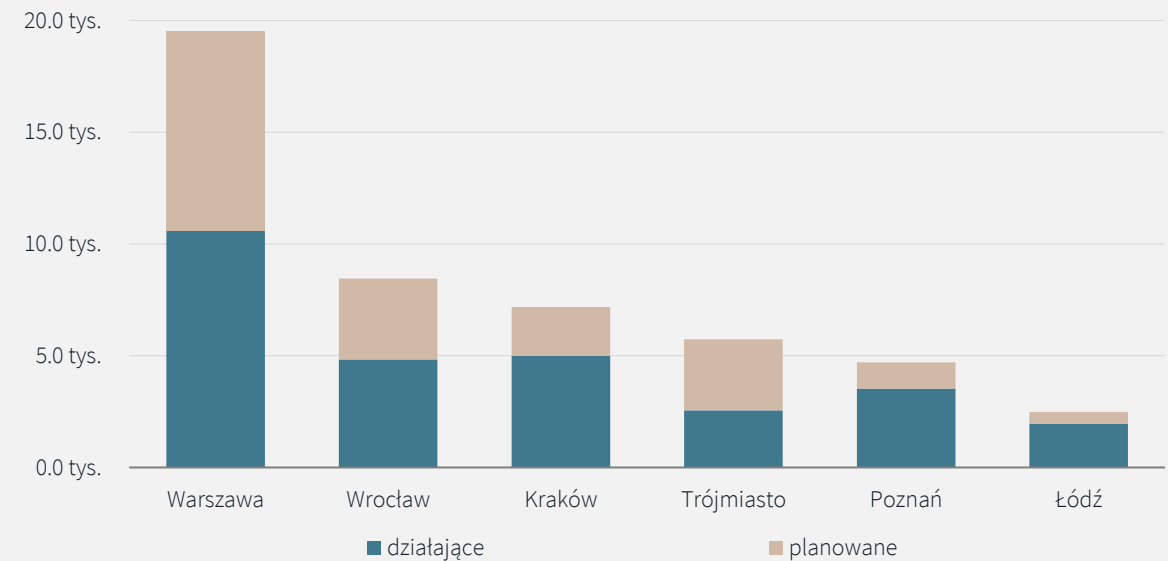
Rynek PRS w 6 największych polskich miastach

Funkcjonujące obiekty

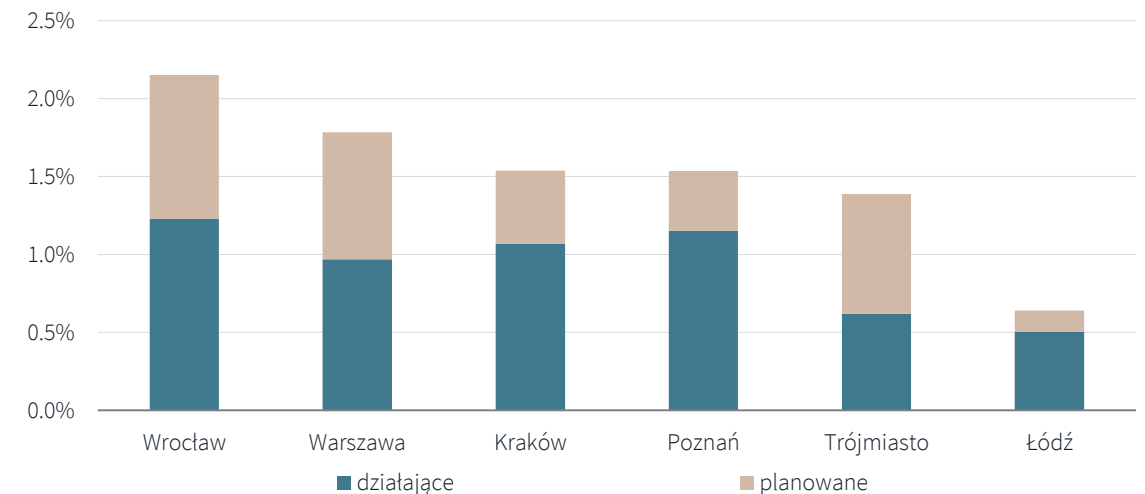


Źródło: JLL, I kw. 2026

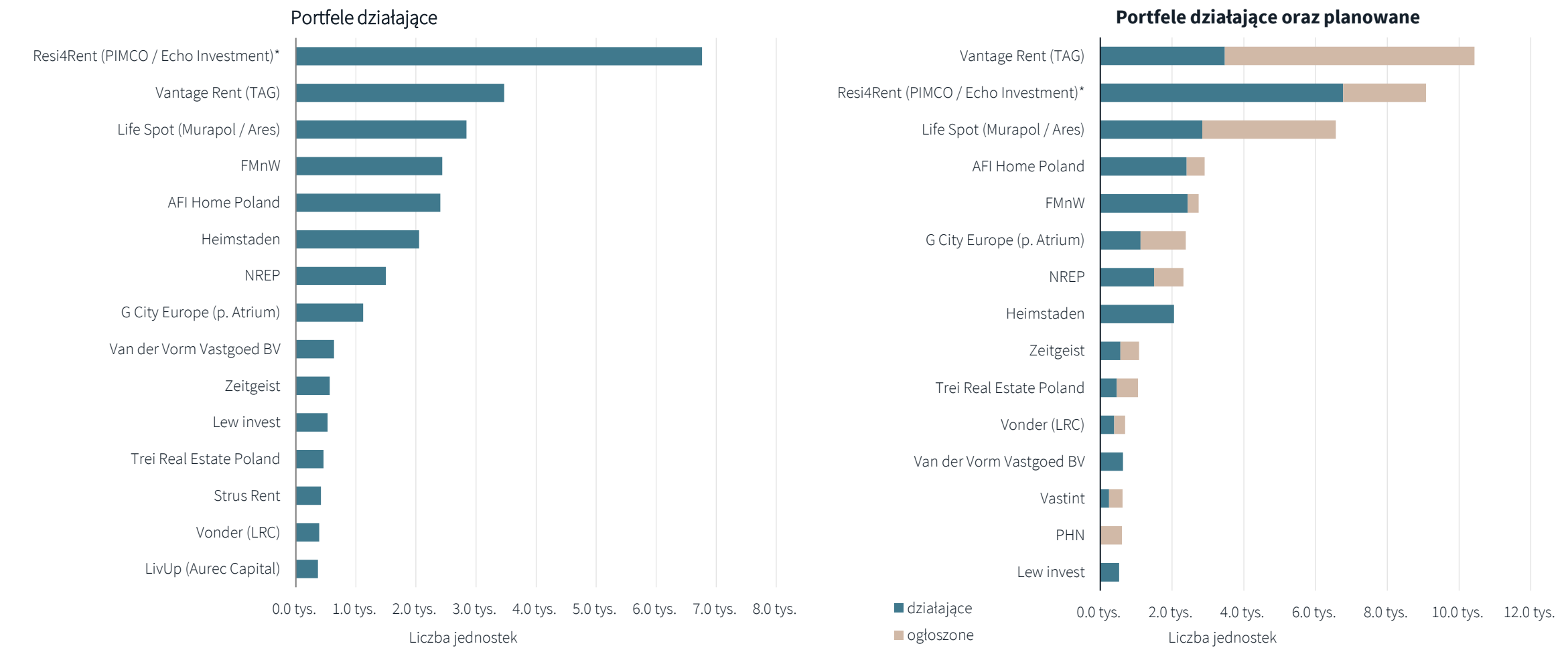
Liczba jednostek w PRS



Udział PRS w całkowitych zasobach



15 największych właścicieli portfeli mieszkań na wynajem



Źródło: JLL, I kw. 2026, FMnW: Fundusz Mieszkań na Wynajem
* W 2025 roku ponad 5 000 lokali należących do Resi4Rent zostało sprzedanych firmie TAG (PSPA), ale transakcja czeka na zatwierdzenie przez UOKiK i przewiduje się, że zostanie ona zamknięta w drugim kwartale 2026 roku. Powyższe dane odzwierciedlają strukturę własności przed rozpoczęciem transakcji.

PRS Market – podsumowanie I kw. 2026 r.

Inwestorzy aktywni w sektorze PRS

Rynek oczekuje na zamknięcie dużej transakcji:

Zaufanie inwestorów do sektora PRS w Polsce rośnie w pierwszym kwartale 2026 roku, a rynek z niecierpliwością oczekuje finalizacji przejęcia przez TAG Immobilien portfela Resi4Rent o wartości 565 milionów euro. Ta przełomowa transakcja, obejmująca ponad 5 300 mieszkań na wynajem, ma zostać zamknięta w drugim kwartale 2026 roku i stać się podstawą rekordowych wolumenów inwestycji w tym roku.

Aktywność i stabilne stopy procentowe w pierwszym kwartale:

Główną transakcją PRS pierwszego kwartału była umowa typu *forward funding* między Cavare a Urban Partners na projekt z 336 lokalami w Gdańsku. Choć nadal trudne, warunki finansowania poprawiły się po wcześniejszych obniżkach stóp procentowych w porównaniu z poprzednimi okresami. Dochody z inwestycji w najlepszych lokalizacjach (*prime yields*) pozostały na tym samym poziomie, dla projektów z mieszkaniami na wynajem 5,25% w Warszawie i 5,50% w miastach regionalnych, zaś dla akademików odpowiednio 5,75% i 6,00%.

Identyfikacja i opis kluczowych czynników popytu i podaży



Główne konsekwencje obecnej wojny na Bliskim Wschodzie

Główne kanały wpływu wojny w Iranie na gospodarkę światową to:

- Podaż i ceny energii
- Zakłócenia w łańcuchu dostaw dóbr niezwiązanych z energią
- Globalne koszty transportu i terminy dostaw
- Wyższa inflacja
- Oprocentowanie i koszty kredytów
- Awersja do ryzyka na rynkach finansowych
- Wolniejszy wzrost/recesja

Kluczowe czynniki, które mogą mieć istotny wpływ na polski rynek mieszkaniowy, to:

- Wzrost popytu na gotowe mieszkania — postrzegane jako bezpieczniejsze produkty o znanych cenach — może być szczególnie istotne na rynkach o ograniczonej podaży, takich jak Warszawa, Trójmiasto czy Wrocław.
- W wielu regionach równowaga rynkowa między podażą a popytem mogłaby być osiągnięta szybciej, z wyjątkiem miast takich jak Warszawa czy Trójmiasto, gdzie popyt może nadal przewyższać podaż.
- Umiarkowany wzrost stóp procentowych kredytów hipotecznych może ustabilizować lub nieco obniżyć zdolność kredytową kredytobiorców w średnim terminie.
- Wyższe koszty budowy mogą powodować presję na wzrost cen, zarówno z powodu bezpośredniego wzrostu kosztów, jak i tendencji do zwiększania rezerw na nieprzewidziany wzrost kosztów.
- Rosnąca nieprzewidywalność przyszłych kosztów inwestycji może skutkować wolniejszym tempem uruchamiania nowych projektów.
- Długotrwały okres niepewności geopolitycznej może wpłynąć na ogólne nastroje rynkowe.

Makroekonomia i obecne otoczenie gospodarcze

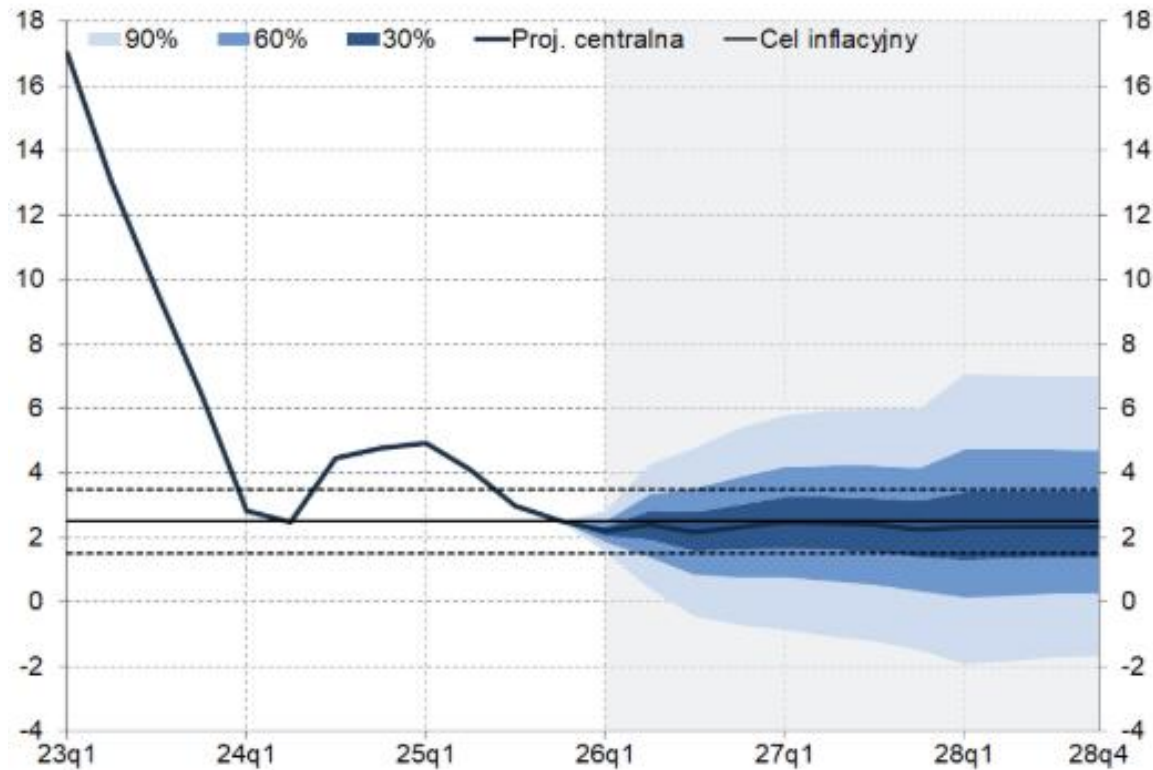
- W swoich prognozach z marca 2026 roku NBP przewiduje stopę inflacji na poziomie 2,3% w 2026 roku (2,9% w prognozie z grudnia 2025 roku), 2,4% w 2027 roku (2,5% w prognozie z grudnia 2025 roku) oraz 2,3% w 2028 roku. Zgodnie z tymi prognozami inflacja powinna utrzymać się w granicach celu w nadchodzących latach. NBP przewiduje również wzrost PKB o 3,9% w 2026 roku (3,7% w poprzedniej prognozie) oraz 2,9% (wzrost z 2,6% dla 2027 roku w prognozie z grudnia 2025 roku) w dwóch kolejnych latach. Jednakże, biorąc pod uwagę, że prognozy te zostały opublikowane na początku marca, eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie może mieć na nie znaczący wpływ.
- Według danych GUS **obecna sytuacja polskiej gospodarki jest nadal pozytywna**: w IV kw. 2025 roku wzrost PKB osiągnął 4,0% r/r. Marzec przyniósł jednak serię rewizji prognoz uwzględniających przewidywany wpływ konfliktu na Bliskim Wschodzie: przewiduje się niższy wzrost w 2026 roku niż wcześniej prognozowano (np. PKO BP o 3,5%, mBank o 3,3%, a także w 2027 roku (2,4%).
- Według danych GUS inflacja w marcu wyniosła 3,0%. Wzrost inflacji w marcu był niemal wyłącznie wynikiem wzrostu cen paliw. Najnowsze prognozy z końca marca i początku kwietnia przewidują znacząco **wyższą inflację w latach 2026 i 2027**, choć opinie ekspertów są bardzo zróżnicowane (2,8% w 2026 roku według PKO BP, 3,20% u ING, 3,80% w 2026 roku i 4,0% przez mBank, 3,90% i 3,60% przez Credit Agricole). Wszyscy eksperci podkreślają **wysoki poziom nieprzewidywalności prognoz** w obecnej sytuacji. Oczekiwania dotyczące przyszłych zmian stóp procentowych NBP również znacznie się różnią, ale większość opinii zakłada, że pozostaną one niezmiennie do końca 2026 roku lub nawet dłużej. WIBOR 3M osiągnął 3,85% na początku kwietnia, a WIBOR 6M 3,88%. Miesiąc temu wskaźniki te były niższe o 1,1 punktu procentowego.
- Ekonomiści z Instytutu Ekonomicznego NBP nadal podkreślają, że **decyzja i zasady przeniesienia mechanizmu ETS2* na inflację** są kluczowe dla prognoz inflacji na rok 2027 i później. W przypadku pełnego obciążenia gospodarstw domowych tymi opłatami, ceny gazu mogą wzrosnąć o 20%, a węgla o 40%. Inflacja może wzrosnąć o 200 punktów bazowych, co prawdopodobnie oznaczałoby wyższe oprocentowanie kredytów hipotecznych.
- Zaktualizowane szacunki PKB za IV kwartał 2025 roku opublikowane przez GUS pod koniec kwietnia wskazują, że wzrost był napędzany głównie przez popyt krajowy (wzrost o 4,6%), w tym konsumpcję ogółem (+5,3%) oraz inwestycje (+6,6%).
- W 2025 roku średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (w podmiotach zatrudniających ponad 9 pracowników) wyniosło 8 934,98 PLN i było o 8,1% wyższe niż w roku poprzednim (gdy wzrost wyniósł 11,0%). W 2026 roku spodziewany jest kolejny, choć wolniejszy wzrost, oscylujący w okolicach 6–6,5%.

*) ETS2: Nowy, odrębny system "cap-and-trade" ustanowiony przez Unię Europejską w celu redukcji emisji dwutlenku węgla z sektorów nieobjętych pierwotnym ETS (ETS1), głównie ukierunkowany na modernizację ogrzewania, transport drogowy i małe przedsiębiorstwa, prawdopodobnie podnoszący ceny paliw i ogrzewania

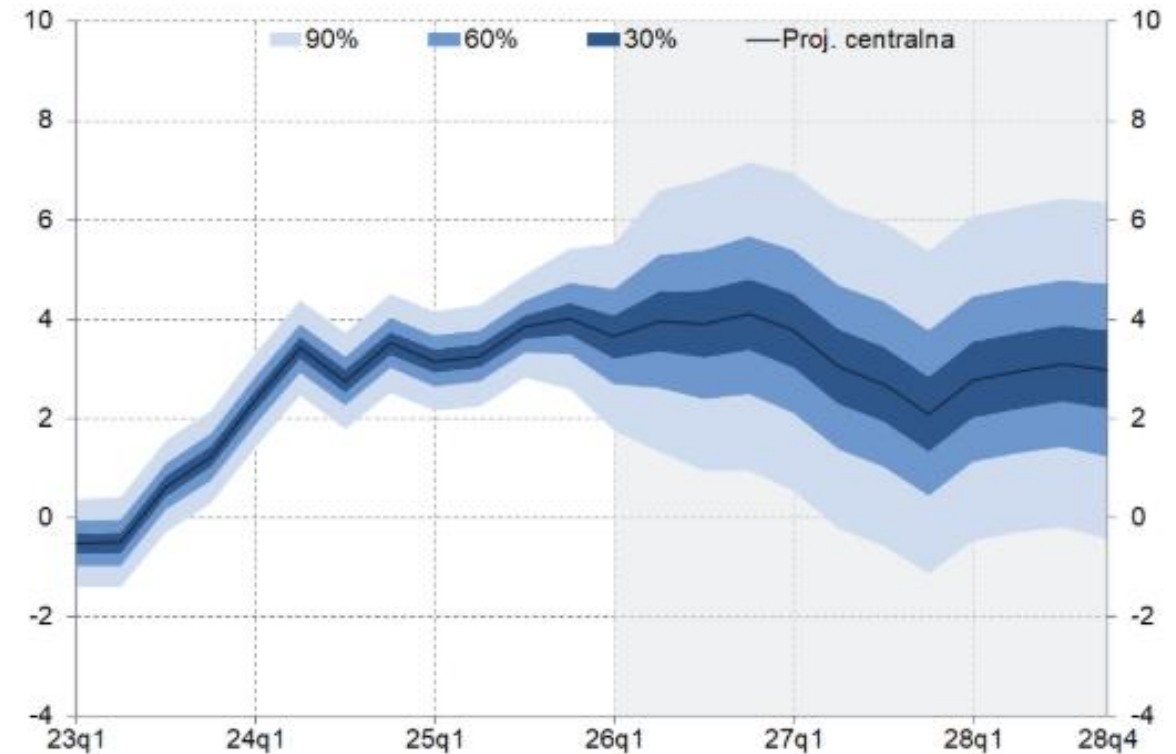
Prognoza inflacji i PKB – NBP, 3/2026

NBP opublikował ostatnią projekcję inflacji 6 marca, w oparciu o dane z lutego.

Inflacja CPI rocznie %

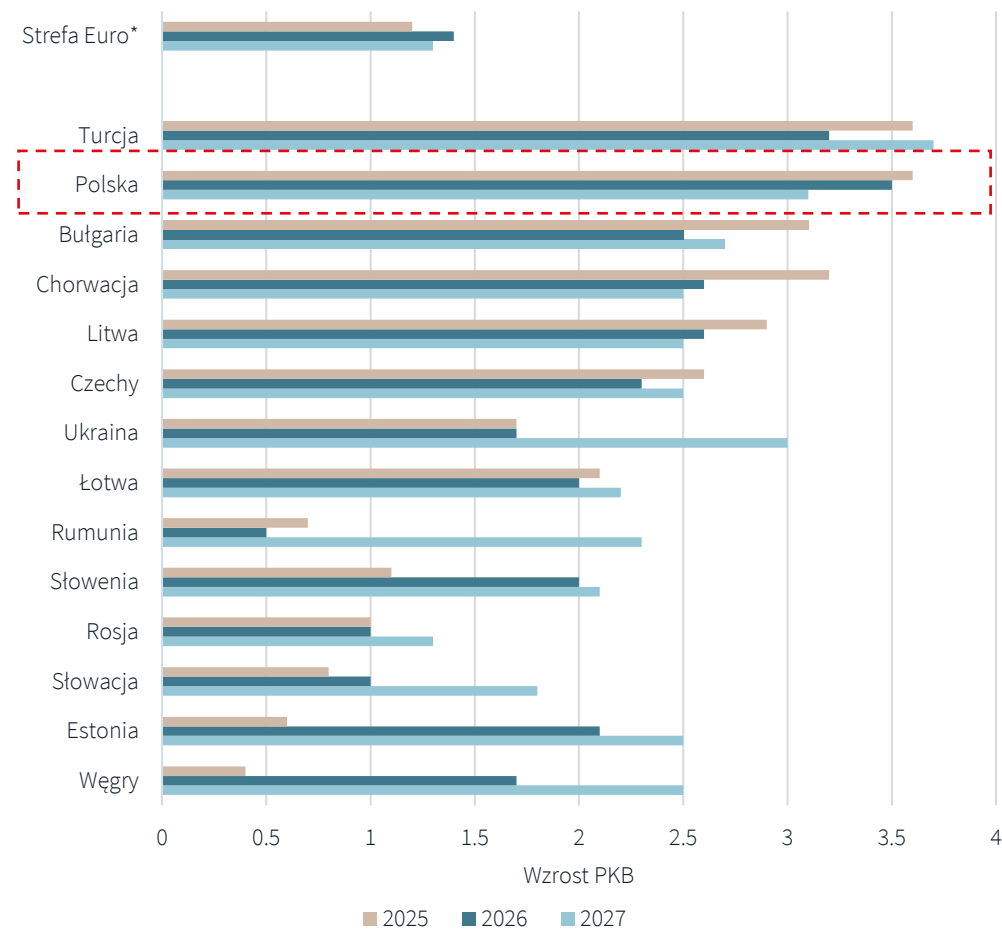


Zmiana PKB % rdr

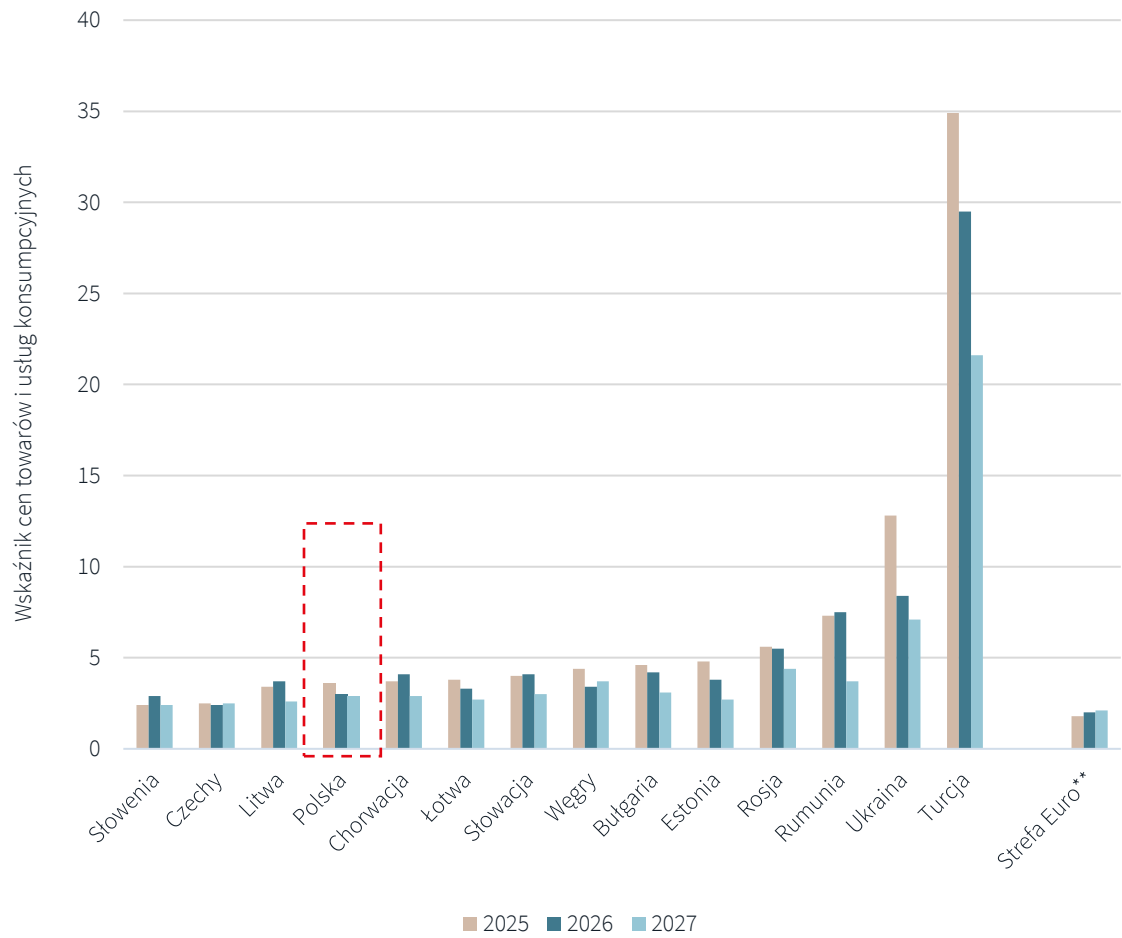


Prognozy PKB i inflacji

Prognoza wzrostu PKB dla wybranych krajów Europy Wschodniej



Prognoza wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych dla wybranych krajów Europy Wschodniej



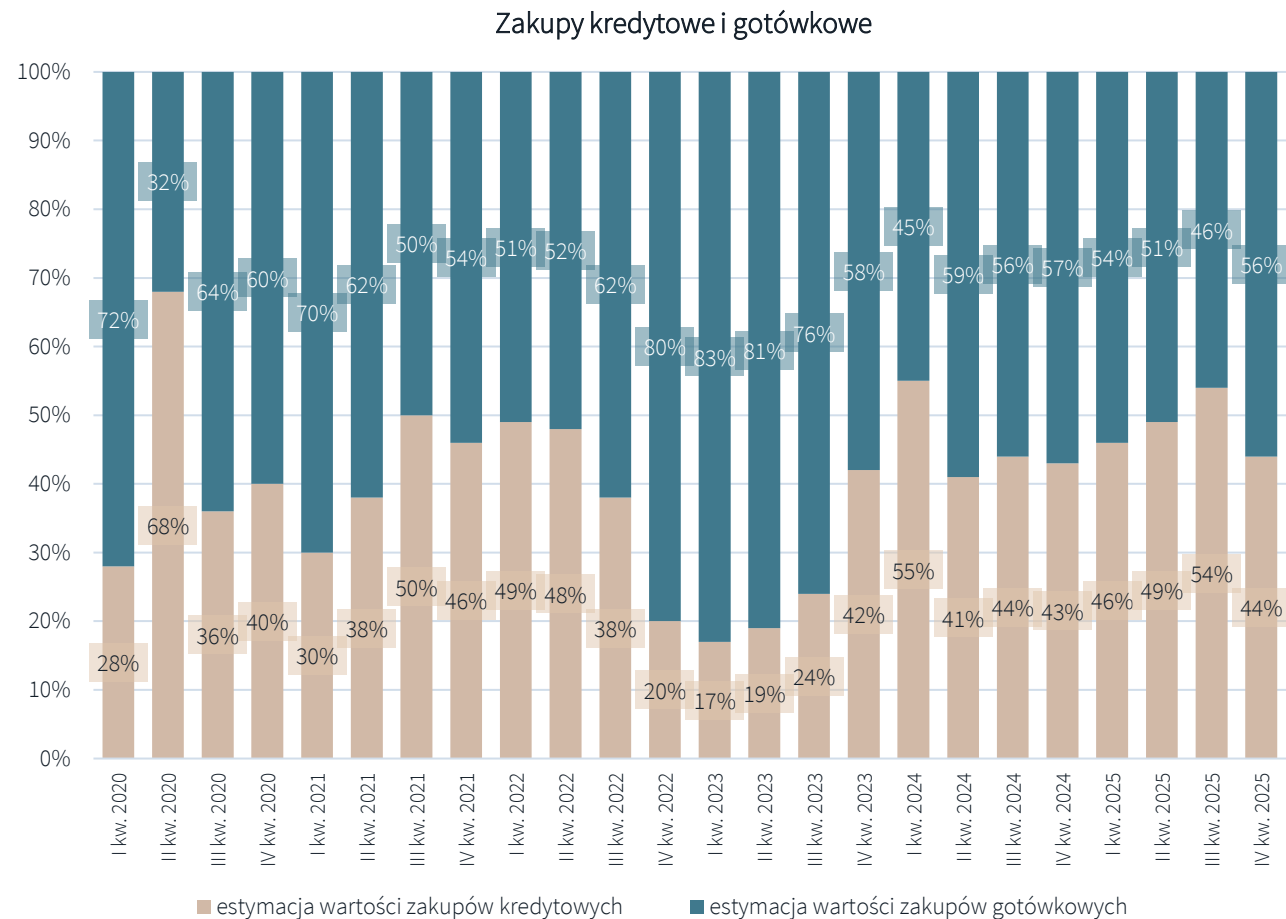
Źródło: ECB 04/2026, Consensus Economics 04/2026
*) Prognoza ECB wzrostu realnego PKB dla krajów strefy Euro, **) Prognoza ECB inflacji HICP dla krajów strefy Euro



Udział zakupów kredytowanych

Wykres przedstawia szacunki NBP dotyczące udziałów zakupów mieszkań finansowanych kredytami i gotówką od I kw. 2020 r. do III kw. 2025 r., które w dużej mierze odzwierciedlają politykę stóp procentowych polskiego banku, choć zauważalny jest także krótkoterminowy wpływ pandemii Covid-19 w II kw. 2020 roku.

Wykres pokazuje wzrost wartości transakcji wspieranych kredytami od III kw. 2020 r. do III kw. 2021 r., napędzany rekordowo niskimi stopami procentowymi. Udział zakupów kredytowanych wzrósł do 50% w III kw. 2021 roku, a przez kolejne trzy kwartały udział kredytów i gotówki był zrównoważony. Okres od III kw. 2022 r. do I kw. 2023 roku przyniósł wyraźny spadek popytu na kredyty związany z zaostrzeniem polityki kredytowej. W I kw. 2023 roku, gdy stopa referencyjna NBP osiągnęła 6,75%, udział kredytów przy zakupie mieszkań spadł do wyjątkowo niskiego poziomu 17%. W kolejnych dwóch kwartałach kredyty nadal miały ograniczony udział w finansowaniu zakupów mieszkań. W IV kw. 2023 i I kw. 2024 roku wzrost udziału wartości kredytowanych transakcji był efektem programu kredytów subsydiowanych (BK2). Po spadku, kredytowane zakupy zaczęły znów rosnąć w III kw. 2024 r. z powodu stopniowego obniżania stóp procentowych. W III kw. 2025 r. udział kredytów finansujących zakupy mieszkań na polskim rynku mieszkaniowym przewyższył zakupy gotówkowe, stanowiąc 54%. W czwartym kwartale wskaźnik ten jednak spadł do 44%.



Źródło: JLL na podstawie szacunków NBP

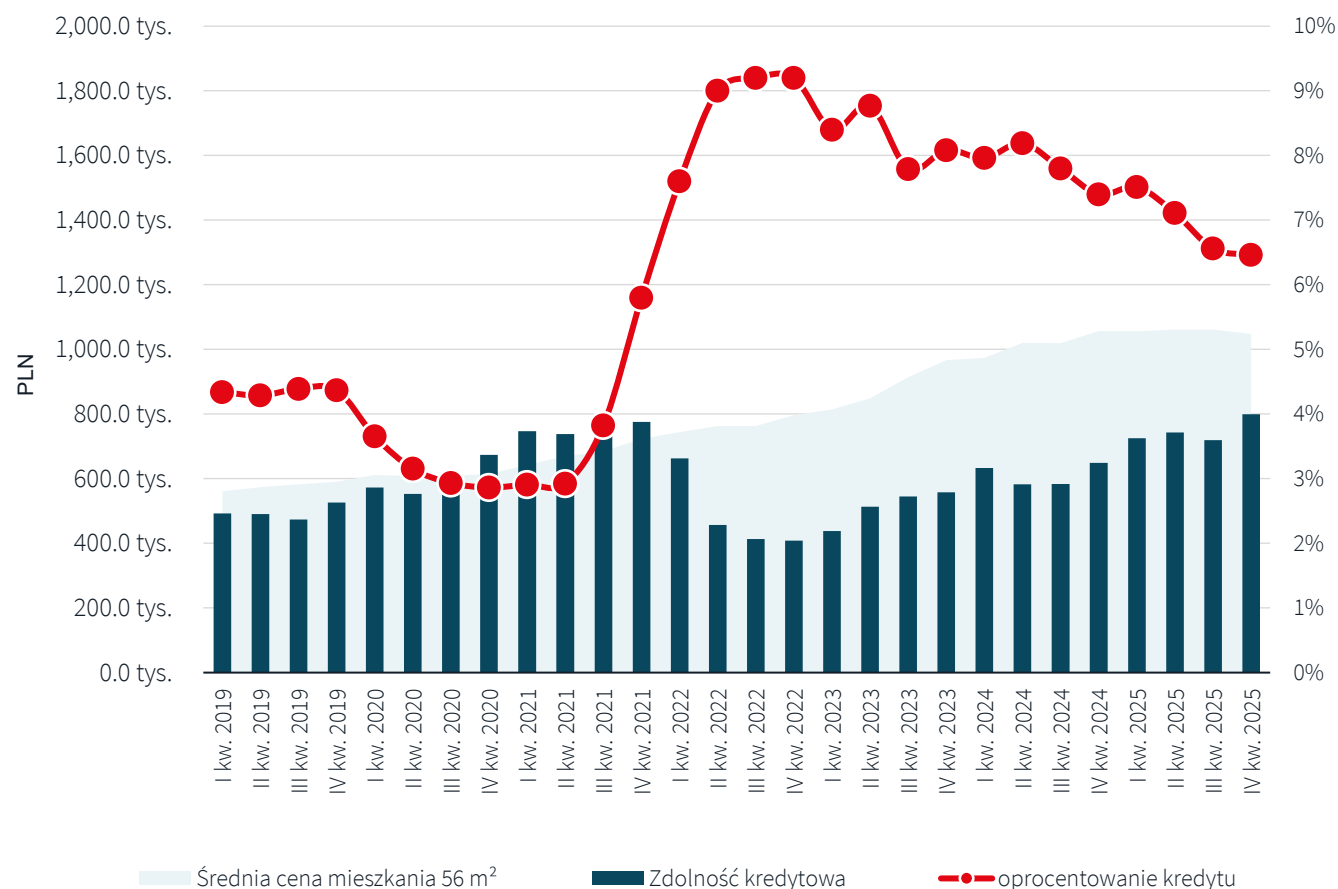
Zmiany zdolności kredytowej

Szacunki dla Warszawy, Rodzina 2+1

Zdolność kredytowa przeciętnej warszawskiej rodziny z jednym dzieckiem w latach 2019-2020 była dość stabilna, wynosząc ok. 600 tys. PLN. Od końca 2020 r. zaczęła szybko rosnąć, napędzana wzrostem płac oraz spadkiem oprocentowania kredytów. Szczyt ok. 775 tys. PLN osiągnęła w IV kw. 2021 roku, przekraczając średnią cenę mieszkania spełniającego potrzeby rodziny 2+1 (mieszkanie o powierzchni 56 m²).

Od 2022 r. zdolność kredytowa zaczęła spadać z kwartału na kwartał, zarówno z powodu rosnących stóp procentowych, jak i rekomendacji wymagającej powiększania oprocentowania o 5,0 p. p. przy obliczaniu zdolności. Pod koniec 2022 r. średnia zdolność kredytowa warszawskiej rodziny spadła do ok. 400 tys. PLN, co w połączeniu z szybkim wzrostem cen było kwotą znacznie niższą od średniej ceny mieszkania o powierzchni 56 m².

Od 2023 r. oprocentowanie kredytów hipotecznych zaczęło spadać (obniżono również bufor ostrożnościowy), co przełożyło się na stopniowy wzrost zdolności kredytowej. Pod koniec 2025 r. zdolność kredytowa wzrosła do 800 tys. PLN, ale choć przekroczyła poziom z końca 2021 roku, obecnie kształtuje się znacznie poniżej średniej ceny mieszkania.



Źródło: JLL

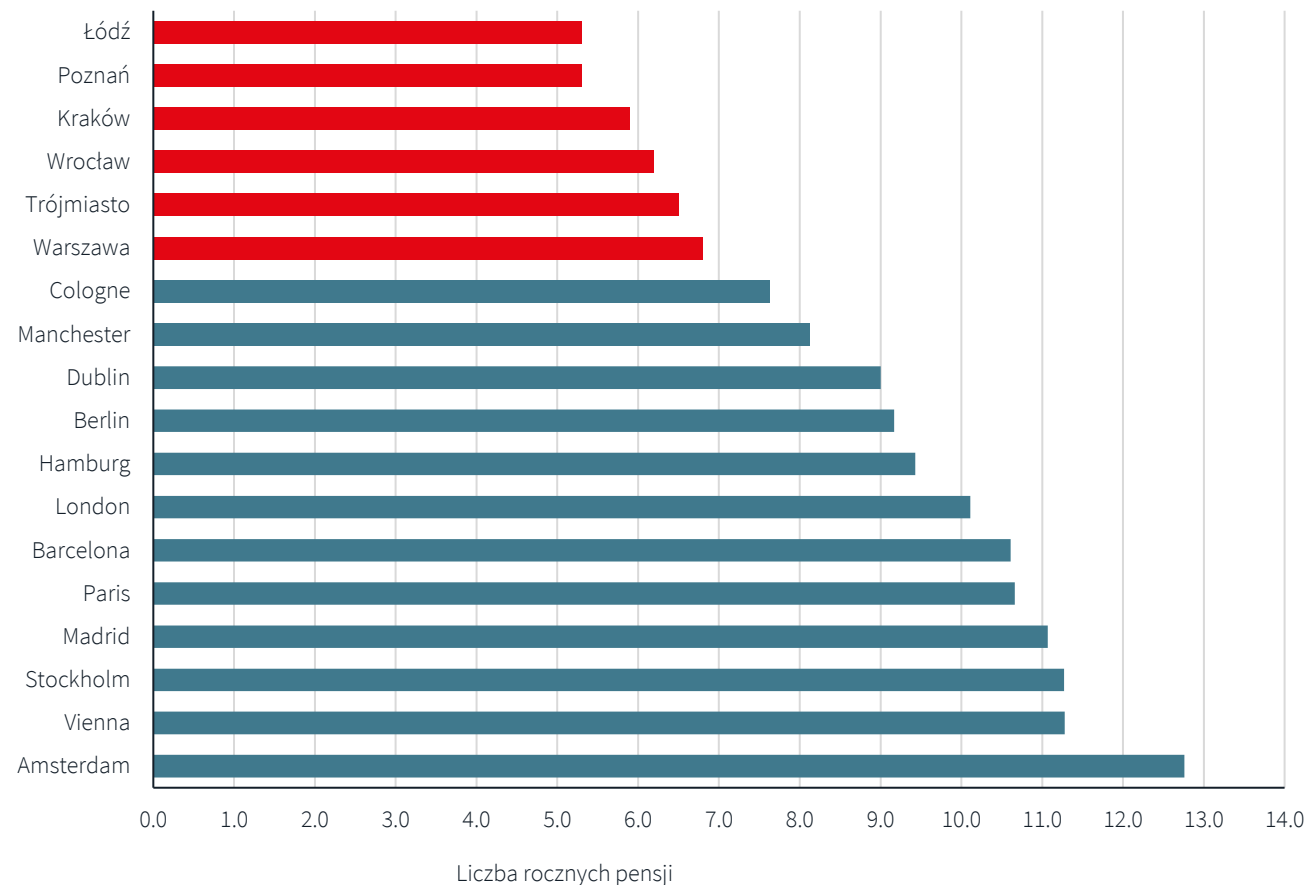
Stosunek cen mieszkań do dochodów

Warszawa ma jeden z najbardziej korzystnych wskaźników ceny mieszkań do dochodów wśród europejskich metropolii europejskich. W Warszawie przeciętny mieszkaniec musi pracować 6,8 lat, aby kupić mieszkanie. W przypadku Wrocławia okres ten jest nieco krótszy (6,2 roku).

Zakup mieszkania w Trójmieście wymaga podobnego nakładu pracy jak w Warszawie, średnio 6,5 roku. Wynika to z niższych płac oraz dużego udziału mieszkań o podwyższonym standardzie i apartamentów, co wpływa na średnie ceny. Mimo to zakup mieszkania w wymienionych miastach jest nadal tańszy niż w większości dużych miast Europy.

*Stosunek szacowanej ceny ofertowej mieszkania o powierzchni 70 mkw. (obliczonej na podstawie średniej ceny ofertowej) podzielonej przez szacowany średni dochód rozporządzalny (po opodatkowaniu) ludności pracującej. Uwaga metodologiczna dla polskich miast: średni dochód rozporządzalny gospodarstwa domowego szacowany jako 1,5× podstawowego wynagrodzenia brutto w 6 sektorach gospodarki (IV kw. 2025). Dla miast zachodnioeuropejskich wykorzystano średni dochód rozporządzalny gospodarstw domowych według Oxford Economics, skorygowany o populację w wieku produkcyjnym, z automatycznymi obliczeniami wskaźników ceny do dochodu.

Wskaźnik ceny mieszkania do dochodu*



Źródło: JLL na podstawie zebranych danych, 2025

Oszczędności w Polsce i Europie

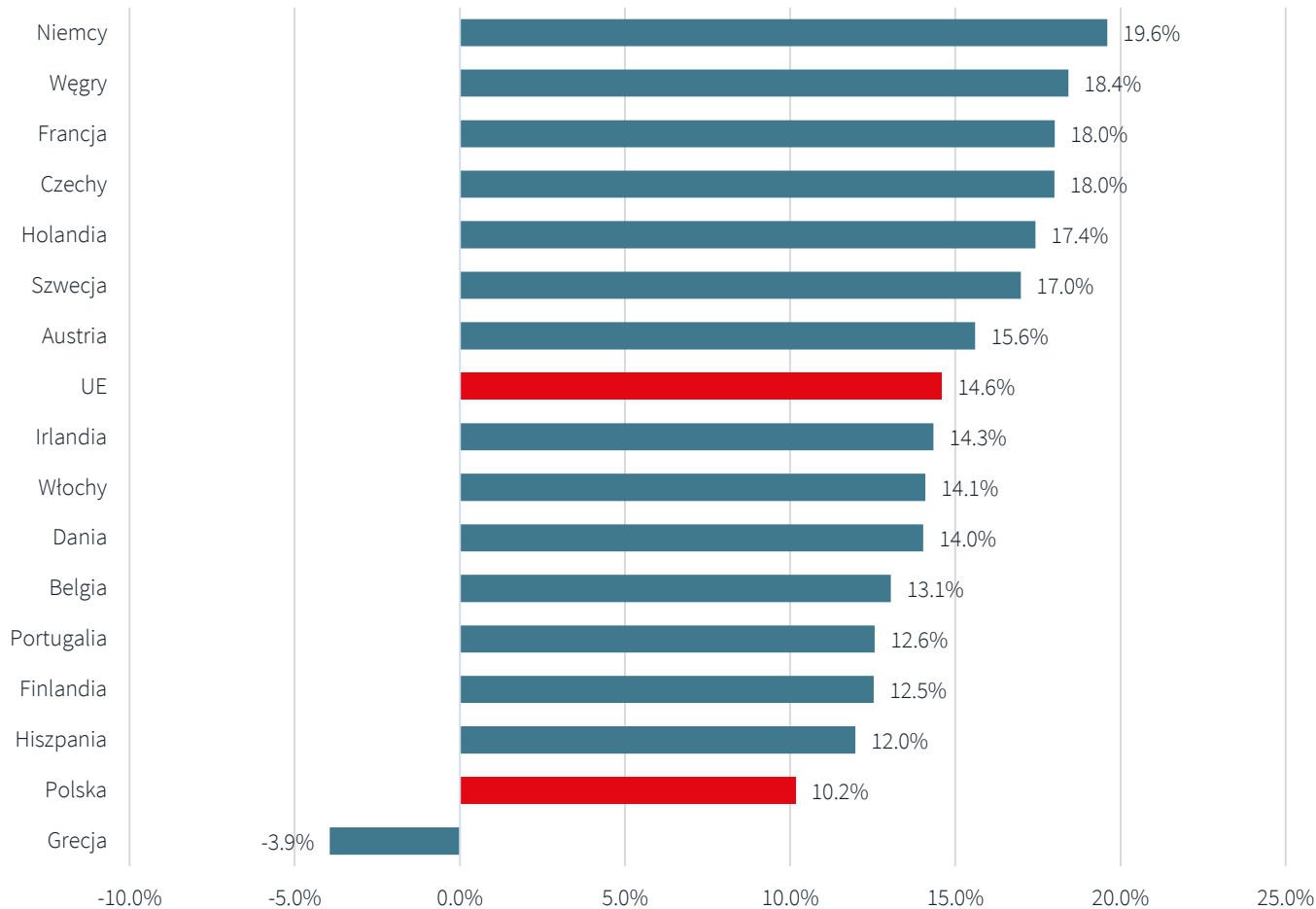
Majątek Polaków szybko rośnie, a średnia wartość aktywów netto na dorosłego mieszkańca w 2024 roku wyniosła około 105 tys. dolarów (ponad siedmiokrotny wzrost od 1989 roku). Składa się on głównie z wartości nieruchomości (około 65% aktywów), przy stosunkowo niskim zadłużeniu. Oszczędności Polaków, choć rosną, dalej są jednak niższe niż ich zachodnich sąsiadów.

Polska wykazuje umiarkowany wskaźnik oszczędności na poziomie 10,2%. Dane pokazują istotne zróżnicowanie w obrębie Europy. Niemcy mają najwyższy wynik 19,6%, a kilka krajów (Węgry, Francja, Czechy, Holandia, Szwecja) ma wskaźniki między 17 a 18%. Stopa procentowa w Polsce znajduje się poniżej średniej UE-27 wynoszącej 14,6%, obok Hiszpanii (12,0%) i innych gospodarek południa Europy.

Sugeruje to, że polskie gospodarstwa domowe przeznaczają mniejszą część dochodu na oszczędności w porównaniu do północnych i środkowoeuropejskich odpowiedników, co potencjalnie odzwierciedla różne wzorce konsumpcji, etapy rozwoju gospodarczego lub poziomy dojrzałości rynków finansowych.

Uwaga: Wskaźnik oszczędności przedstawia oszczędności brutto gospodarstw domowych jako procent dochodu rozporządzalnego brutto, na podstawie metodologii ESA 2010.

Poziom oszczędności w krajach Unii Europejskiej



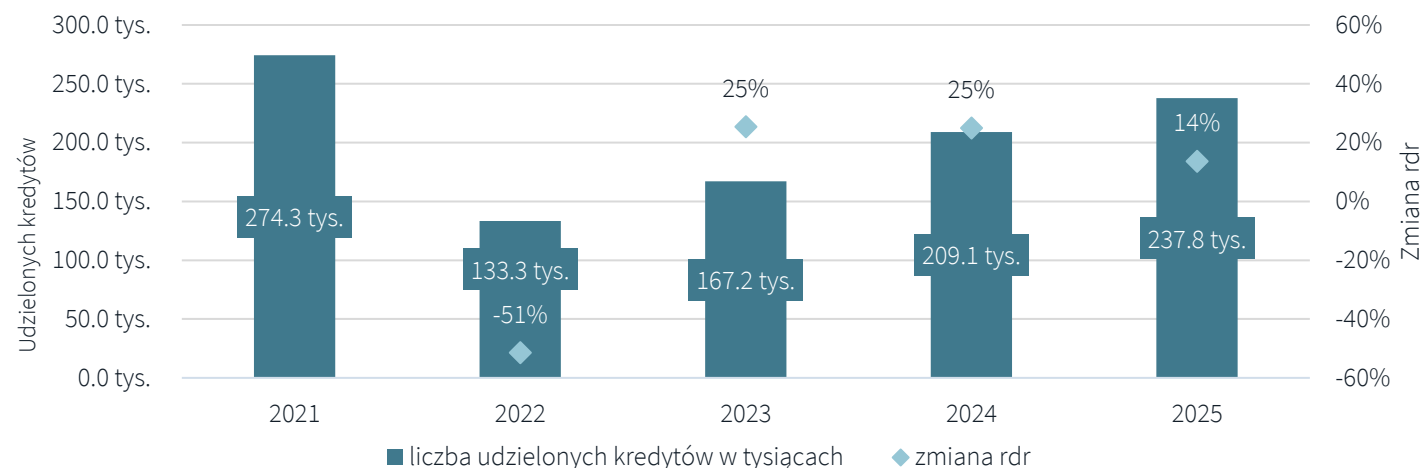
Źródło: JLL na podstawie Eurostat, dane dla III kw. 2025

Rynek kredytów hipotecznych

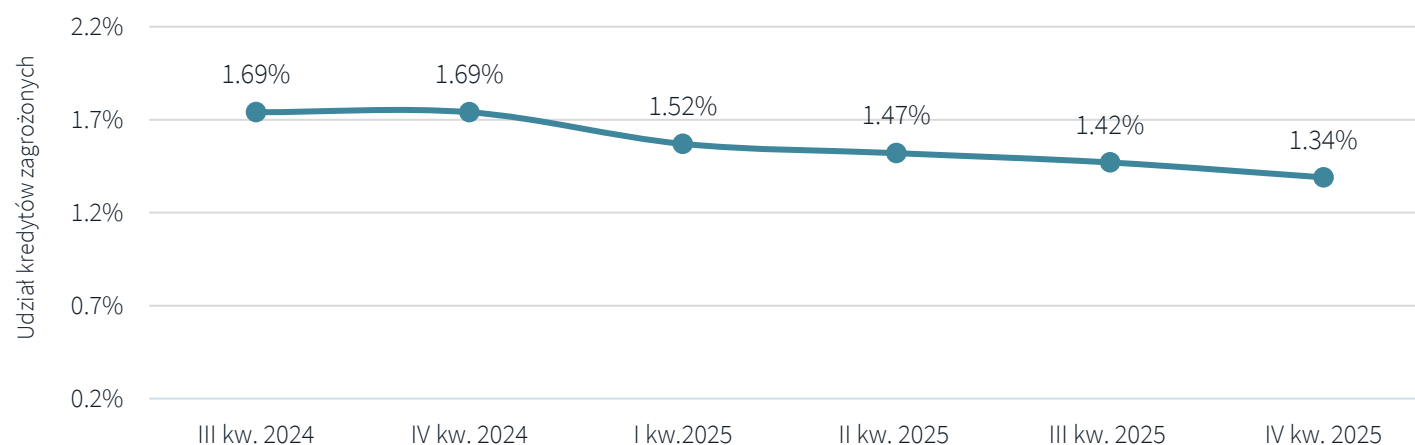
Rok 2025 przyniósł wyraźne odbicie na rynku kredytów hipotecznych po wcześniejszych turbulencjach gospodarczych. W ciągu 2025 roku liczba zaciągniętych kredytów hipotecznych wzrosła do 238 tys., a wartość udzielonych kredytów osiągnęła rekordowy poziom 105,9 mld PLN. Obniżka stóp procentowych poprawiła zdolność kredytową i zachęciła klientów do powrotu na rynek nieruchomości. Jednak analizy BIK wskazują, że około 18% kredytów udzielonych w 2025 roku stanowiło refinansowanie wcześniej zaciągniętych kredytów.

Dobra sytuacja na rynku pracy oraz ogólna sytuacja gospodarcza odzwierciedla się w jakości portfela kredytów mieszkaniowych. Udział kredytów niespłacalnych w portfelu kredytów mieszkaniowych pozostaje niski. Co więcej, w IV kw. 2025 r. łączna liczba kredytów zagrożonych spadła do rekordowo niskiego poziomu 1,34%.

Nowe kredyty hipoteczne



Kredyty zagrożone



Źródło: JLL na podstawie AMRON

Wzrost liczby udzielanych kredytów hipotecznych

14,6 tys.

Średnia miesięczna liczba wniosków o kredyt w okresie: 06.2022 – 02.2023

7,3 tys.

Średnia miesięczna liczba nowych kredytów w okresie: 06.2022 – 02.2023

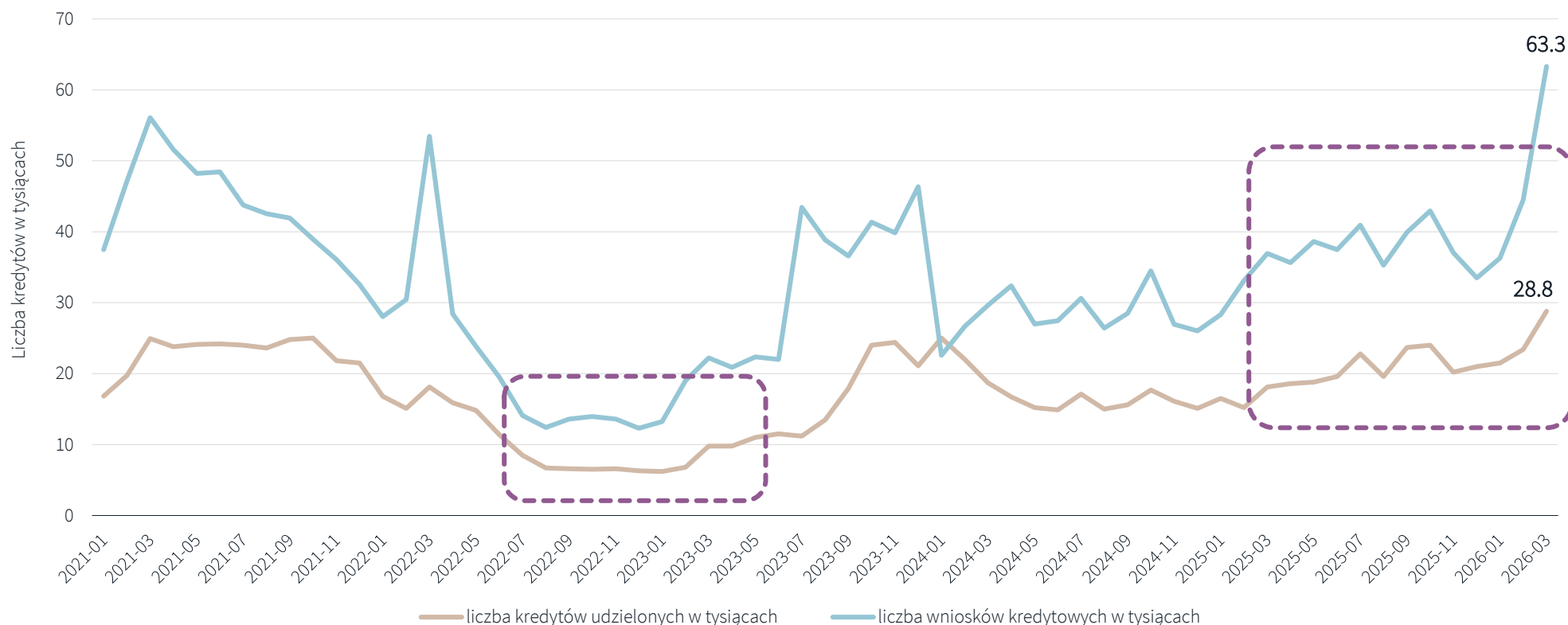
36,6 tys.

Średnia miesięczna liczba wniosków o kredyt w okresie: styczeń – grudzień 2025

19,8 tys.

Średnia miesięczna liczba nowych kredytów w okresie: styczeń – grudzień 2025

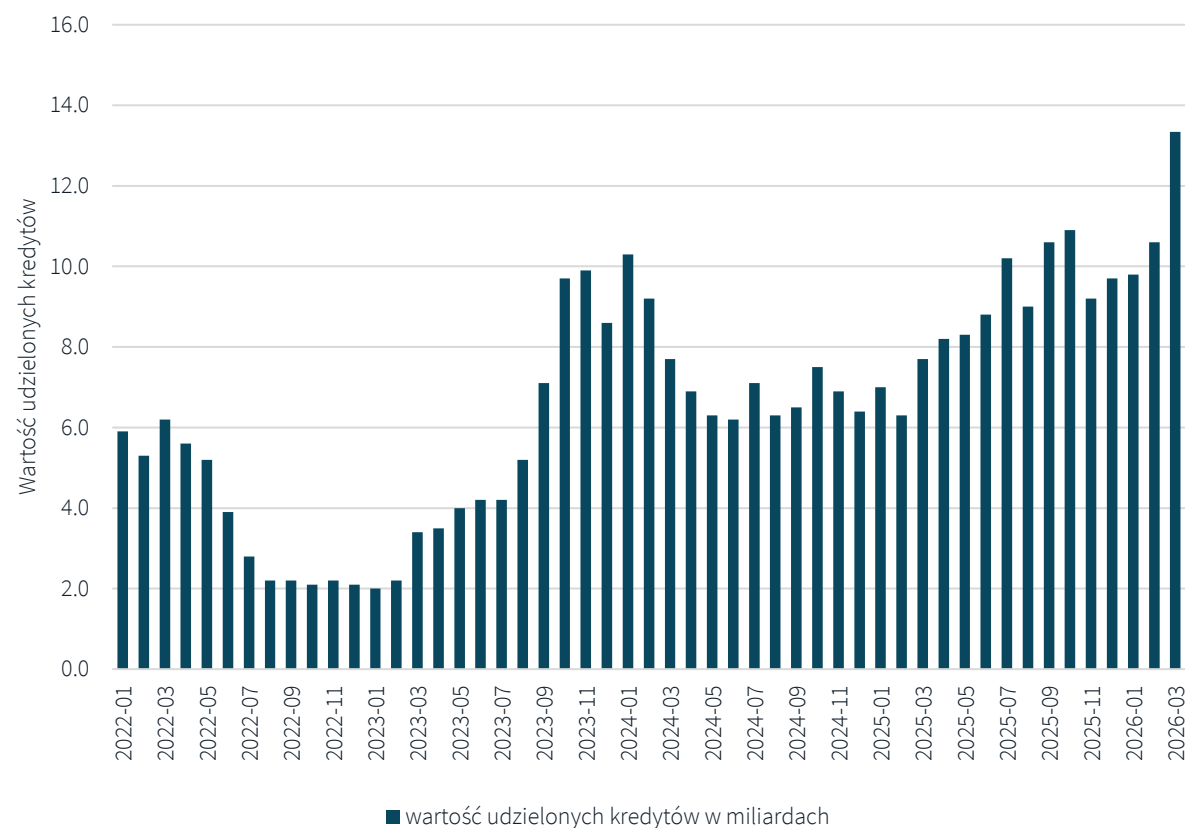
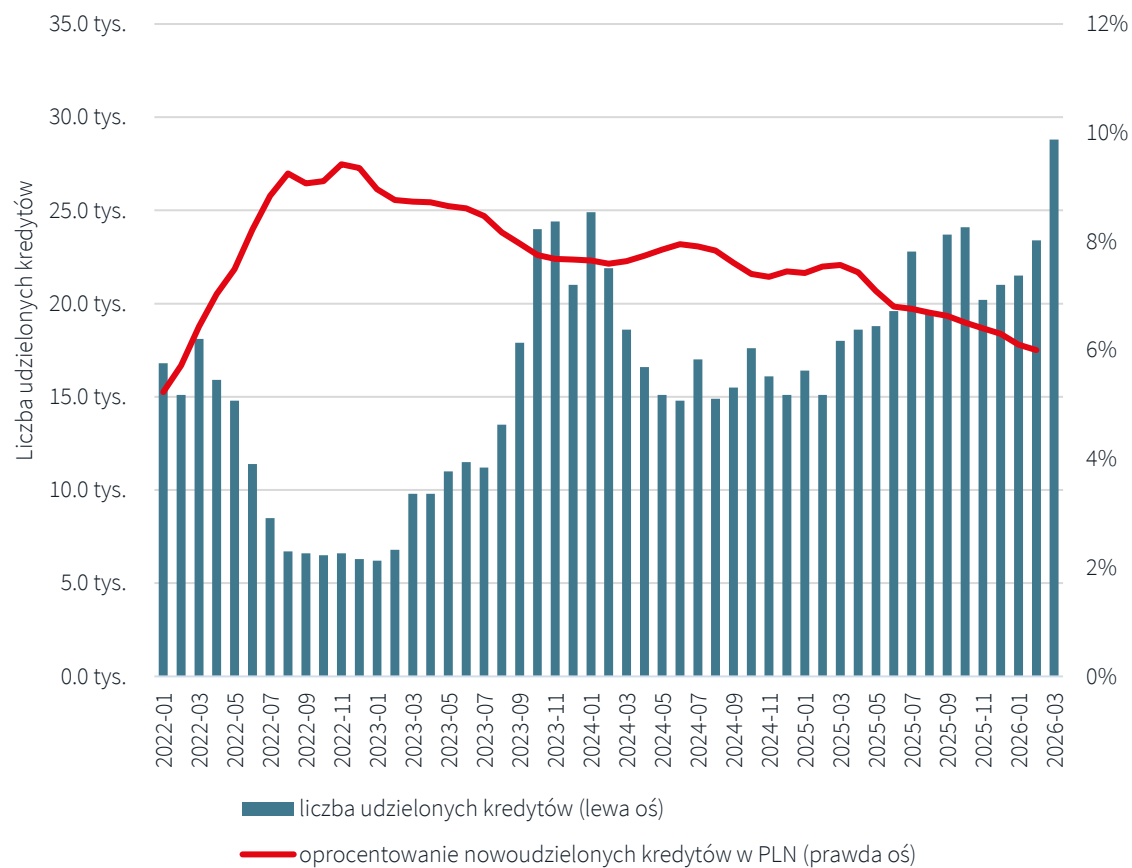
Pierwszy kwartał 2026 roku przyniósł przyspieszenie udzielania kredytów hipotecznych zarówno pod względem liczby, jak i wartości. Pomimo bardzo wysokiego wskaźnika refinansowania wcześniejszych kredytów, osiągającego około 30% w marcu 2026 roku, nowe kredyty ponownie stały się motorem popytu.



Źródło: JLL na podstawie BIK data, dane dla Polski (rynek wtórny i pierwotny)

Nowe kredyty hipoteczne

W marcu 2026 r., ok. 28,8 tys. kredytów o wartości 13,3 mld PLN (dane BIK). Przeciętne oprocentowanie (Luty): 5.95%



Źródło: JLL na podstawie BIK and NBP

Poprzednie programy wsparcia kredytobiorców w Polsce

W przeszłości polskie rządy wprowadziły szereg programów wsparcia, mających na celu poprawę dostępności własnego domu dla osób kupujących pierwsze mieszkania. Wcześniejsze inicjatywy obejmowały program "Rodzina na Swoim" (RnS – Rodzina na Swoim), działający w latach 2007–2012 i zapewniający dopłaty do odsetek od kredytów dla prawie 200 tys. beneficjentów. Został on zastąpiony przez program "Mieszkanie dla Młodych" (MdM), który działał w latach 2014–2018 i oferował dopłaty do wkładu własnego, pomagając w zakupie ponad 110 tys. nieruchomości.

Ostatni program, BK2 - Bezpieczny Kredyt 2%, został wprowadzony w lipcu 2023 roku i choć planowany na cztery lata, został zamknięty przez obecny rząd po pół roku działalności. Główne zasady były następujące:

- Program BK2 oferował stałą stopę procentową przez pierwsze 10 lat, przy czym efektywna stopa kredytowa po dotacji spadła poniżej 3%. Struktura spłaty obejmowała malejące raty w początkowym okresie 10 lat, a następnie przechodziła do spłat annuitetowych.
- Uprawnienia były ograniczone do osób, które nie miały i nigdy wcześniej nie posiadały nieruchomości mieszkalnej oraz które nie ukończyły 45 lat. Maksymalna kwota pożyczki była ograniczona do 500 tys. PLN dla jednoosobowych gospodarstw domowych oraz 600 tys. PLN dla par lub samotnych rodziców. Chociaż nie było limitu ceny zakupu, maksymalna wpłata własna została ustalona na 200 tys. PLN.
- Program był dostępny dla cudzoziemców z zezwoleniem na pobyt stały w Polsce i obejmował zakupy zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, a także budowę domów jednorodzinnych. Pierwsze kredyty stały się dostępne w trzecim kwartale 2023 roku.
- Zdolność kredytowa była obliczana zgodnie z wymaganiami KNF, z uprzywilejowanymi warunkami dla uczestników programu. Rząd pierwotnie przewidywał udzielenie około 30 000–40 000 takich pożyczek rocznie, a program miał działać do 2027 roku.

Historycznie, okresy pomiędzy dużymi, ogólnopolskimi programami wsparcia (jak "Rodzina na Swoim" czy "Mieszkanie dla Młodych") charakteryzowały się rynkowym wyczekiwaniem. Potencjalni nabywcy, zwłaszcza ci kupujący pierwsze mieszkanie, często wstrzymywali się z decyzją o zakupie w nadziei na ogłoszenie nowego, korzystnego finansowania. Nagłe zakończenie programu "Bezpieczny Kredyt 2%" i obietnica rządowa wprowadzenia kolejnego programu wsparcia również spowodowała wyczekiwanie popytu. Dodatkowo w 2024 i 2025 r. nabywcy stanęli przed barierą wyższych stóp procentowych i niższej zdolności kredytowej, co doprowadziło do czasowego ograniczenia popytu i niepewności na rynku.

Wpływ programu BK2 w latach 2023-2024

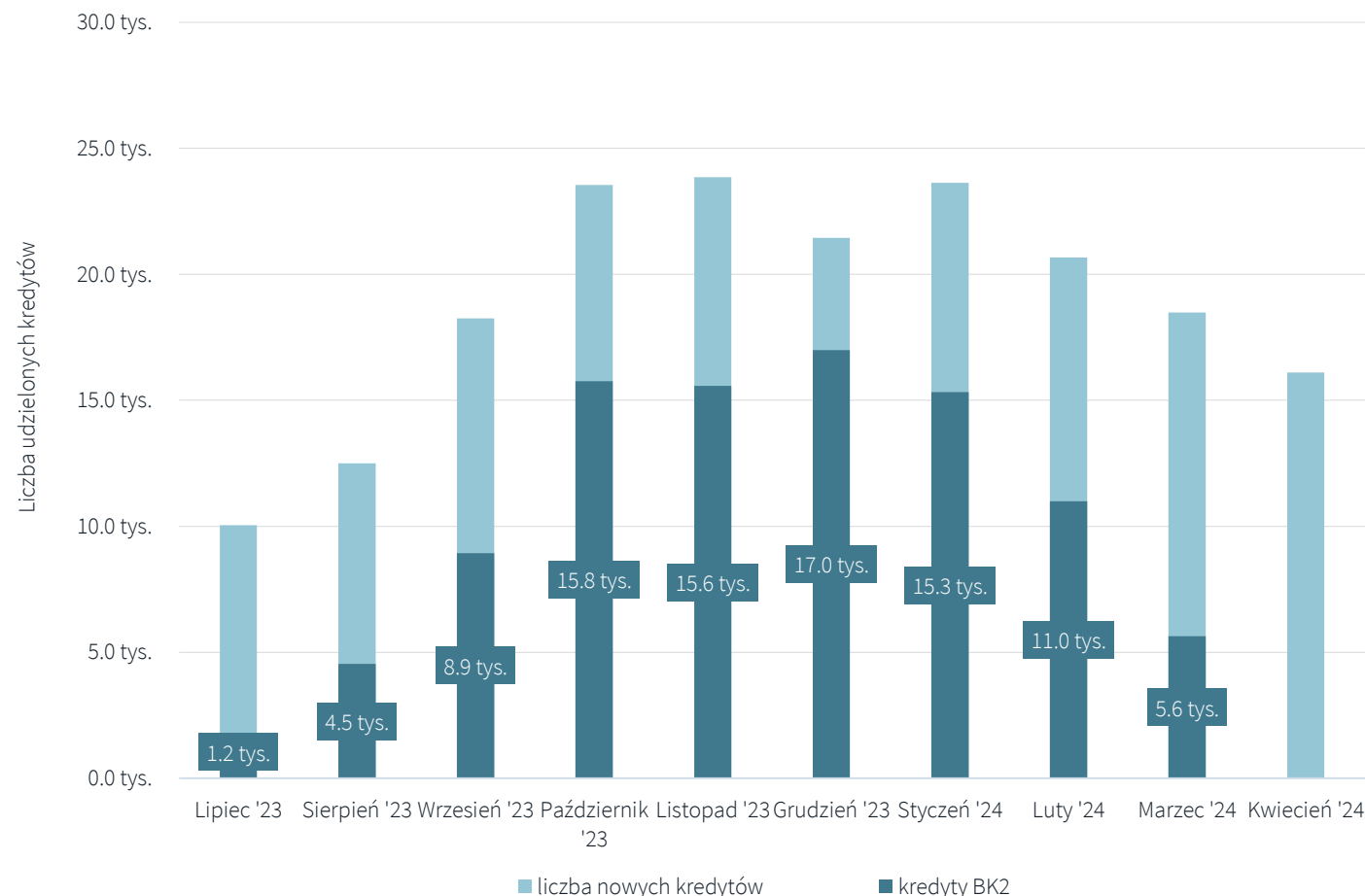
Między lipcem 2023 a kwietniem 2024 roku kredyty w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% stanowiły 50% wszystkich udzielonych kredytów.

Kredyty wspierały głównie zakupy nieruchomości na rynku wtórnym (51% całej akcji kredytowej w ramach programu), podczas gdy 38,4% związane było z rynkiem pierwotnym.

Grupa beneficjentów była zdominowana przez osoby samotne, które zaciągnęły 50,5 tys. kredytów (ponad 56%). Gospodarstwa dwuosobowe otrzymały 22,7 tys. kredytów, co stanowiło ponad jedną czwartą całości. Kredytobiorcy poniżej 30. roku życia zaciągnęli 56,6 tys. kredytów (63%). Prawie siedem na dziesięć gospodarstw korzystających ze wsparcia (głównie osoby samotne) osiągało miesięczne dochody netto nieprzekraczające 6 500 PLN, co jest wynikiem porównywalnym ze średnią krajową. Ponadto prawie 53% pożyczkobiorców korzystało z gwarancji wkładu własnego.

W czerwcu 2025 roku obecny rząd zdecydował, że nie wprowadzi nowego programu wspierającego zakup pierwszych mieszkań lub domów.

Liczba udzielonych kredytów hipotecznych, z udziałem kredytów z programu BK2



Źródło: JLL na podstawie raportu Amron-Sarfin, 06/2024

Obecne programy wsparcia sektora mieszkaniowego w Polsce

Obecnie na rynku nie funkcjonuje program bezpośrednio dofinansowujący zakup pierwszego mieszkania, tak jak miało to miejsce w przypadku "Bezpiecznego Kredytu 2%". Dostępne rządowe rozwiązania koncentrują się na wspieraniu oszczędzania na cele mieszkaniowe oraz pomocy osobom nieposiadającym wkładu własnego. Programy te mają bardziej ukierunkowany charakter i nie wpływają na popyt w tak znaczącym stopniu, jak poprzednie programy dopłat do kredytów

Konto Mieszkaniowe – Oszczędzanie na cel mieszkaniowy (w ramach programu Pierwsze Mieszkanie – funkcjonuje od lipca 2023 r.)

Program skierowany do osób planujących w przyszłości zakup nieruchomości, wspierający systematyczne oszczędzanie.

- Dla kogo: osoby od 13 roku życia, które nie posiadają i nie posiadały mieszkania ani domu (z pewnymi wyjątkami).
- Cel: gromadzenie środków na zakup pierwszej nieruchomości, budowę domu lub wkład własny.
- Forma: specjalne konto oszczędnościowe prowadzone przez banki, które przystąpiły do programu.
- Okres oszczędzania: od 3 do 10 lat.
- Wpłaty miesięczne: od 300 zł do 2 000 zł.
- Wymóg co najmniej 11 wpłat w roku, by uzyskać premię mieszkaniową.
- Najważniejsze korzyści: premia mieszkaniowa (coroczna dopłata od państwa wyliczana zgodnie ze wskaźnikiem Premii Mieszkaniowej publikowanych co roku przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK)); zwolnienie z podatku Belki (zyski kapitałowe z oszczędności na koncie są zwolnione z opodatkowania); standardowe oprocentowanie (środki są dodatkowo oprocentowane zgodnie z ofertą banku); możliwość nabycia większego mieszkania przez rodziny wielodzietne.

Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy – Kredyt z gwarancją bez wkładu własnego

Program ułatwiający uzyskanie kredytu hipotecznego osobom, które mają zdolność kredytową, ale nie zgromadziły wymaganego wkładu własnego. Zastąpił on program "Mieszkanie bez wkładu własnego".

- Dla kogo: single, małżeństwa, rodziny wielodzietne oraz pary w związkach nieformalnych wychowujące co najmniej jedno wspólne dziecko. Kredytobiorcy nie mogą posiadać prawa własności do innej nieruchomości (z wyjątkami dla rodzin wielodzietnych).
- Cel: finansowanie zakupu mieszkania lub domu, a także jego budowy.
- Forma: kredyt hipoteczny z gwarancją wkładu własnego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK).
- Zasady kredytowania: rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony bez wkładu własnego kredytobiorcy albo z wkładem własnym kredytobiorcy nie wyższym niż 200 tys. zł; kredyt udzielany jest w złotych na minimum 15 lat; obowiązują limity ceny za 1 m² dla kupowanych mieszkań.
- Najważniejsze korzyści: brak lub niższy wkład własny (gwarancja BGK zastępuje lub uzupełnia wymagany przez bank wkład własny); spłata rodzinna (dodatkowe dofinansowanie do spłaty kapitału kredytu w przypadku powiększenia się rodziny w trakcie kredytowania: 20 000 zł po urodzeniu drugiego dziecka, 60 000 zł po urodzeniu trzeciego i każdego kolejnego dziecka).

Własność vs. wynajem

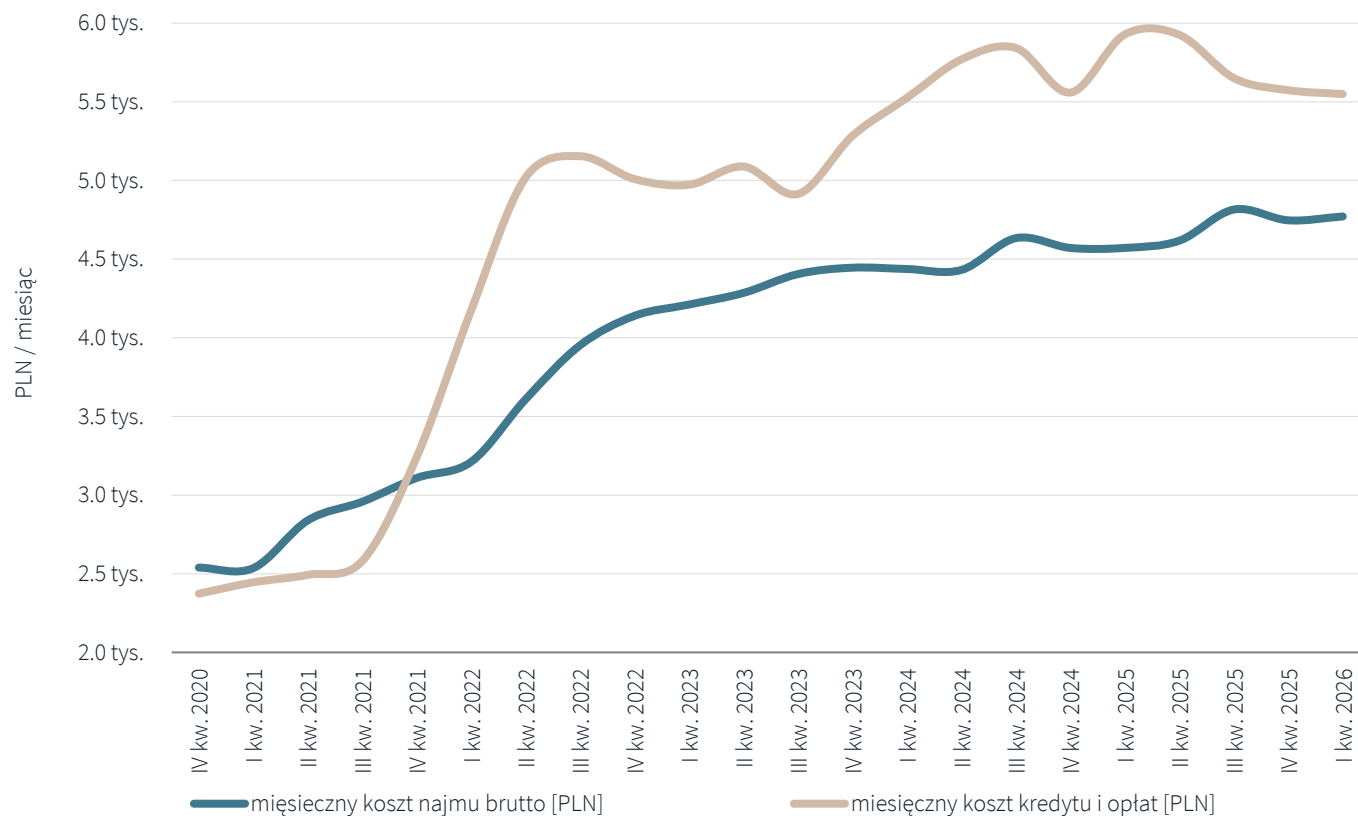
Kluczowym zjawiskiem wpływającym na popyt na zakup mieszkania lub wynajem jest porównanie kosztów związanych z zakupem mieszkania oraz wysokością czynszu. Po długim okresie większej atrakcyjności zakupu (gdy rata kredytu hipotecznego była niższa niż miesięczny czynsz za analogiczne mieszkanie), sytuacja raptownie zmieniła się na końcu 2021 roku z powodu szybkiego wzrostu oprocentowania kredytów hipotecznych.

Najwyższą różnicę między tymi dwoma wartościami odnotowano w drugim kwartale 2022 roku.

W drugiej połowie 2025 roku różnica między kosztem wynajęcia przeciętnego mieszkania a kosztami zakupu porównywalnej nieruchomości z kredytem hipotecznym z LTV 80% zaczęła się zmniejszać, dzięki obniżaniu się oprocentowania kredytów. Można zakładać, że w 2026 roku, w wyniku dalszych spadków oprocentowania kredytów hipotecznych, stabilizacji cen i powolnego wzrostu czynszów, różnice między tymi kosztami jeszcze się zmniejszą.

Porównanie miesięcznych kosztów kredytu i najmu

Warszawa IV kw. 2020 – I kw. 2026



Źródło: JLL; Założenia: mieszkanie o powierzchni 45 m², kredyt na 25 lat o zmiennym oprocentowaniu przy 80% LTV, oprocentowany średnim oprocentowaniem kredytu hipotecznego wg danych AMRON. Podstawą wyliczeń są średnie ceny mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie, powiększone o koszty wykończenia mieszkania oraz średnie poziomy czynszu w Warszawie dla całego rynku najmu.

Stosunek cen do dochodów

Mieszkania stają się nieznacznie tańsze w relacji do dochodów

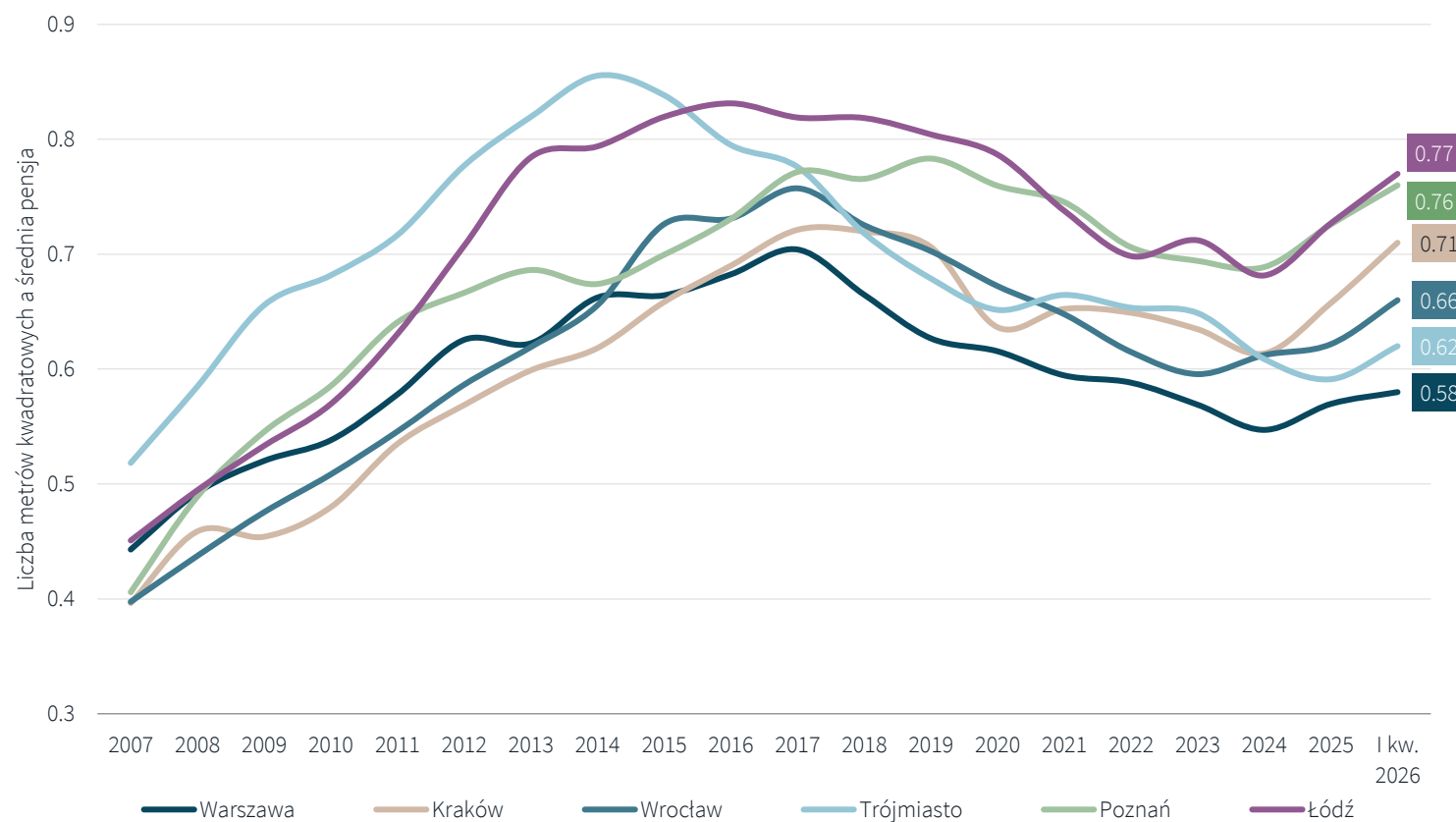
Dostępność cenowa nowych mieszkań w Polsce w ostatnich latach ulegała znacznym wahaniom. Na większości rynków, w latach 2017–2024, ceny mieszkań rosły szybciej niż płace, co spowodowało spadek dostępności mieszkań.

Od 2022 roku sytuacja na poszczególnych rynkach zaczęła się znacznie bardziej różnicować, ze względu na różnice w cenach mieszkań i płacach.

W 2025 roku dostępność mieszkań zaczęła się poprawiać na większej liczbie rynków dzięki szybszemu wzrostowi płac.

Obecnie najlepsza sytuacja jest w Poznaniu i Łodzi, gdzie można kupić 0,73 m² mieszkania za jedną średnią miesięczną pensję. Tłumaczy to całkiem dobre poziomy sprzedaży w tych miastach, w porównaniu z wynikami z przeszłości.

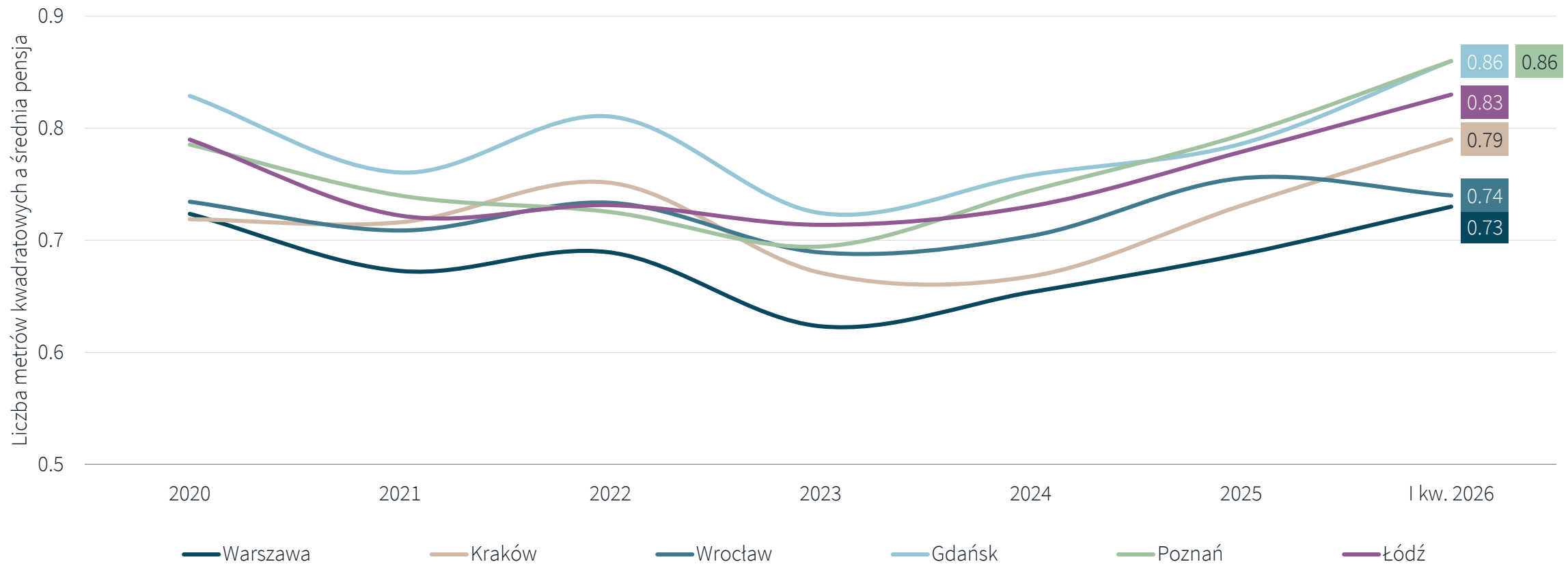
Najniższa dostępność mieszkań jest w Warszawie (0,57 m²), co częściowo tłumaczy obecne ograniczone poziomy sprzedaży w porównaniu z najlepszym okresem z lat 2017-21.



Zródło: JLL, GUS

Dochód brutto vs średnia cena ofertowa za 1 m² – segment mieszkań o podstawowym standardzie

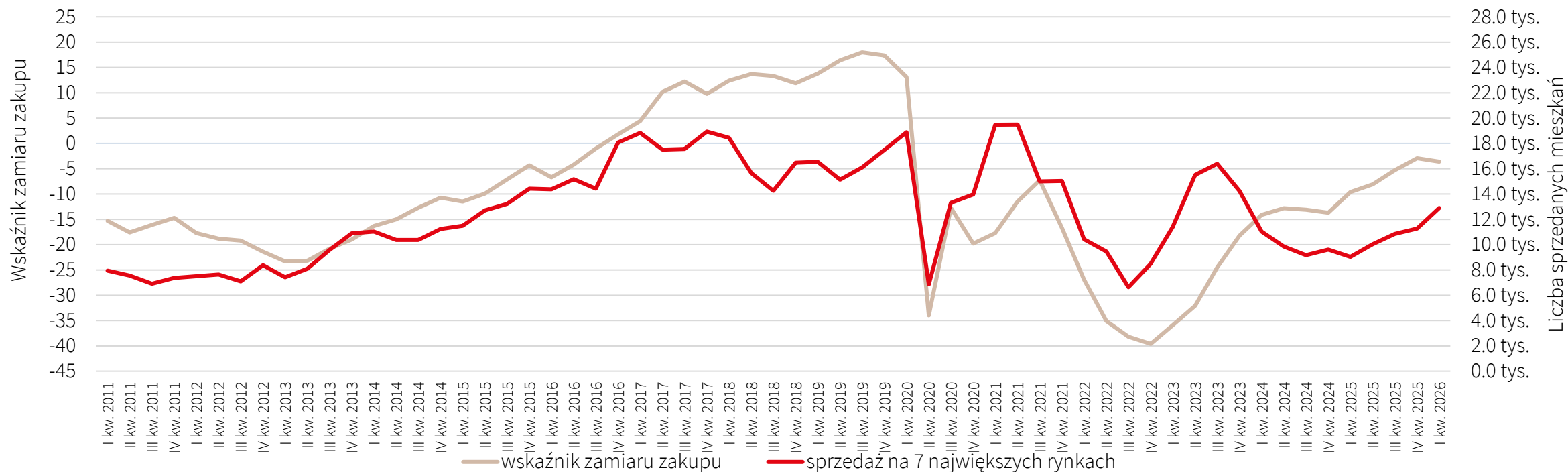
W segmencie mieszkań o podstawowym standardzie dostępność rośnie od 2023 r.



Źródło: JLL, GUS

Chęć zakupu mieszkania lub domu

Dwa głębokie spadki nastrojów nabywców były spowodowane Covid-19 (II kw. 2020 r.) oraz pierwszą fazą wojny na Ukrainie, połączoną z gwałtownym spadkiem zdolności kredytowej (2022). Stopniowe odbudowywanie chęci zakupu nieruchomości było napędzane przez dwa główne czynniki. Po pierwsze, obniżenie stóp procentowych po okresie podwyżek zmniejszyło niepewność, pozwalając kupującym z większą pewnością ocenić swoją zdolność kredytową. Wspierała to poprawiająca się sytuacja gospodarcza, gdyż spadająca inflacja i rosnące płace podniosły realne dochody gospodarstw domowych, wzmacniając bezpieczeństwo finansowe i pewność siebie przy podejmowaniu długoterminowych zobowiązań, takich jak zakup domu. W latach 2026-28 można spodziewać się dalszej, stopniowej poprawy nastrojów – w umiarkowanie optymistycznym scenariuszu.



Źródło: JLL i GUS, 03/2026

Polityka mieszkaniowa

- Wsparcie budżetowe do budowy mieszkań komunalnych i społecznych na wynajem oraz regulacje dotyczące przejrzystości cen nie zmieniają relacji podaży i popytu na rynku sprzedaży mieszkań. Ważniejsze są inicjatywy ograniczające atrakcyjność zakupu mieszkania na wynajem krótkoterminowy i długoterminowy.
- Wprowadzenie klas energetycznych w budynkach wielorodzinnych może wpłynąć na wzrost różnicy cen między starszymi a nowymi mieszkaniami.
- Doświadczenia z poprzednich kampanii wyborczych – wykorzystanie polityki mieszkaniowej jako tematu skutecznie przyciągającego uwagę mediów – zostaną zapamiętane.
- Wydaje się prawdopodobne, że w kampanii wyborczej w 2027 roku pojawią się nowe pomysły legislacyjne, takie jak podwyżka podatków od nieruchomości, zwłaszcza dla prywatnych właścicieli większej liczby mieszkań.
- Obecnie nie wiadomo, kto utworzy rząd po wyborach parlamentarnych w 2027 roku, i kto będzie odpowiedzialny za politykę mieszkaniową.

Polityka mieszkaniowa obecnego rządu koncentruje się na wsparciu mieszkań czynszowych w sektorze publicznym.

- Zwiększanie podaży w sektorze publicznym poprzez duże dotacje z budżetu, zwłaszcza z myślą o mniejszych miastach. Jak dotąd bez realnych efektów.
- Ograniczanie i regulowanie najmu krótkoterminowego.
- Ograniczanie rentowności inwestowania w długoterminowy wynajem i posiadania większej liczby mieszkań przez indywidualnych podatników
- Unikanie decyzji w sprawie polityki klimatycznej (opóźnienie wprowadzenia ETS2, spowolnienie programu "czyste powietrze"),
- Unikanie decyzji w sprawie podnoszenia podatków od nieruchomości
- Na papierze – popieranie walki z suburbanizacją, ale w rzeczywistości – brak działań (odkładanie prac nad regulacjami zwiększającymi podaż terenów inwestycyjnych).
- Brak wizji komunikacji z sektorem własnościowym – z deweloperami i klientami, natomiast poprawa przejrzystości rynku (jawność cen, portal DOM).

Kluczowe czynniki wpływające na popyt

Znaczący niedobór mieszkań pod względem liczby i jakości, zwłaszcza w pięciu największych obszarach metropolitalnych. Polska wciąż ma jedną z najmniejszych liczb istniejących jednostek mieszkalnych na 1000 mieszkańców w Europie, a średnia wielkość jednostek w miastach również jest niewielka.

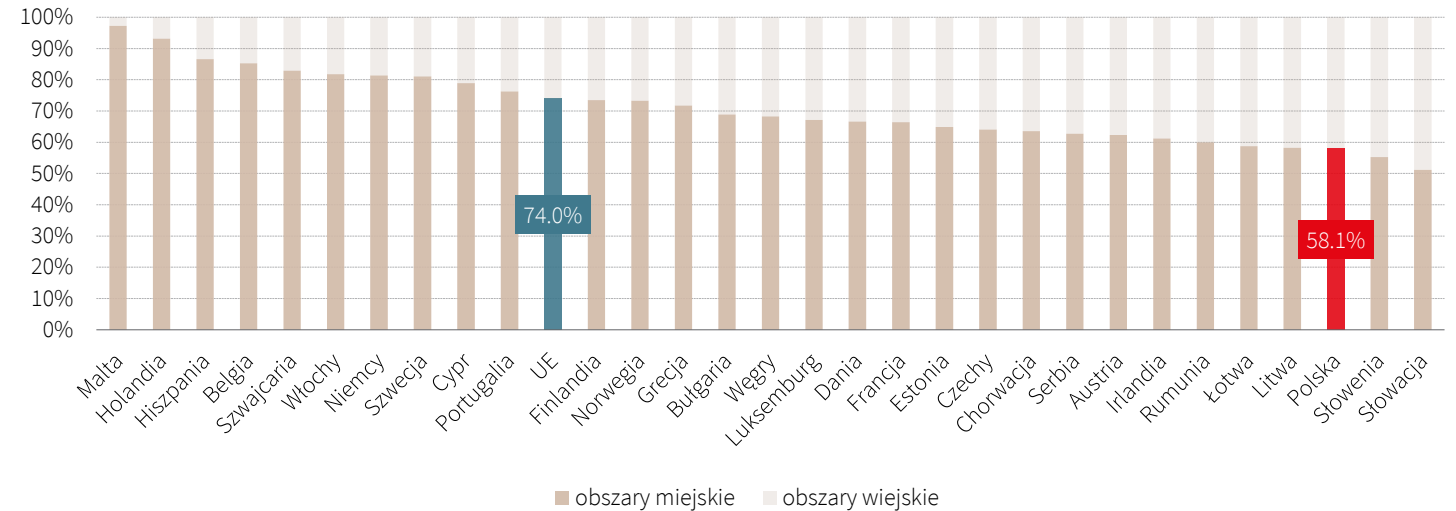
Rosnąca liczba gospodarstw domowych zwiększa popyt na nowe mieszkania.

Migracja młodych Polaków z mniejszych miast i obszarów wiejskich do dużych metropolii.

Poziom urbanizacji Polski wciąż należy do najniższych w Europie i następować będzie stopniowa konwergencja. Skorzystają na tym największe miasta.

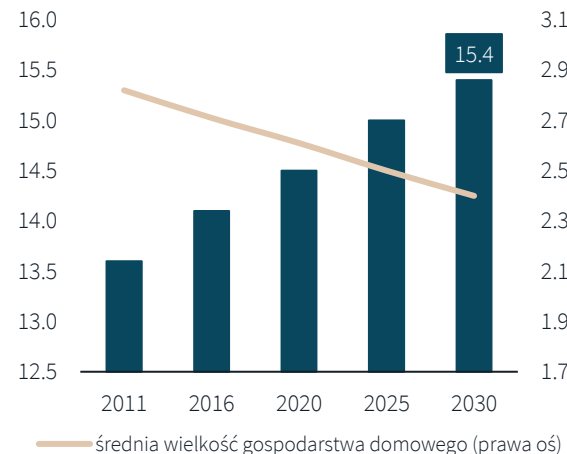
Ponad 0,5 miliona – to deficyt mieszkaniowy w sześciu największych miastach Polski. Można szacować, że na największych rynkach w Polsce (w tym aglomeracjach wokół miast) dodatkowy deficyt mieszkaniowy spowodowany migracją wojenną wynosi co najmniej 100 tys. mieszkań.

Wskaźnik urbanizacji w krajach UE, 2024



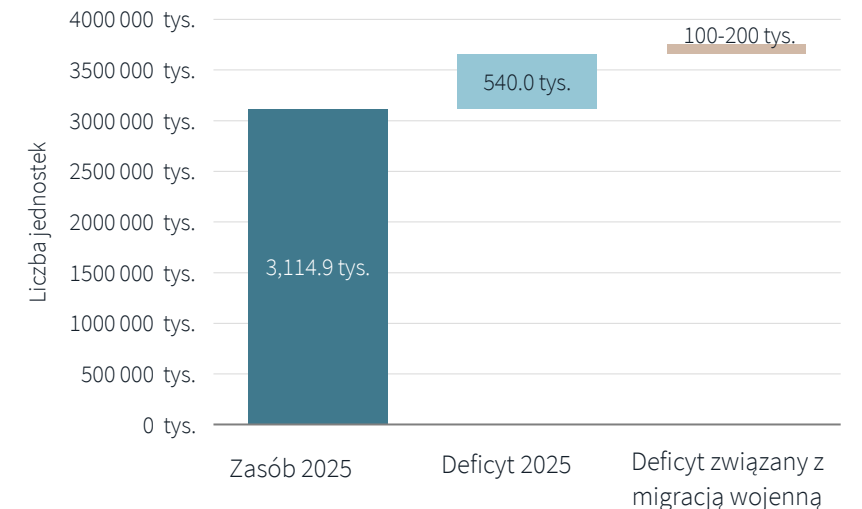
Źródło: Eurostat, 2024 lub inny najbardziej dostępny

Liczba gospodarstw domowych 2016-2030 (miliony, lewa oś)



Źródło: GUS, najnowsza dostępna prognoza

Szacunki deficytu z wydzieleniem dodatkowego deficytu wynikającego z migracji wojennej



Źródło: Szacunki JLL na podstawie GUS

Prognozy wzrostu populacji

Polska w kontekście kryzysu demograficznego Europy Wschodniej stoi przed trudną sytuacją demograficzną, z prognozowanym spadkiem liczby ludności o 7% do 2040 roku i o 10% do 2050 roku. Choć te liczby są niepokojące, Polska nie jest w tym kryzysie jedyna – jest to część szerszego trendu dotyczącego kraje Europy Wschodniej.

Względna pozycja Polski

W porównaniu z sąsiadami sytuacja Polski jest stosunkowo umiarkowana. Litwa (-12%, -18%) i Łotwa (-15%, -21%) przewidują znacznie głębsze spadki liczby ludności. Bułgaria (-10%, -15%) również radzi sobie gorzej niż Polska.

Kontrast z Europą Zachodnią

Różnica jest uderzająca w porównaniu Polski z krajami Europy Zachodniej. Podczas gdy liczba mieszkańców w Polsce zmniejszy się, Irlandia (+9%, +14%), Szwecja (+3%, +13%) i Belgia (+4%, +6%) odnotują wzrost liczby ludności.

Państwo	Prognoza zmiany populacji		
	2030	2040	2050
Malta	9%	24%	34%
Luksemburg	8%	21%	31%
Irlandia	3%	9%	14%
Szwecja	3%	8%	13%
Belgia	2%	4%	6%
Austria	1%	3%	5%
Cypr	2%	3%	4%
Holandia	2%	4%	4%
Hiszpania	1%	3%	4%
Francja	1%	3%	3%
Dania	1%	3%	3%
Niemcy	0%	0%	0%
Unia Europejska	0%	0%	-1%
Słowenia	0%	-1%	-1%
Włochy	0%	-1%	-2%
Czechy	-2%	-3%	-2%
Estonia	-1%	-3%	-3%
Finlandia	0%	-1%	-3%
Węgry	-1%	-3%	-4%
Słowacja	-1%	-4%	-6%
Portugalia	-1%	-4%	-7%
Polska	-3%	-7%	-10%
Rumunia	-3%	-8%	-13%
Grecja	-3%	-8%	-13%
Chorwacja	-3%	-8%	-13%
Bułgaria	-4%	-10%	-15%
Litwa	-4%	-12%	-18%
Łotwa	-6%	-15%	-21%

Źródło: Eurostat, bazowa prognoza demograficzna, 2023

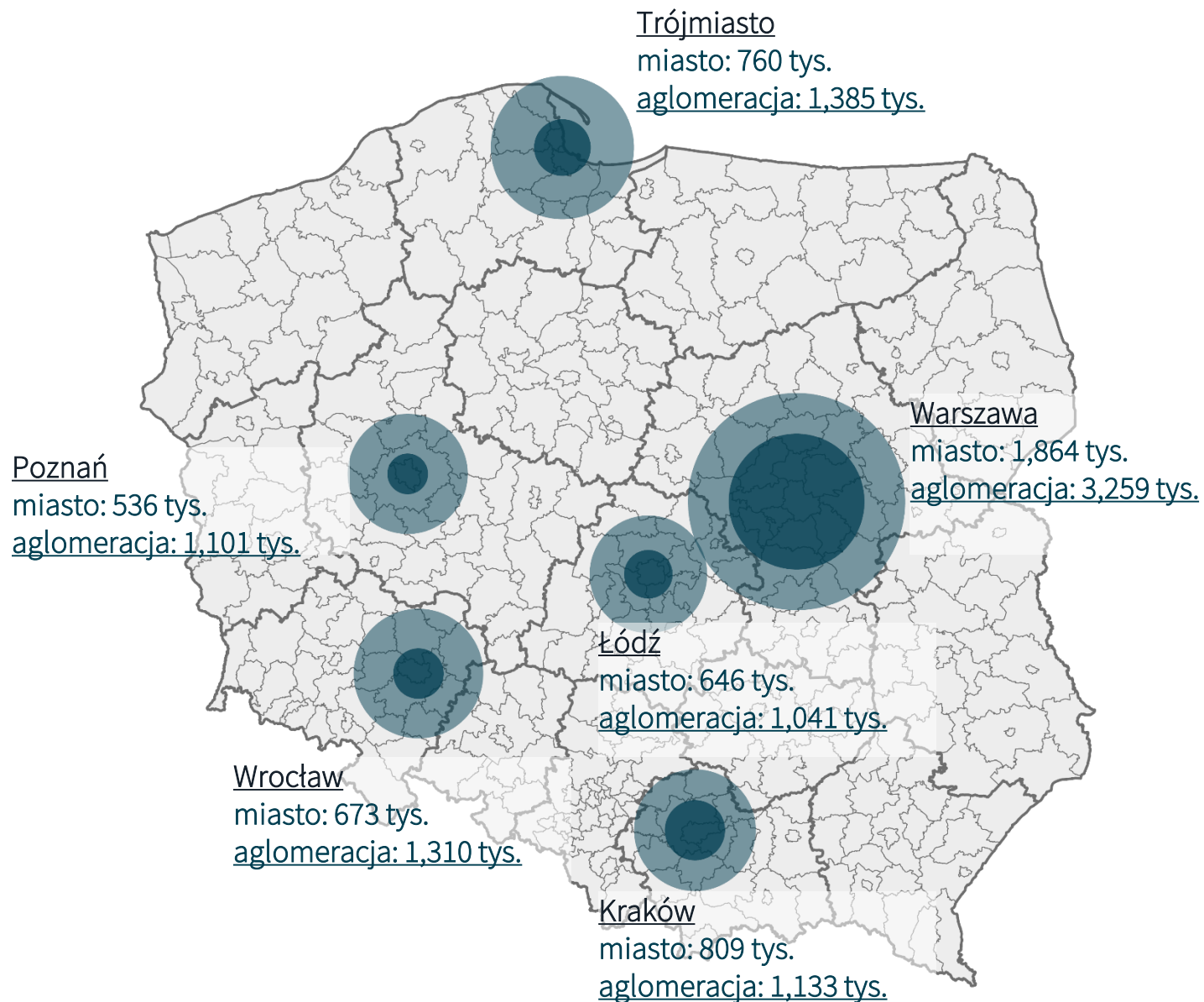
Populacja

Polska jest największym krajem Europy Wschodniej, liczącym 37,49 milionów mieszkańców.

Kraj ma strukturę policentryczną ze stolicą mającą 2 mln mieszkańców (3,3 mln wraz z obszarem metropolitalnym) oraz pięcioma aglomeracjami o około 1 milionie mieszkańców każda (z obszarami metropolitalnymi) oraz aglomerację śląską składającą się z wielu miast, liczącą łącznie ponad 2 miliony mieszkańców.

Sześć największych miast stanowi także sześć największych rynków mieszkaniowych w kraju.

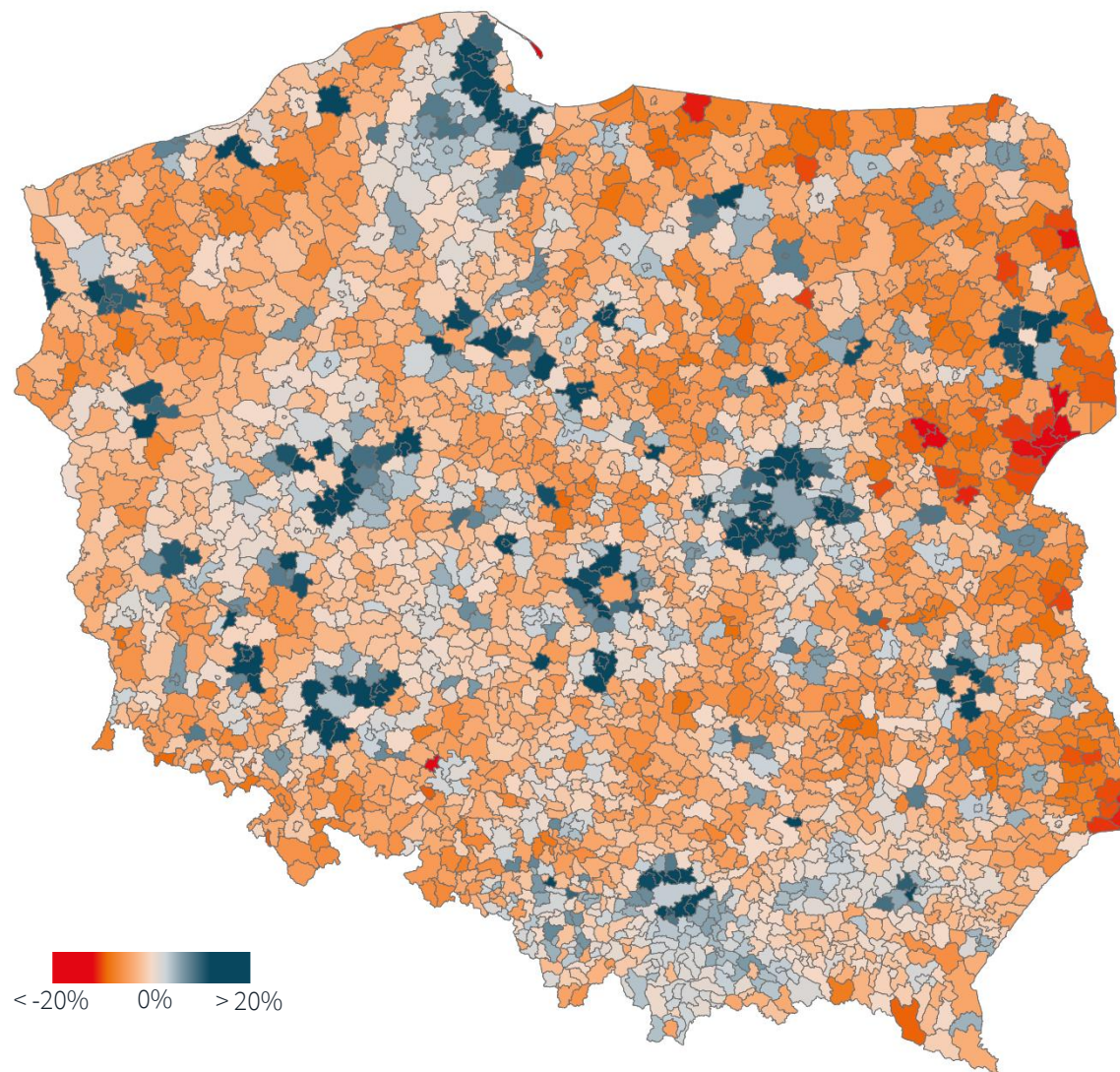
Największe aglomeracje stały się także miejscem schronienia dla większości ukraińskich uchodźców wojennych. Miało to duży wpływ na rynek wynajmu.



Zmiany liczby ludności w latach 2011-2021

Porównanie wyników spisów powszechnych ukazuje wzrost liczby ludności aglomeracji takich jak Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław i Poznań, zwłaszcza w gminach otaczających miasta metropolitalne. W Łodzi miał miejsce odpływ ludności.

Rzeczywista liczba mieszkańców sześciu największych metropolii jest jednak wyższa niż pokazują oficjalne statystyki ze względu na brak obowiązku rejestracji.



Prognozy migracji i populacji

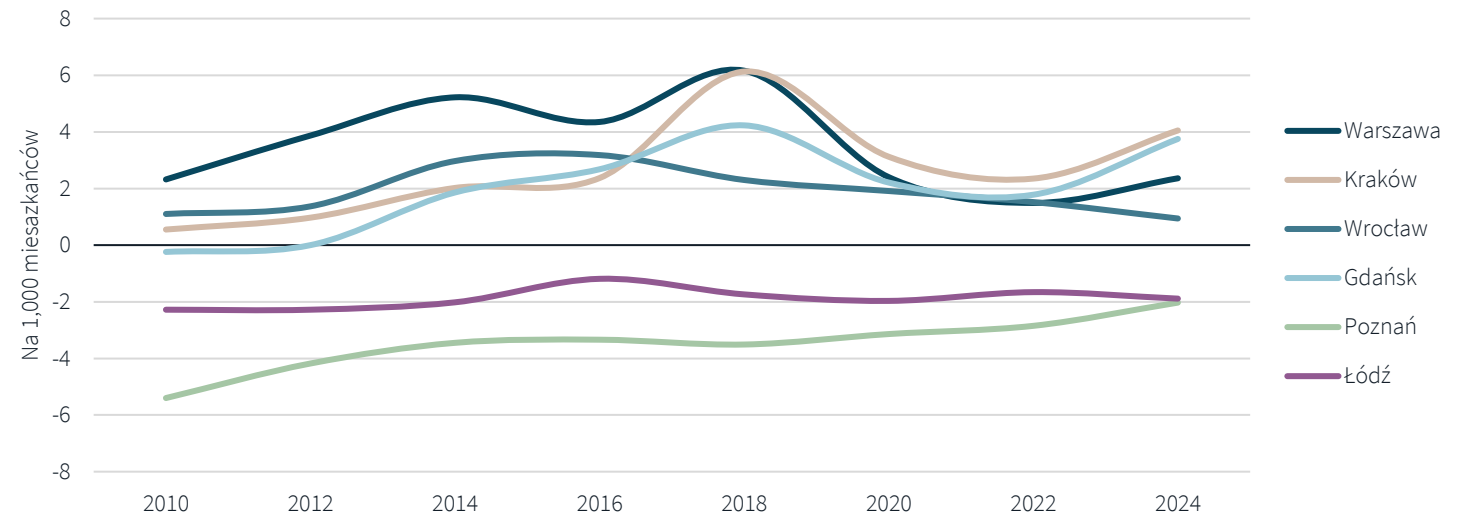
Oficjalne statystyki migracyjne nie rejestrują jeszcze ani uchodźców wojennych, ani nielegalnych migrantów zagranicznych. W praktyce ukazują jedynie migrację polskich obywateli zmieniających główne miejsce zamieszkania.

Wśród największych miast Warszawa, Kraków, Wrocław i Trójmiasto mają dodatnie saldo migracji, podczas gdy Poznań i Łódź mają stabilny, negatywny trend.

Według GUS, liczba mieszkańców ma wzrosnąć do 2050 roku tylko w Warszawie i Krakowie. W innych miastach ujemny wzrost naturalny w połączeniu z trendami migracyjnymi doprowadzi do zmniejszenia liczby mieszkańców.

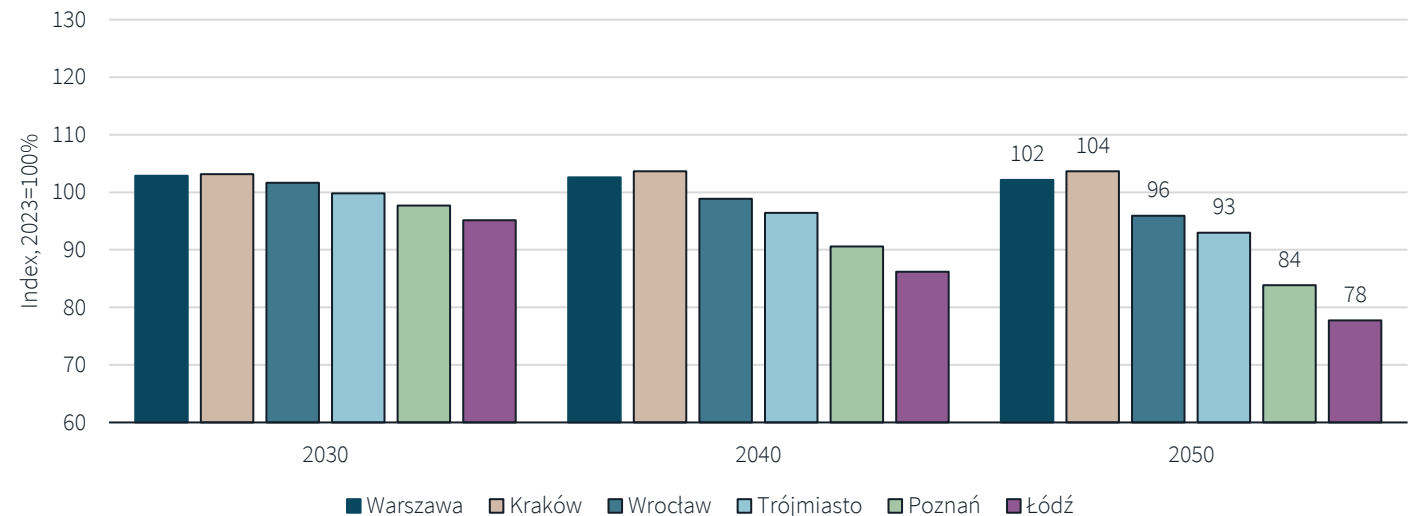
Oficjalne statystyki nie odzwierciedlają jeszcze realistycznie skutków migracji wojennej z Ukrainy. Miało to znaczący wpływ na rzeczywistą liczbę mieszkańców metropolii.

Saldo migracji* na 1,000 mieszkańców



Źródło: GUS, *migracje w ruchu wewnętrznym (gmina) oraz migracje zagraniczne, 2023 = 100

Prognoza populacji dla wybranych miast, populacja 2023 = 100%



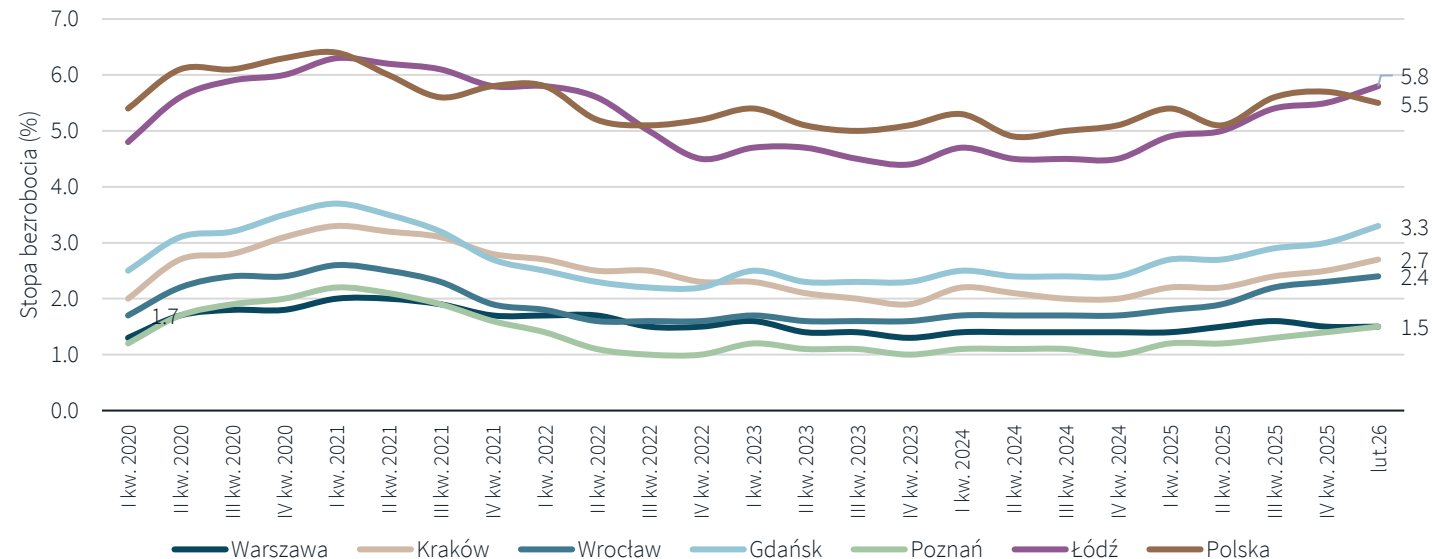
Źródło: GUS, Prognoza populacji do 2050

Rynek pracy

Sytuacja na rynku pracy w największych miastach Polski jest bardzo korzystna. Stopa bezrobocia utrzymuje się na niskim poziomie od kilku lat, nie przekraczając 4%.

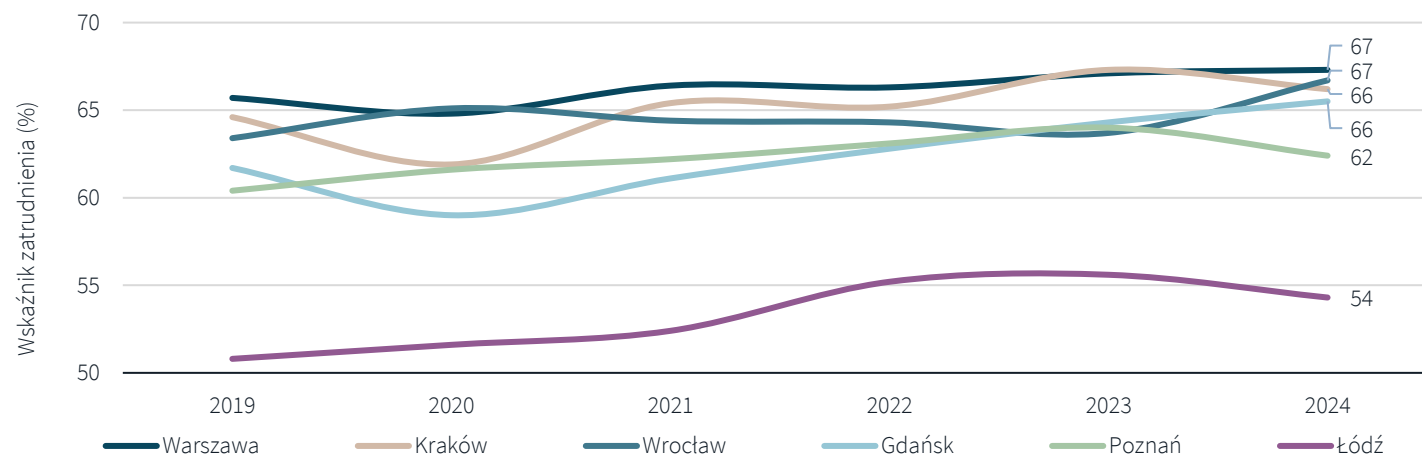
Na początku 2026 roku stopa bezrobocia wahała się od 1,5% w Poznaniu do 3,3% w Gdańsku. Tylko w Łodzi sytuacja na rynku pracy jest znacznie gorsza – na koniec lutego 2026 roku stopa bezrobocia w tym mieście osiągnęła 5,8% (blisko średniej krajowej 5,5%). Łódź ma także wyraźnie najłabsze wyniki w odniesieniu do wskaźnika zatrudnienia. Wśród mieszkańców w wieku 15-89 lat zatrudnionych jest 54%, podczas gdy w innych miastach wskaźnik ten waha się od 62% w Poznaniu do 67% w Warszawie.

Stopa bezrobocia(%)



Źródło: GUS

Wskaźnik zatrudnienia w grupie wiekowej 15-89 lat (%)



Źródło: GUS

Rynek pracy

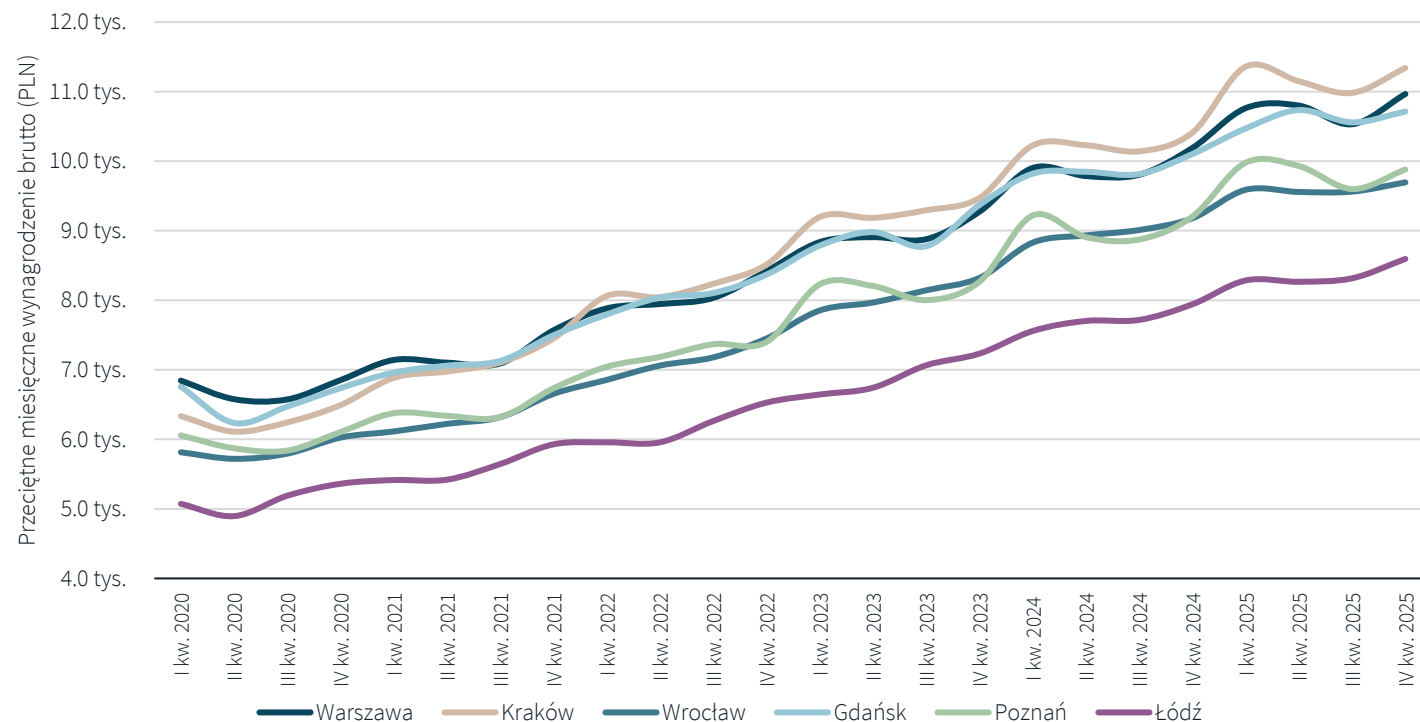
Kraków jest zdecydowanym liderem wśród największych miast pod względem przeciętnych wynagrodzeń. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Krakowie na koniec 2025 roku wynosiło 11 339 PLN/m-c.

Warszawa zajmuje drugie miejsce pod tym względem (10 965 PLN/m-c), a Gdańsk jest na trzecim miejscu, tuż za stolicą (10 713 PLN/m-c).

Średnie wynagrodzenie w Poznaniu i Wrocławiu wynosi odpowiednio 9 879 PLN/m-c i 9 694 PLN/m-c, co jest wyraźnie wyższe niż w miastach na podium.

Łódź należy do grupy słabszych miast ze względu na niższe płace i wyższe bezrobocie.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN)



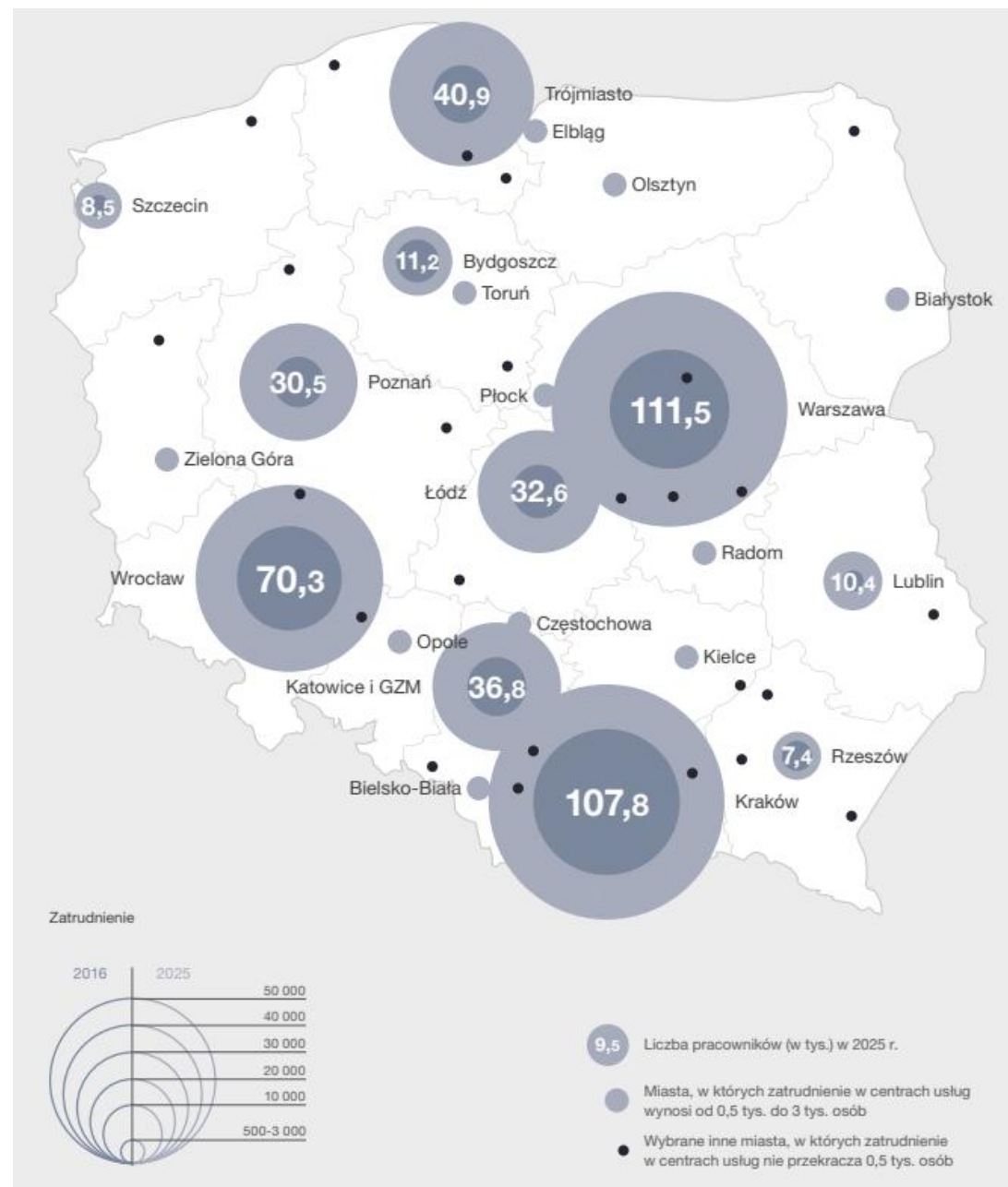
Źródło: GUS

Centra usług biznesowych

Podaż mieszkań na wynajem, położonych blisko centrów miast, w tym małych apartamentów w ramach sektora co-living, powinien mieć związek z rozwojem i skalą usług profesjonalnych. Lokalizacja największych skupisk nowych parków biurowych oraz ich wielkość mają znaczenie dla decyzji o lokalizacji takich projektów.

Wśród największych polskich miast Kraków i Warszawa są liderami pod względem zatrudnienia w centrach usług biznesowych (w tym BPO, SSC i IT), odpowiednio z 111 tys. zatrudnionych w stolicy i prawie 108 tys. w Krakowie. Zatrudnienie przekraczające 70 tys. osób odnotowano także we Wrocławiu.

Ponad 35 tys. zatrudnionych w sektorze usług gospodarczych odnotowano także w Trójmieście i Katowicach, na obszarze śląskiej aglomeracji. W Poznaniu i Łodzi liczba takich osób była nieznacznie niższa niż 30 tys.



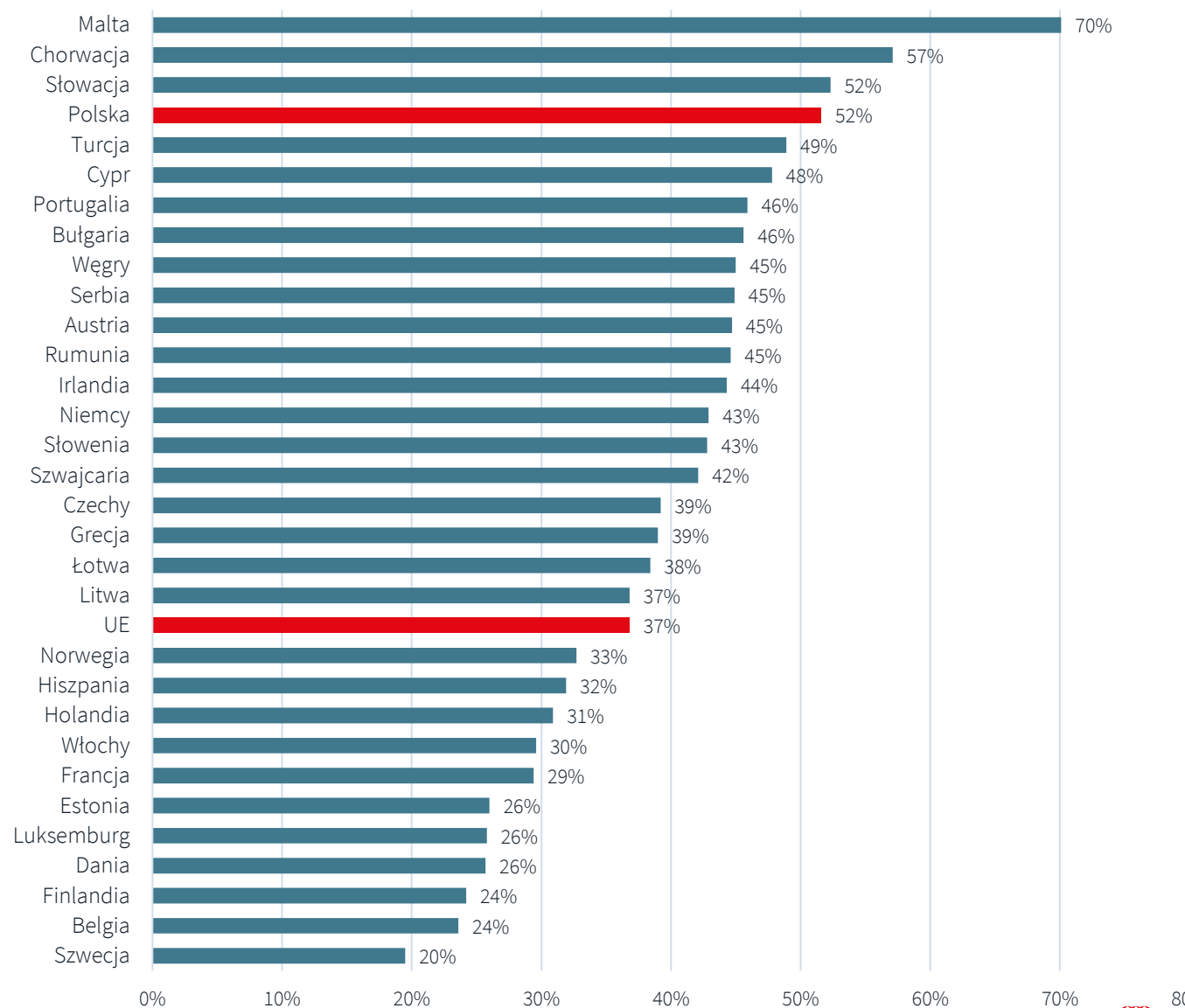
Dorośli mieszkający z rodzicami

Brak dostępnych cenowo mieszkań do wynajęcia, zwłaszcza o odpowiedniej wielkości, sprawił, że wielu młodych dorosłych mieszka z rodzicami.

Według Eurostatu Polska jest jednym z europejskich krajów z najwyższym odsetkiem osób w wieku od 25 do 34 lat mieszkających z rodzicami. Udział ten jest o około 15 procent wyższy niż średnia w Unii Europejskiej (27 krajów).

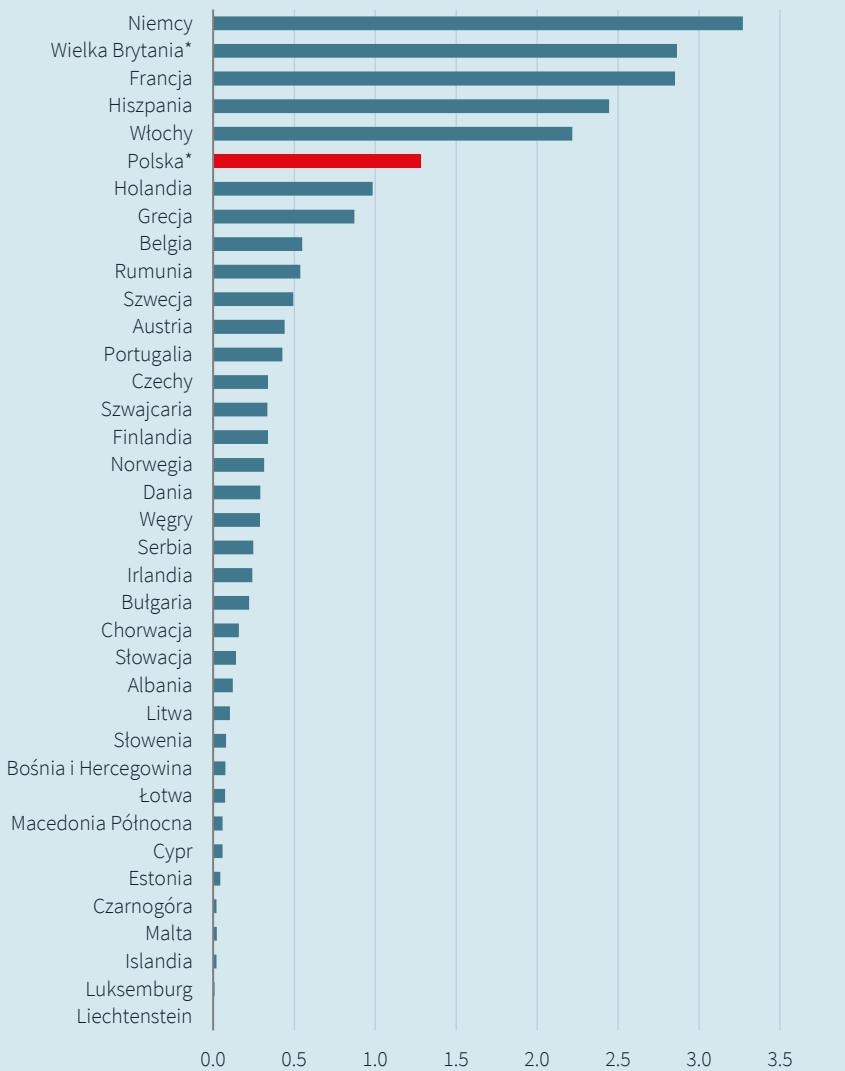
W latach 2013–2019 odsetek młodych dorosłych w wieku 25-34 lat mieszkających z rodzicami w Polsce wynosił około 43-45%. Od 2019 roku liczba ta stale rośnie.

Udział osób w wieku 25-34 mieszkających z rodzicami (2024)

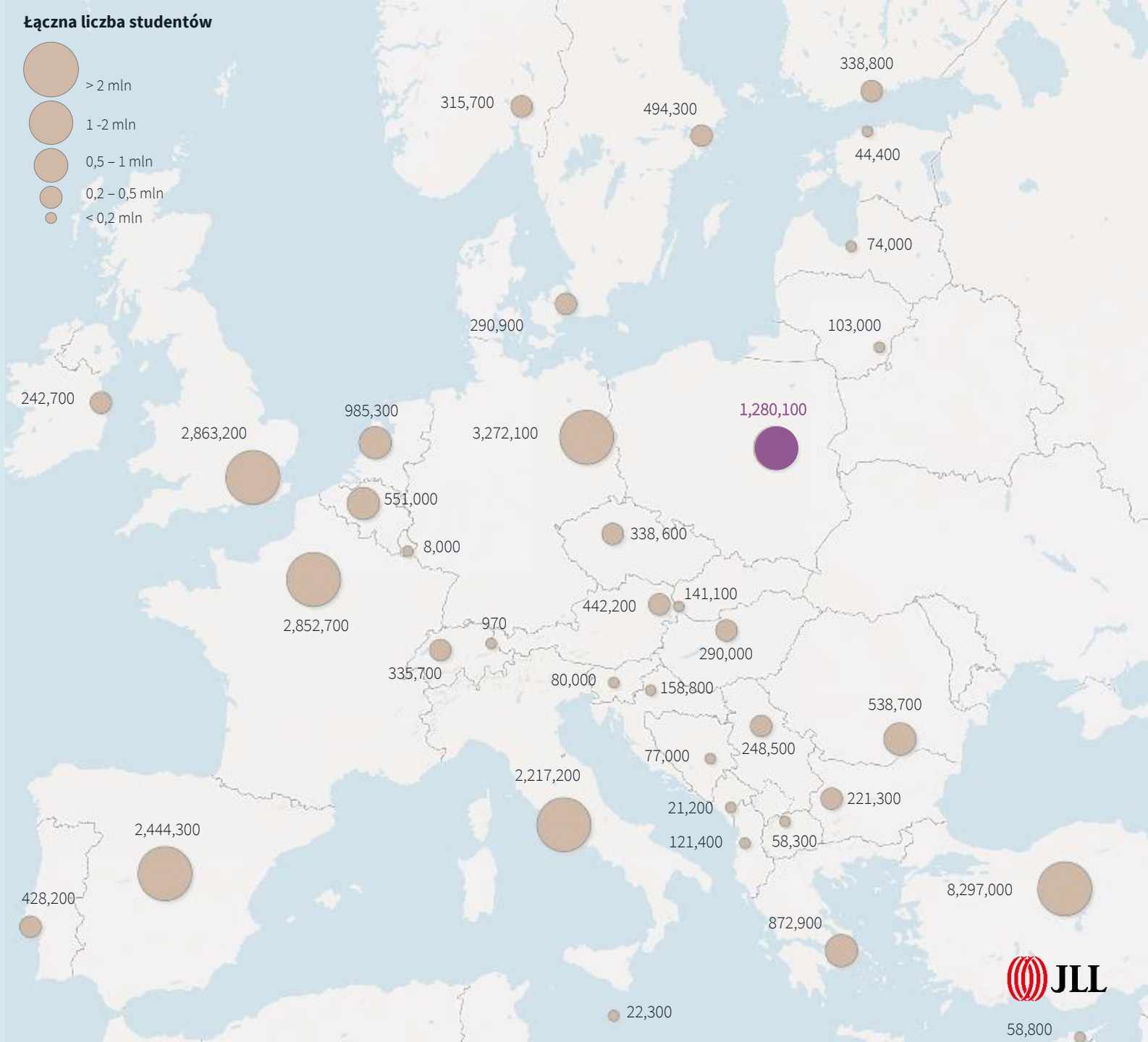


Liczba studentów

Silna pozycja Polski w Europie

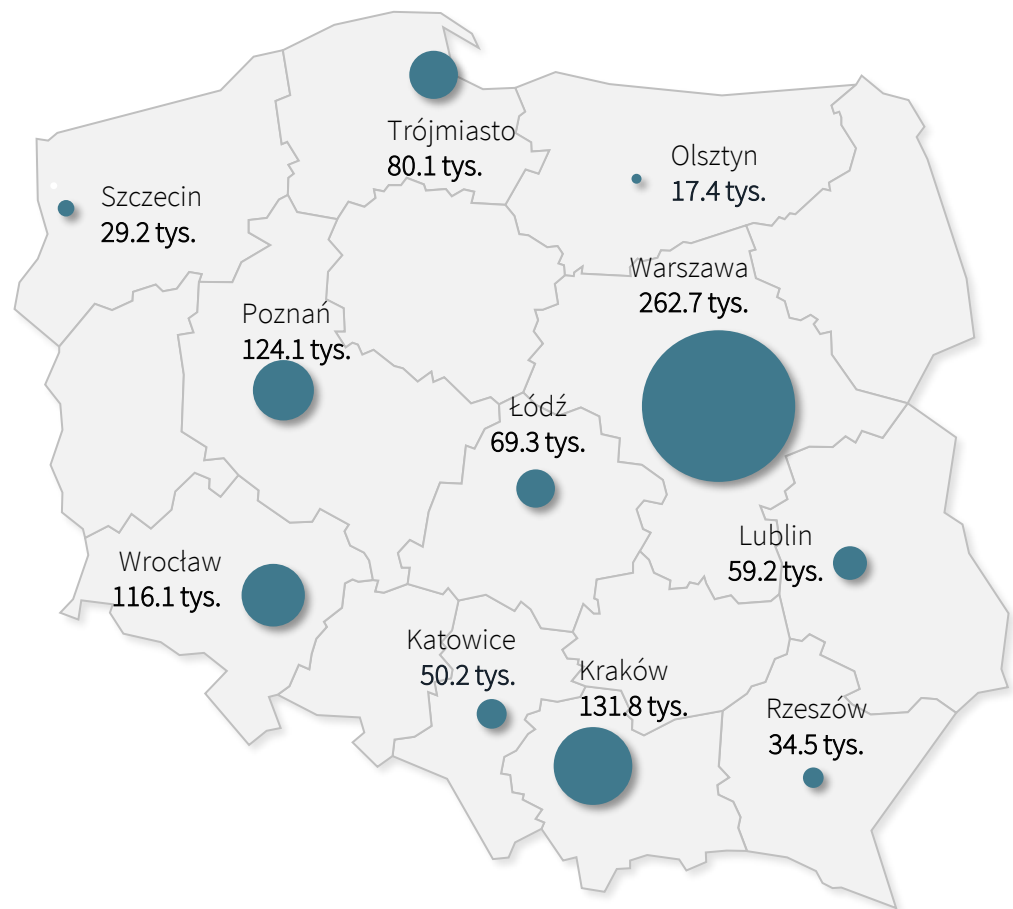


Źródło: Eurostat, 2024 lub najświeższe dostępne *) Polska: GUS; UK: HESA, 2024)



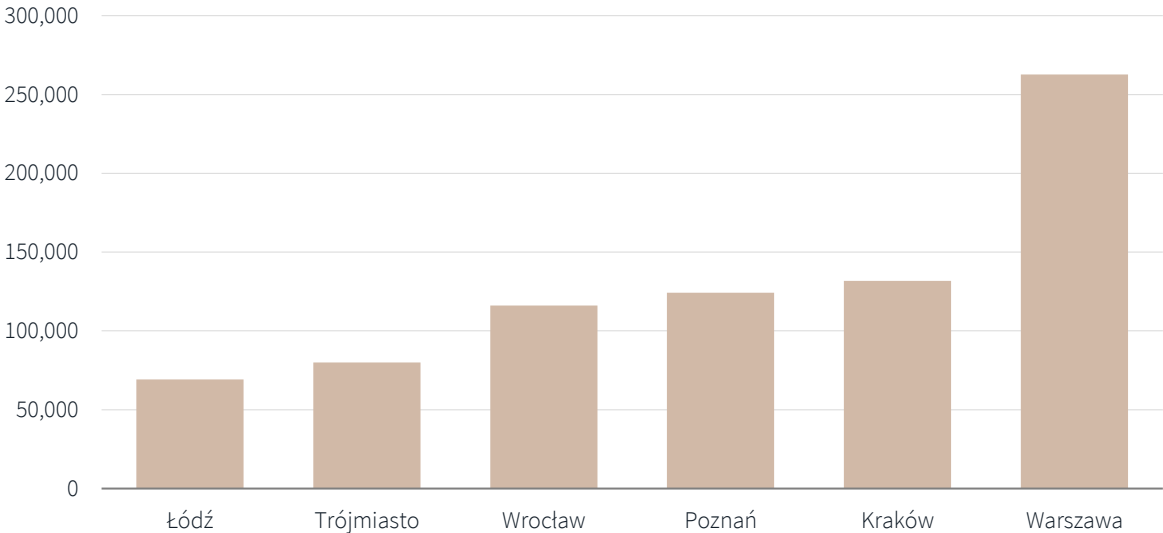
Liczba studentów w Polsce

Miasta akademickie



Źródło: JLL na podstawie GUS i źródeł internetowych, rok akad. 2024/2025

Liczba studentów w głównych miastach akademickich



Źródło: JLL na podstawie GUS i źródeł internetowych, rok akad. 2024/2025

Kluczowe fakty

1,280,100

Łączna liczba studentów w roku akademickim 2024/2025 w Polsce.

34.9 tys.

Więcej studentów niż w roku akademickim 2023/2024.

337

Uniwersytety działające w roku akademickim 2024/2025 w Polsce.

292,000

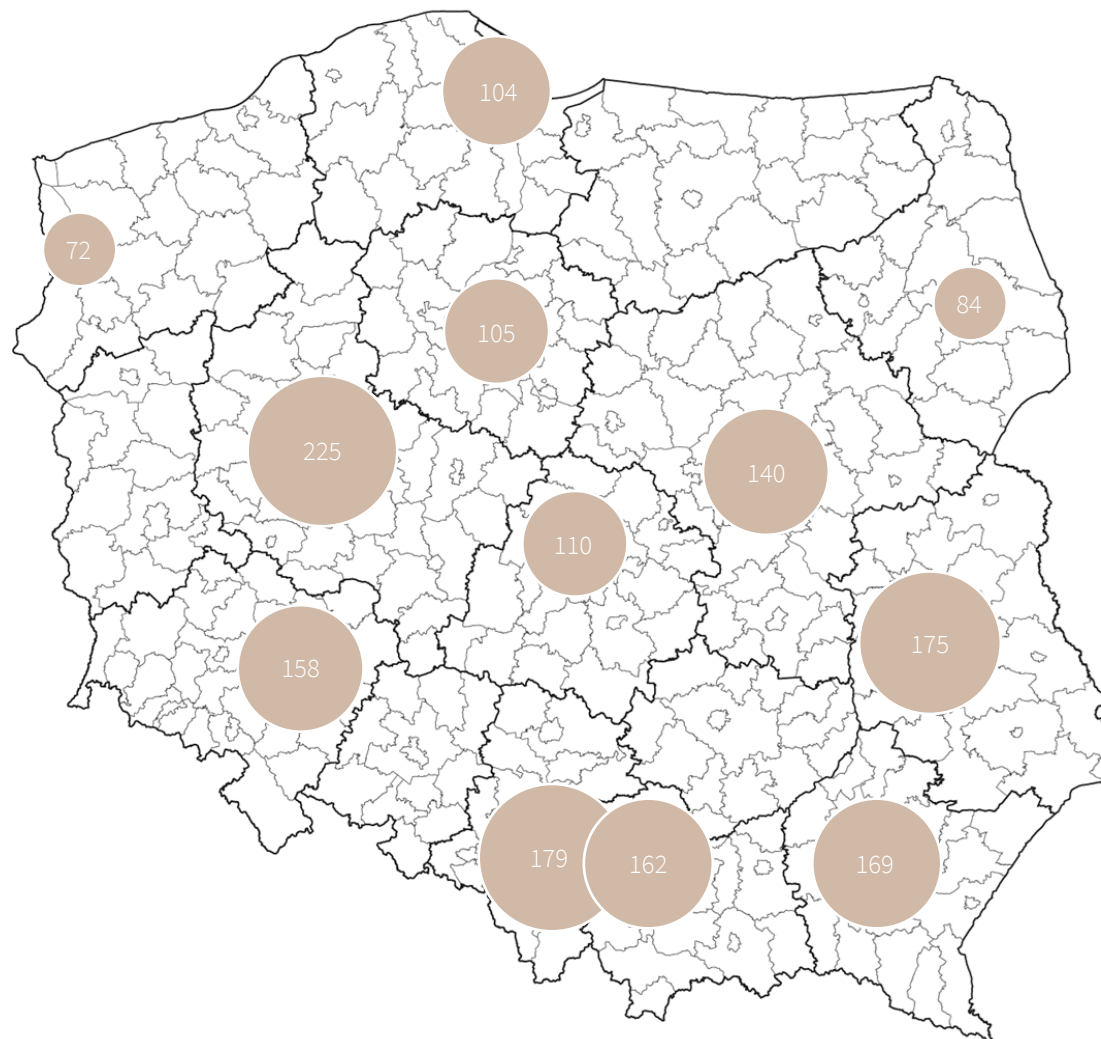
Łączna liczba absolwentów szkół wyższych w Polsce w 2024 roku.

Źródło: GUS, rok akad. 2024/2025

Liczba studentów na 1000 mieszkańców

W porównaniu z liczbą ludności (na 1000 mieszkańców) największa liczba studentów studiuje w Poznaniu, Katowicach i Lublinie (ponad 170). Liczba studentów na 1000 mieszkańców w analizowanych miastach jest pokazana na mapie po prawej stronie.

Spośród sześciu największych miast najniższą liczbę studentów na 1000 mieszkańców odnotowano w Łodzi (110 studentów). Drugi najniższy wynik zaobserwowano w Warszawie (140 uczniów).



Źródło: JLL na podstawie danych GUS

Liczba studentów w Polsce

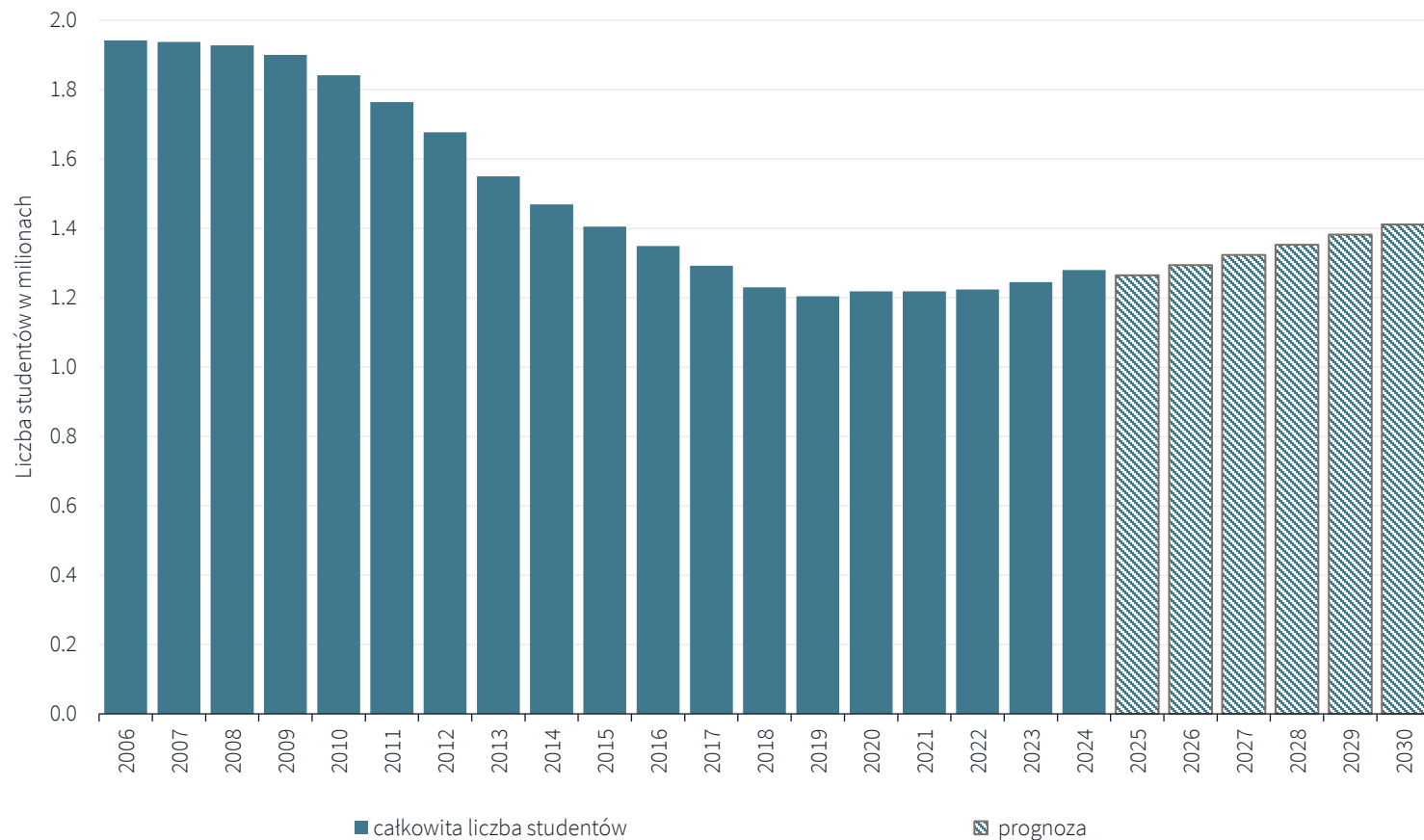
Prognoza

Polska doświadczyła ogromnego wzrostu liczby studentów w pierwszych piętnastu latach po transformacji systemowej, a ich liczba wzrosła do prawie 2 milionów w 2007 roku. Jednak ten wzrost nie mógł być utrzymany ze względu na zmiany demograficzne.

W latach 2005–2019 liczba studentów systematycznie malała, ponieważ coraz mniej młodych osób osiągało wiek uniwersytecki z powodu niższych wskaźników urodzeń pod koniec lat 90. i na początku XXI wieku. Wykres pokazuje, że liczba studentów spadła do około 1,2 miliona do 2019 roku.

Od 2019 roku liczba studentów zaczęła rosnąć. Prognozy Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego przewidują wzrost do 2030 roku, do około 1,4 miliona studentów, związany z rosnącą liczbą studentów międzynarodowych oraz poprawą demografii w pierwszej dekadzie XXI wieku.

Liczba studentów (miliony)



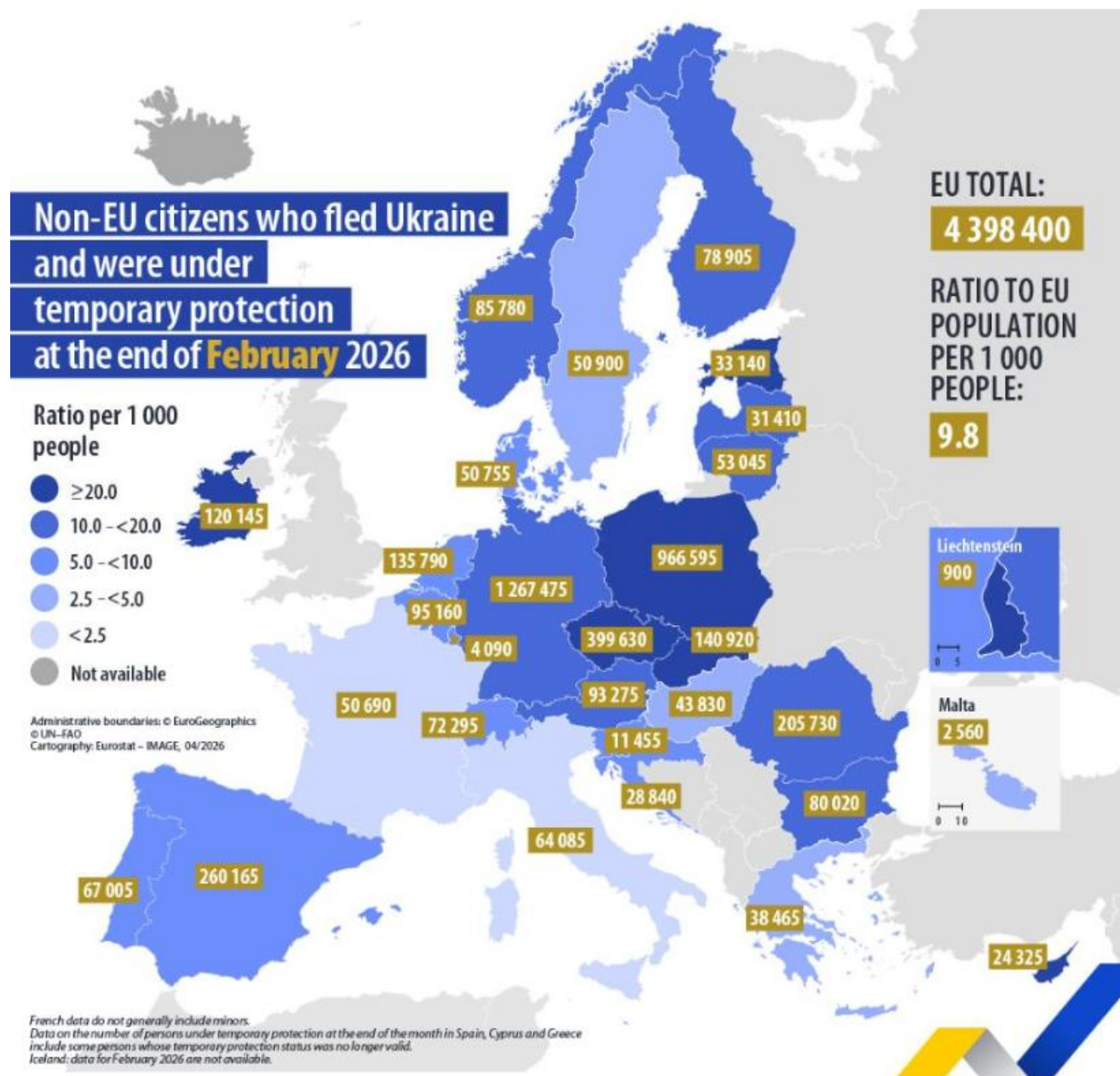
Źródło: JLL na podstawie GUS, 2024

Migracja z Ukrainy

Polska jest drugim krajem w Unii Europejskiej pod względem liczby obywateli Ukrainy korzystających z tymczasowej ochrony.

Liczba migrantów o tym statusie pozostaje wysoka pomimo zmian w decyzjach wielu migrantów dotyczących miejsca pobytu. Największa liczba przebywała we wrześniu 2022 roku (1,4 miliona osób). Według danych z końca lutego 2026 r. liczba migrantów z Ukrainy w Polsce wyniosła 966 595 osób.

Według GUS, w sierpniu 2025 roku, około 67% wszystkich cudzoziemców pracujących w Polsce stanowili obywatele Ukrainy. Było to około 767 100 osób.



Migracja z Ukrainy

1,55 mln Łącznie 1,55 miliona obywateli Ukrainy posiada ważne zezwolenia na pobyt w Polsce.	961 tys. 961 000 osób zarejestrowało się w Polsce, aby otrzymać tymczasowe schronienie związane z wojną	50% co drugi obywatel Ukrainy zarejestrowany w celu uzyskania statusu tymczasowej ochrony z powodu wojny był dzieckiem.	462 tys. Nawet 462 tys. obywateli Ukrainy posiada ważne tymczasowe zezwolenia na pobyt w Polsce. W zdecydowanej większości są one wydawane w związku z podjęciem pracy.
78% Obywatele Ukrainy są zdecydowanie największą grupą cudzoziemców w Polsce, stanowiąc trochę mniej niż 80% całkowitej liczby cudzoziemców przebywających w kraju.	92 tys. trochę ponad 92 tys. osób ma stałe zezwolenia na pobyt lub długoterminowe zezwolenia na pobyt w Unii Europejskiej.	77% Wśród dorosłych kobiety stanowią 77% populacji.	Przestrzenny rozkład Ukraińców osiedlających się w Polsce koreluje z dużymi aglomeracjami miejskimi. Najbardziej popularne regiony to województwa: • Mazowieckie - 22%, • Dolnośląskie – 12% • Wielkopolskie - 11% • Małopolskie - 9% • Śląskie - 9%

Źródło: JLL na podstawie <https://www.gov.pl/web/udsc/obywatele-ukrainy-w-polsce--aktualne-dane-migracyjne2>, dane z 8 lutego 2026; GUS

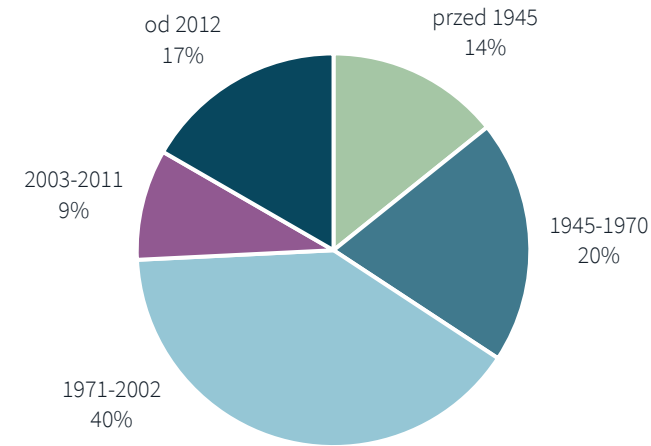
Wiek i struktura własności zasobów mieszkaniowych

Całe zasoby mieszkaniowe w Polsce, obejmujące ok. 16,0 milionów jednostek mieszkalnych (czyli mieszkań w budynkach wielorodzinnych lub domach jednorodzinnych), jest obecnie zdominowana przez mieszkania i domy zajmowane przez prywatnych właścicieli (81%). Według Narodowego Spisu Ludności z 2021 roku, ok. 14% całkowitego zasobu mieszkaniowego stanowią budynki mieszkalne z co najmniej 2 mieszkaniami, które obejmują ok. 63% wszystkich jednostek. Ponad 75% zasobów mieszkaniowych stanowią domy starsze niż 22 lata.

Z wielu powodów Polska jest jednym z tych krajów europejskich, w których struktura własności zasobów mieszkaniowych jest zdominowana przez domy i mieszkania należące do osób prywatnych. W przypadku budynków wielorodzinnych właściciele tworzą wspólnoty – zgodnie z Ustawą o Własności Lokali z 1994 roku.

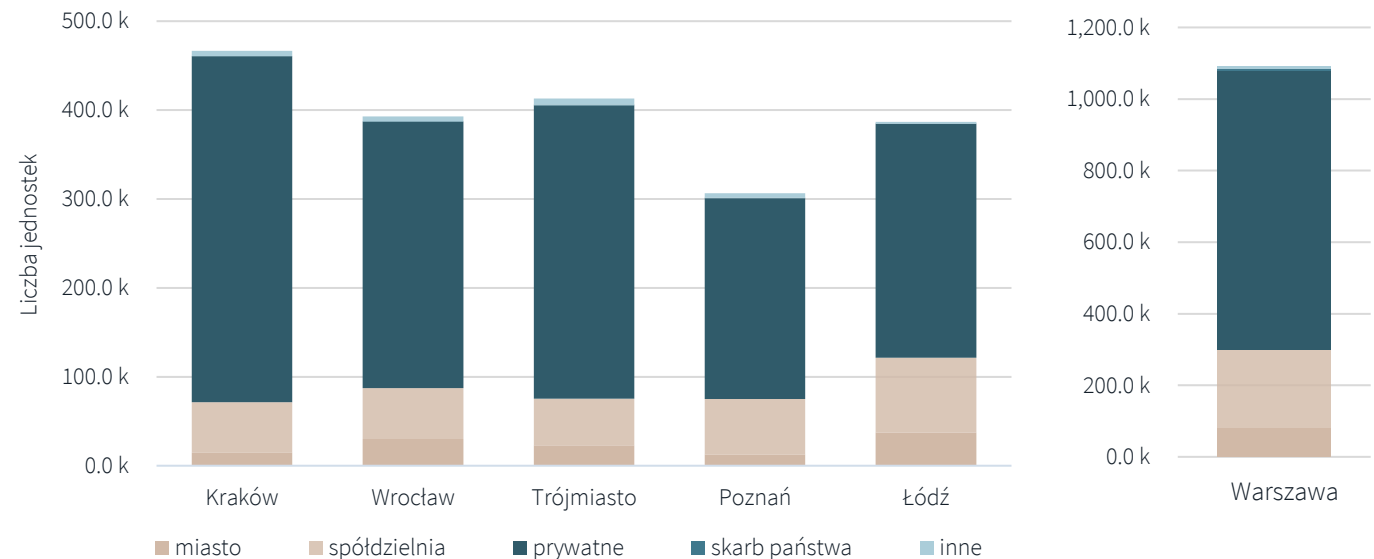
Większość mieszkań spółdzielczych jest zamieszkana na podstawie własnościowego prawa do lokalu, niemal tak mocnego jak pełna własność. Każdego roku udział jednostek należących do osób prywatnych w całkowitym zasobie mieszkaniowym rośnie.

Struktura wieku zasobów mieszkaniowych w Polsce



Źródło: GUS, na podstawie NSP 2021 i mieszkań oddanych do użytku w latach 2022-2025

Struktura własności zasobów mieszkaniowych



Źródło: GUS, Struktura własności (2024)

Jakość zasobów mieszkaniowych i struktura wiekowa

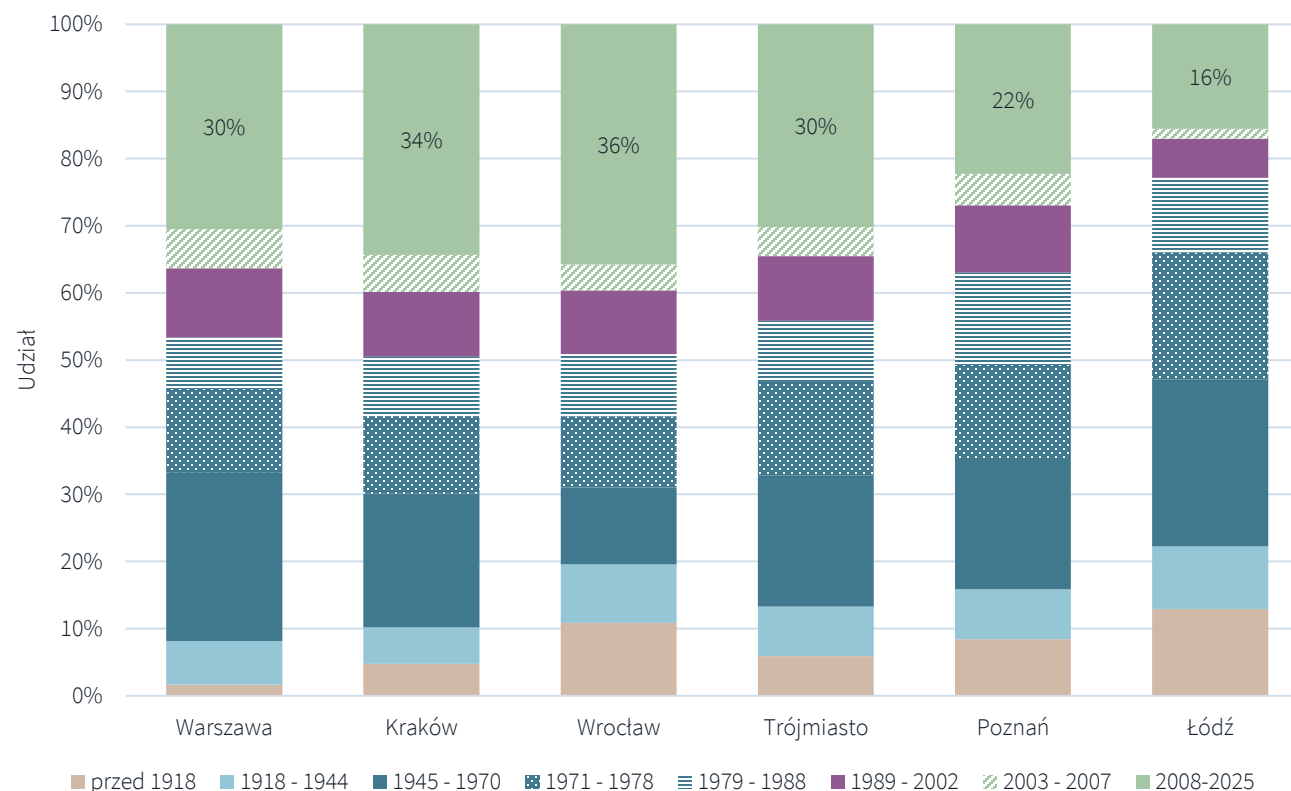
Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach można podzielić na pięć głównych grup, w zależności od okresu ich powstania. Te pięć okresów jest ściśle powiązanych z historią kraju, ale także z dominującymi w nich technologiami budowlanymi.

Pierwsze dwie grupy – do 1945 roku – składały się głównie z domów czynszowych. Kolejną, największą grupą we wszystkich miastach są mieszkania w budynkach z czasów komunizmu. Większość z nich powstała po 1970 roku w technologii prefabrykacji wielkopłytywowej.

Ostatnie dwie grupy powstały po 1989 roku. Pierwsza obejmuje budynki w latach 1989-2002, a druga w latach 2003-2025. Ta ostatnia jest zdominowana przez inwestycje zrealizowane przez deweloperów, i tylko one można zaklasyfikować jako budynki o nowoczesnym standardzie.

Obecnie udział tej grupy w zasobach mieszkaniowych jest najniższy w Łodzi (17%). W Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście nowy zasób stanowi już co najmniej 30% wszystkich mieszkań w miastach.

Struktura wieku zasobu mieszkaniowego w miastach



Zasoby mieszkaniowe

Jakość zasobów



Budynki sprzed 1945 roku



Prefabrykowane budynki z czasów komunizmu



Budynki z lat 90.



Współczesne projekty deweloperskie

Obecne warunki mieszkaniowe, połączone z rozdrobnioną strukturą własnościową, wysokim wzrostem gospodarczym i rosnącymi aspiracjami dotyczącymi standardu życia, tworzą solidne podstawy dla popytu mieszkaniowego w Polsce.

Starsze zasoby mają wiele wad w porównaniu z nowymi budynkami, takie jak efektywność systemów grzewczych, standardy funkcjonalne, ryzyka awarii lub koszty koniecznych remontów i modernizacji, gorsze parametry efektywności energetycznej, a w konsekwencji gorsze klasy energetyczne, itp. Chociaż budynki zbudowane w technologii wielkopłytywowej nie będą wymagały masowych rozbiórek przed 2040 rokiem, wiele z nich będzie wymagało gruntownych remontów w zakresie instalacji wewnętrznych, wentylacji, termomodernizacji oraz zmian funkcjonalnych, zwłaszcza dodania wind i balkonów. Ich nienaprawialne wady to niska wysokość i niewielka wielkość pomieszczeń, a także brak garaży.

Niska jakość budynków oraz niemożność zastąpienia tych istniejących na nowe, zwłaszcza na osiedlach mieszkaniowych zbudowanych w latach 1970-1990, zmuszą osoby poszukujące wyższej jakości mieszkań do kupowania ich zarówno od deweloperów, jak i na rynku wtórnym (mieszkania wybudowane po 2000 roku).

Polityka klimatyczna

- Polska jest ostatnim krajem w UE, który nie wprowadził klas energetycznych dla budynków wielorodzinnych.
- Wprowadzenie ich planowane jest na połowę 2026 r.
- Wprowadzenie klas w innych krajach spowodowało silne spadki cen mieszkań o najniższych klasach energetycznych (do 40%), ale również w „średnich” klasach.
- Przykład Niemiec wskazuje że ponad 70% budynków wybudowanych po 2010 roku uzyskało klasy A, A+ lub B, czyli o bardzo dobrych parametrach energooszczędności.
- Większość prywatnych zasobów w polskich metropoliach („wielka płyta”), oddanych w okresie 1995-2005, znajdzie się w połowie klasyfikacji.
- Władze samorządowe będą miały poważne problemy z zasobami komunalnymi, zwłaszcza w mniejszych miastach.
- Duża część nieocieplonych domów wiejskich wybudowanych przed 1990 r. znajdzie się w najniższych klasach.
- Dyrektywa budynkowa (EPBD) określa kierunek, w jakim branża budowlana powinna podążać w celu ograniczenia zużycia energii. Klasy energetyczne wpisują się w ten trend.
- Po wejściu w życie nowej dyrektywy EPBD, istniejące przepisy rozporządzenia dotyczące warunków technicznych, które muszą spełnić budynki oraz ich lokalizacji, będą podlegać przeglądowi i korekcie. Wymagania zostaną ustalone na optymalnym poziomie kosztowym, a od 1 stycznia 2030 wszystkie nowe budynki będą musiały spełniać standard zerowej emisji.
- Budynek o zerowej emisji oznacza budynek o bardzo wysokiej wydajności energetycznej, zużywający zero lub bardzo mało energii, nie emitujący dwutlenku węgla z paliw kopalnych na miejscu oraz generujący zerowe lub bardzo małe ilości operacyjnych emisji gazów cieplarnianych. Postanowienia dyrektywy wskazują na obowiązek ujednolicenia i ustalenia oceny efektywności energetycznej budynku za pomocą klas efektywności energetycznej.

Preferencje mieszkaniowe i trendy społeczne

Własność vs. wynajem

Polska należy do grupy krajów z wysokim odsetkiem właścicieli mieszkań, z których większość mieszka w swoich mieszkaniach lub domach, ale ponad milion mieszkań w rękach prywatnych jest na stałe wynajmowanych.

Popyt na rynku pierwotnym rośnie w okresach niskich stóp procentowych, w stabilnym środowisku politycznym, geopolitycznym i gospodarczym. W okresach wysokich stóp procentowych, kryzysów społecznych, słabych perspektyw zatrudnienia lub wzrostu zagrożeń geopolitycznych, popyt na nowe mieszkania maleje, ale rośnie popyt na rynku najmu.

Ważnym czynnikiem sprzyjającym zakupowi nowych mieszkań jest przekonanie, że ceny kupowanych mieszkań wzrosną, przynajmniej w tempie inflacji. W okresach stagnacji, a zwłaszcza spadków cen, popyt wyraźnie spada. Jednak, pomimo zmian pokoleniowych, Polacy wciąż bardzo cenią własność domu.

Czynniki geopolityczne

Sytuacja geopolityczna może wpływać na rynek nieruchomości zarówno pozytywnie, jak i negatywnie, zarówno na arenie międzynarodowej, jak i krajowej.

Zagrożenie wojną zmniejszy zainteresowanie kupnem mieszkań, zwłaszcza w regionach najbardziej narażonych na potencjalne działania wojenne. Może to przełożyć się na wzrost zainteresowania zakupami w regionach odległych od wschodnich i północnych granic, np. na Dolnym Śląsku.

Z drugiej strony, jak obserwujemy od 2022 roku, może to skutkować napływem uchodźców i migrantów z krajów dotkniętych wojną lub groźbą jej wybuchu, co przekłada się na wzrost zapotrzebowania na mieszkania, najpierw w sektorze wynajmu, a następnie – stopniowo – na mieszkania własnościowe.

Dziedziczenie

Do niedawna zjawisko dziedziczenia nieruchomości przez wnuki było dość ograniczone. Jednak wraz ze wzrostem udziału seniorów w populacji analizowanych miast, wpływ tego zjawiska na rynek będzie się nasilał. Seniorzy – dzieci powojennego pokolenia baby boom – mają obecnie 65-75 lat, a w ciągu następnej dekady posiadane przez nich mieszkania będą przekazywane młodszemu pokoleniu w coraz większej liczbie. W tej grupie wiekowej udział właścicieli lub posiadaczy praw spółdzielczych do nieruchomości jest bardzo wysoki.

Drugie domy

Wzrost zamożności społeczeństwa powoduje wzrost liczby tzw. drugich domów. Służą one do okresowego zaspokajania potrzeb właścicieli (np. domy wakacyjne i apartamenty, mieszkania w miejscu, gdzie pracuje lub studiuje członek rodziny, jeśli główne miejsce zamieszkania znajduje się gdzie indziej, mieszkania dla "zimujących emerytów", którzy spędzają większość roku poza miastem).

Preferencje mieszkaniowe i trendy społeczne

Zmiany w zasobach komunalnych

W średnim terminie prawdopodobnie nastąpi reforma zasad dotyczących wynajmu lokali komunalnych, oparta o weryfikację dochodów najemców. Niektórzy z najemców o wysokich dochodach, którzy będą zmuszeni płacić czynsze rynkowe, zrezygnują ze swoich wynajmowanych mieszkań i zwiększą popyt na rynku mieszkaniowym – choć tylko część z nich trafi na rynek pierwotny.

Skala tego zjawiska nie będzie duża: uważa się, że około 10-15% najemców podlegałoby takiej podwyżce, więc zakładając, że około 1/3 z nich trafi na rynek pierwotny, na przykład w Warszawie byłoby to około 3-4 tysiące osób. Popyt ten rozłożyłby się na kilka lat, prawdopodobnie w okresie 2030-35.

Zmiana pokoleniowa – rosnąca rola rodzin poprawiających standardu zamieszkania

Rynek BTS w najbliższych latach będzie w dużej mierze zależny od rodzin, które zdecydują się poprawić swoje warunki mieszkaniowe, z rodzicami w wieku 35-45 lat. Będą oni kupować większe mieszkania o lepszym standardzie, które zapewnią komfortowe warunki dla rodzin 2+2/3, z dziećmi zbliżającymi się lub już będącymi w wieku szkolnym.

Kolejne dwie grupy docelowe to „empty-nesters” oraz młodzi emeryci, którzy zwykle są jeszcze częściowo aktywni zawodowo. Kupując mieszkania, często sprzedają oni podmiejskie domy jednorodzinne.

Rola młodych kupujących pierwsze w życiu mieszkanie będzie stopniowo maleć, choć ta grupa może być częściowo wspierana przez uchodźców z Ukrainy, którzy zmieniają swój status najmu na właściciela.

Czynnikami wspierającym popyt będzie także rosnące zjawisko LAT (Living Apart Together) – dorosłych, często po rozwodzie, którzy tworzą nowe związki, ale zachowują własne mieszkanie.

Nowe preferencje lokalizacyjne

Szereg nowych czynników może odwrócić proces powrotów do centrów miast: praca zdalna, poszukiwanie większych mieszkań w niższej, mniej intensywnej zabudowie, bardziej odpowiednich dla rodzin, niższe ceny i większy wybór w lokalizacjach peryferyjnych, a także poszukiwanie bezpieczniejszych lokalizacji w związku z lekcjami z wojny na Ukrainie.

Ten trend może być wzmacniany polityką władz miejskich promujących koncepcję miast 15-minutowych w ramach większych struktur urbanistycznych, nowe inwestycje w ścieżki rowerowe, połączenia piesze oraz dostępność cenową usług publicznych. Ten trend można również zaobserwować w miastach satelitarnych metropolii, zwłaszcza tych z dogodnymi połączeniami kolejowymi.

Preferencje mieszkaniowe i trendy społeczne

Zielone budynki

Niezwykle szybki wzrost cen energii, a w szczególności kosztów ogrzewania, powinien skutkować rosnącą popularnością nowych mieszkań, o udokumentowanym wysokim standardzie termicznym i niskim zużyciu energii. Elastyczność osiągnięta poprzez miks energetyczny, taki jak połączenie sieci energetycznej, energii słonecznej i wiatrowej lub geotermalnej, będzie bardzo ceniona. W przypadku domów pasywnych lub rozwiązań niemal pasywnych również mile widziana byłaby możliwość użycia tradycyjnych kominków lub dodatkowych rozwiązań izolacyjnych w sytuacjach kryzysowych.

Spadek znaczenia zakupów inwestycyjnych

Zapowiedzi zaostrzenia polityki podatkowej już wyraźnie zmniejszyły zainteresowanie kupnem mieszkań na wynajem. Stabilizacja sytuacji na Ukrainie oraz powrót niektórych ukraińskich najemców do kraju wzmocniłyby trend spadku zakupów inwestycyjnych.

Znaczenie rynku wtórnego

Ze względu na rosnące ceny wykończenia mieszkania oraz wysokie ceny za m² na rynku pierwotnym, w nadchodzących latach spodziewany jest wzrost sprzedaży na rynku wtórnym. Jego zaletą jest to, że mieszkania są już wykończone, więc całkowita cena jest już określona, a czas potrzebny do wprowadzenia się krótszy. Co więcej, cena mieszkania na rynku wtórnym nie zależy od zmieniających się cen materiałów budowlanych, więc sprzedający mogą być bardziej skłonni do negocjacji cen.

Obawy o los budynków z wielkiej płyty

Popyt na rynku wtórnym może zostać osłabiony obawami o przyszłość budynków zrealizowanych w technologii wielkopłytowej, które stanowią bardzo dużą część zasobów w największych miastach w Polsce. W Europie zazwyczaj z czasem stają się one miejscem zamieszkania imigrantów, co powoduje odpływ zamożniejszych mieszkańców do innych miejsc.

Kluczowe grupy popytowe: perspektywa średnioterminowa

Oczekiwana reakcja kluczowych grup:

Ze względu na proinflacyjny wpływ obecnej wojny w Zatoce Perskiej, oczekiwania dotyczące przyszłych obniżek stóp NBP w 2026 roku uległy znacznym zmianom. Większość ekonomistów zakłada, że obecna stopa pozostanie do końca roku na obecnym poziomie (3,75). Dlatego trudno przewidzieć spadek stóp procentowych kredytów hipotecznych – wręcz przeciwnie, można się spodziewać niewielkiego wzrostu. Niższe stopy procentowe mogą być widoczne raczej w 2027 lub nawet 2028 roku, w zależności od rozwoju sytuacji w Polsce i otoczeniu globalnym.

Duża pula gotowych, niesprzedanych mieszkań będzie hamować wzrost cen w niektórych miastach, ale nie w Warszawie czy Trójmieście, zachęcając posiadaczy oszczędności do dokonywania zakupów. W przypadku Warszawy i Trójmiasta liczba transakcji dokonywanych przez tę grupę popytu będzie rosła ze względu na obawy wzrostu cen.

Grupa kupujących na wynajem pozostanie ograniczona, ale niektórzy półprofesjonalni właściciele zdecydują się sprzedać lokale o niższym poziomie energooszczędności, aby kupić nowe mieszkania. Niewielka obecnie nowa grupa nabywców – ukraińscy migranci – będzie stopniowo rosnąć, podnosząc swój standard mieszkaniowy.

Kupujący na własne potrzeby – za gotówkę

Kupujący na własne potrzeby – na kredyt

Inwestorzy
(kupujący na wynajem) –
będą stopniowo wymieniać
zasób na nowszy

Ukraińcy
Kupujący na własne potrzeby
– będą kupować coraz więcej

Kluczowe czynniki popytu w średnim i długim okresie

Wzrost popytu na mieszkania w większości analizowanych metropolii będzie powodowany przez:

- wzrost liczby gospodarstw domowych (w tym związanych z migracją zagraniczną),
- zmniejszenie liczby osób w przeciętnym gospodarstwie domowym (mniejsze gospodarstwa, jak osoby samotne – potrzebują więcej przestrzeni mieszkalnej na osobę)
- wzrost zamożności społeczeństwa oraz potrzeby poprawy standardu życia zarówno pod względem dostępnej powierzchni mieszkania jak i funkcjonalności i efektywności energetycznej,
- dalszy rozwój sektora kredytów hipotecznych, możliwy dzięki niższym stopom procentowym, niskiemu poziomowi zadłużenia hipotecznego oraz wzrostowi dochodów,
- rosnące zjawisko „dwumieszkaniowców” (gospodarstw domowych korzystających na stałe z więcej niż jednego miejsca zamieszkania).

Źródła danych

- JLL – Bieżący monitoring rynku pierwotnego nieruchomości mieszkaniowych

Od października 2025 roku baza danych rynku mieszkaniowego JLL została częściowo wzbogacona o aktualne dane dostarczane przez BIG DATA rynekpierwotny.pl.

- JLL, analizy wewnętrzne i raporty
- Eurostat, OECD, Oxford Economics
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), Narodowy Bank Polski (NBP)
- Raporty AMRON-SARFiN (Związek Banków Polskich), BIK (Biuro Informacji Kredytowej)
- Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji(MSWiA), Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego, Ministerstwo Finansów
- Sprawozdania roczne deweloperów giełdowych
- Inne publicznie dostępne źródła wskazane w raporcie

Niniejszy raport został sporządzony w oparciu o powyższe źródła, z wykorzystaniem danych aktualnych na I kwartał 2026 r. lub najnowszych dostępnych. Własny monitoring i analiza rynku JLL są uzupełniane, w stosownych przypadkach, danymi zewnętrznymi i analizami uznanych instytucji rynkowych i statystycznych. Wszystkie dane pochodzące od innych instytucji, wykorzystane w niniejszym raporcie, pochodzą wyłącznie z publicznie dostępnych raportów rynkowych.

Disclaimer

Niniejsza publikacja stanowi wyłączną własność JLL i nie może być kopiowana, powielana ani rozpowszechniana, w całości ani w części, w jakiegokolwiek formie i przy użyciu jakichkolwiek środków, bez uprzedniej pisemnej zgody JLL.

Wszelkie informacje zawarte w niniejszej publikacji pochodzą ze źródeł uznanych za wiarygodne. Jednakże JLL nie składa żadnych oświadczeń ani nie udziela gwarancji co do ich dokładności lub poprawności. Będziemy wdzięczni za poinformowanie o wszelkich nieścisłościach w celu ich skorygowania.

Wszelkie szacunki oraz prognozy zawarte w niniejszej publikacji należy interpretować ściśle w połączeniu z wyjaśnieniami, zastrzeżeniami oraz założeniami zawartymi w jej tekście. Takie szacunki oraz prognozy są przygotowywane w celu ułatwienia analizy możliwych rezultatów i z założenia są w znacznej mierze subiektywne. Nie mają one natomiast na celu udzielenia jakiegokolwiek zapewnienia, że wystąpi określony rezultat lub wynik. Założenia, na których opierają się szacunki i prognozy, traktowane są jako rozsądne i wiarygodne na dzień przygotowywania niniejszej publikacji. Nie udziela się jednak zapewnienia co do ich poprawności lub wyczerpującego charakteru czy co do tego, że pozostaną poprawne także w przyszłości.

