



**Raport o rynku nieruchomości  
2025**

## Spis treści

1. Streszczenie .....	3
2. Koniunktura w sektorze budownictwa .....	9
2.1. Produkcja budowlano-montażowa .....	9
2.2. Budownictwo mieszkaniowe.....	14
3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych .....	22
3.1. Rynek pierwotny .....	22
3.2. Rynek wtórny .....	27
4. Rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych .....	32
5. Rynek działek .....	36
6. Rynek nieruchomości komercyjnych .....	41
6.1. Rynek nieruchomości biurowych.....	41
6.1.1. Sytuacja na rynku.....	41
6.1.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych.....	49
6.2. Rynek nieruchomości magazynowych.....	57
6.2.1. Sytuacja na rynku.....	57
6.2.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych.....	63
6.3. Rynek nieruchomości handlowych .....	70
6.3.1. Sytuacja na rynku.....	70
6.3.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych.....	75
7. Prognozy.....	78

## 1. Streszczenie

Raport przedstawia najistotniejsze zmiany, które zaszły na rynku nieruchomości w 2025 r. Zawiera analizę rynku pierwotnego i wtórnego mieszkań, jak również rynku powierzchni handlowej, magazynowej i biurowej. Raport dopełnia analiza sytuacji na rynku nieruchomości niezabudowanych i rynku najmu.

Raport powstaje raz w roku i zawiera zakres informacji zgodny z zaleceniami KNF zawartymi w Rekomendacji J, dotyczącymi dobrych praktyk w zakresie gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o rynku nieruchomości zawartych w wewnętrznych (własnych) i zewnętrznych (międzybankowych) bazach danych. Stanowi źródło informacji o zmianach zachodzących na rynku nieruchomości, co pozwala skutecznie zarządzać ryzykiem związanym z przyjmowaniem zabezpieczeń hipotecznych ustanowionych przez Bank na nieruchomościach. Posiadanie odpowiedniego zestawu informacji o rynku nieruchomości, w tym monitorowanie ich cen, umożliwia lepszą ocenę związanego z nim ryzyka.

\*\*\*

Według wstępnych danych GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych), zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane (łącznie z przedsiębiorstwami o liczbie pracujących do 9 osób), zwiększyła się w porównaniu z poprzednim rokiem o około 2,0% (wobec spadku o 0,7% w 2024 r.). Sektorowi ciążyła w skali roku słaba koniunktura w budownictwie inżynierskim.

Zgodnie z wynikami badań, prowadzonych przez GUS w 2025 r., oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie, po uwzględnieniu sezonowości, pozostały negatywne. Na rynku dominował pesymizm. Koniec roku przyniósł pogorszenie ocen w zakresie portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacji finansowej przedsiębiorstw. Pogorszyły się także prognozy w dwóch ostatnich obszarach. Ponadto, dyrektorzy firm budowlanych, spodziewali się utrzymania skali ograniczenia zatrudnienia na niezmiennym poziomie.

W pierwszych dziewięciu miesiącach 2025 r., zgodnie z raportami Coface, doszło do wzrostu liczby niewypłacalności w budownictwie, która osiągnęła 1 155 przypadków (wzrost o prawie 30,0% w stosunku do 2024 r.). Trudną sytuację płynnościową w budownictwie potwierdzają analizy Grupy BIK. W całym sektorze budowlanym według stanu na listopad 2025 r. przeterminowane zadłużenie wzrosło w skali roku z 5,4 mld zł do ponad 6 mld zł, mimo, że z rejestrów ubyło blisko 3,7 tys. niesolidnych dłużników.

Analitycy PKO Banku Polskiego ocenili, że sytuacja segmentu kubaturowego powinna się stopniowo poprawiać, niemniej wyniki całego minionego roku są obciążone stagnacją na rynku obiektów kubaturowych z pierwszej połowy 2025 r. Przedsiębiorstwa budowlane będą jednak beneficjentami rosnącego popytu na obiekty infrastruktury wojskowej, a realizacja tzw. Ustawy Schronowej pobudzi prace modernizacyjne i inwestycyjne. Perspektywy poprawi też przesunięcie 25 mld zł z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) do Funduszu Bezpieczeństwa i Obronności na inwestycje podwójnego zastosowania.

Z kolei w budownictwie inżynierskim słabe wyniki segmentu można wiązać z ograniczoną liczbą przetargów, silną konkurencją i presją cenową. Środki z KPO docierały do wykonawców z opóźnieniem. Roboty przesuвано w czasie, a wpływ przychodów z tych kontraktów będzie widoczny dopiero w 2026 r. Według analityków PKO Banku Polskiego, odczuwalnej poprawy sytuacji można oczekiwać w latach 2026–2027, gdy przedsiębiorstwa zaczną realizować rozstrzygnięte przetargi. Istnieje jednak ryzyko związane z kumulacją inwestycji, przekładającą się na wzrost popytu na materiały budowlane.

Zgodnie z danymi GUS w całym 2025 r. w budownictwie mieszkaniowym oddano do użytkowania 208,8 tys. mieszkań, więcej o 4,3% r/r. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 134,1 tys. mieszkań – o 7,6% r/r więcej, natomiast inwestorzy indywidualni oddali ich 67,6 tys., mniej o 2,8% r/r. Deweloperzy przystąpili do budowy 129,7 tys. mieszkań (o 14,9% r/r mniej), a inwestorzy indywidualni – 78,8 tys. (o 2,6% r/r więcej). W 2025 r. w województwie wielkopolskim liczba rozpoczętych budów spadła o 4 333, czyli o 19,4%, do 17 954. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2025 r. wzrosła o 2 564, czyli o 13,3%, do 21 868.

Koniunktura w budownictwie mieszkaniowym jest sprzężona z sytuacją deweloperów. Według wstępnych szacunków, w siedmiu największych miastach deweloperzy sprzedali w 2025 r. 40,7 tys. lokali, o 9,0% r/r więcej. Listopad i grudzień przyniosły miesięczną sprzedaż na poziomie 5 tys. lokali. Było to możliwe dzięki promocjom, niezbędnym, by przyciągnąć klientów w warunkach rekordowych poziomów oferty mieszkań na rynku.

Wzrost liczby mieszkań gotowych do odbioru stanowił efekt kumulacji inwestycji rozpoczętych w drugiej połowie 2023 r., czyli w okresie wzrostu aktywności deweloperów, stymulowanego następnie programem „Bezpieczny Kredyt 2%”. Po wygaśnięciu programu, w warunkach wciąż relatywnie wysokich stóp procentowych, zdolność kredytowa nabywców pozostała ograniczona, przez co wielu lokali nie udało się sprzedać na etapie realizacji inwestycji. Może to oznaczać zaostrzenie walki cenowej na początku 2026 r.

Ożywienie na rynku kredytów hipotecznych potwierdzają dane AMRON-SARFiN. Wynika z nich, że średnia wartość udzielanego kredytu hipotecznego przekroczyła na koniec 2025 r. poziom 455 tys. zł. Systematyczny wzrost średniej wartości kredytu mieszkaniowego sprawił, że łączna wartość portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych wyniosła ponad 512,4 mld zł (wzrost o 3,5% r/r). Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec 2025 r. wyniosła 2 149 tys. i była niższa aż o 4,0% r/r. Łącznie wartość nowych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w 2025 r. wyniosła ok. 103 mld zł przy łącznej liczbie ponad 232 tys. udzielonych kredytów.

Z danych, publikowanych cyklicznie przez NBP, wynika, że sytuacja podażowa na rynku kredytów mieszkaniowych jest złożona. W IV kwartale 2025 r. badane 23 banki (których łączny udział w portfelu należności sektora bankowego od przedsiębiorstw i gospodarstw domowych wynosi około 89%) złagodziły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych i jednocześnie zmniejszyły marżę kredytową. Banki uzasadniały te zmiany wzrostem presji konkurencyjnej ze strony innych banków i obniżeniem podstawowych stóp procentowych NBP.

Badane banki odczuły spadek popytu na kredyty mieszkaniowe, na co miało wpływ pogorszenie się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych oraz wykorzystywanie alternatywnych źródeł finansowania. Spadek popytu był równoważony złagodzeniem w poprzednich kwartałach warunków udzielania kredytów oraz zmianami w wydatkach konsumpcyjnych i prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym. W I kwartale 2026 r. banki zamierzają utrzymać politykę kredytową. Oczekują jednocześnie wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

Z analiz NBP wynika, że w III kwartale 2025 r., w ofercie w największych miastach, odnotowano zmniejszenie liczby kontraktów na budowę mieszkań deweloperskich, co było wynikiem niewielkiego wzrostu sprzedaży takich kontraktów. W konsekwencji produkcja w toku mieszkań deweloperskich nieco się zmniejszyła. Zakupy mieszkań w ok. 46,0% finansowano ze środków własnych (wobec 51,0% w poprzednim kwartale oraz 56,0% w III kwartale 2024 r.). Nadal rosły koszty ziemi i budowy mieszkań, tj. robocizny, najmu sprzętu i kosztów pośrednich, przy braku zmian cen materiałów. Obserwowano stabilizację lub niewielkie spadki nominalnych i realnych cen mieszkań oraz stabilizację lub niewielki wzrost stawek transakcyjnych najmu m<sup>2</sup> mieszkań.

Głównym impulsem dla sektora mieszkaniowego w 2025 r. były obniżki stóp procentowych, które pobudziły aktywność kupujących w okresie, który zwykle cechuje się niższą sprzedażą, czyli w lecie. Oferta deweloperska utrzymywała się na rekordowo wysokim poziomie. Wysoki wolumen dostępnych mieszkań był również efektem wejścia w życie Ustawy o jawności cen mieszkań z 11 lipca 2025 r. Regulacja ta wymusiła na deweloperach ujawnienie cen

ofertowych wszystkich lokali w bieżącej ofercie apartamentów i mieszkań luksusowych. Zmieniło to dotychczasową politykę cenową i model sprzedaży.

Poziom oferty mieszkań przełożył się w 2025 r. na wyhamowanie wzrostów średnich cen. Sytuacja na poszczególnych rynkach była jednak zróżnicowana. Równowagę między popytem a podażą obserwowano m.in. w Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście. W Warszawie utrzymywał się rynek sprzedającego, a dostępna oferta była słabsza od popytu. Różnice widać także pomiędzy lokalizacjami w całej Polsce. Wynikają one z czynników demograficznych i tempa migracji wewnętrznych.

Na rynku wtórnym, według analiz NBP, w III kwartale 2025 r. kwartalne, nominalne dynamiki cen transakcyjnych mieszkań były nisko dodatnie lub ujemne na rynkach siedmiu głównych miast. Na rynkach dziesięciu miast dynamika była dodatnia i wyniosła 1,5%. Realne dynamiki cen transakcyjnych (skorygowane o CPI i wynagrodzenia) charakteryzowały się niskimi lub ujemnymi wartościami, co potwierdza realną korektę mimo stabilizacji nominalnej.

Spadek popytu oraz rosnący wybór ofert nie spowodował spadku cen ofertowych. Było to spowodowane wprowadzaniem na rynek stosunkowo nowych mieszkań, w tym nabytych w ostatnich latach w celach inwestycyjnych. Czas sprzedaży mieszkań wydłuża się jednak, a to powoduje, że ceny transakcyjne odbiegają w dół od pierwotnych oczekiwań sprzedających. Realne ceny mieszkań na rynku wtórnym są dziś zbliżone do poziomów obserwowanych na przełomie lat 2022 i 2023. Rynek wszedł w fazę stabilizacji, w której ceny coraz częściej podlegają negocjacjom.

Koniec 2025 r. przyniósł spadek liczby ofert mieszkań na wynajem. Utrzymał się też sezonowy spadek popytu. Preferencje najemców były stabilne, a mieszkania dwupokojowe cieszyły się największym zainteresowaniem. Warunki cenowe były stabilne, choć lokalnie w niektórych ośrodkach trwała korekta w stronę wyższych czynszów.

W skali roku rynek najmu pozostawał pod wpływem słabszego popytu, co ograniczało możliwości podnoszenia stawek przez właścicieli mieszkań. Stało się tak mimo ograniczenia podaży mieszkań na wynajem, ponieważ w większości dużych miast podaż pozostała wyraźnie wyższa niż rok wcześniej, co wymusiło dostosowanie do popytu. Utrzymująca się wysoka podaż lokali na wynajem oraz przejście części najemców do segmentu kredytobiorców – dzięki poprawie warunków finansowania – przyczyniły się do ograniczenia presji cenowej.

W 2024 r. sprzedano 239,0 tys. nieruchomości gruntowych niezabudowanych o wartości 52,2 mld zł. Powierzchnia ewidencyjna tych nieruchomości wyniosła 1,3 mld m<sup>2</sup>. Największy udział w liczbie sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych miały nieruchomości rolne niezabudowane – 61,9%, które jednocześnie stanowiły 41,6% wartości obrotów oraz

79,1% sprzedanej powierzchni nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę stanowiły 35,5% liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych i 57,2% ich wartości.

Przeciętne kwoty płacone za grunty budowlane w ujęciu kwartalnym, rosły w III kwartale 2025 r. szybciej od średnich cen ofertowych mieszkań, zwłaszcza dużych. Kolejne miesiące mogą stać pod znakiem podtrzymania tego trendu. Możliwe jest jednak dalsze spowolnienie tempa wzrostu cen na rynku działek budowlanych.

Na ceny działek mogą też wpłynąć zmiany regulacyjne. W kwietniu 2025 r. uchwalono nowelizację przepisów, wydłużającą o pół roku czas na przyjęcie planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego. Gminy mają na to czas do końca czerwca 2026 r. Dotychczasowe studia uwarunkowań przestrzennych tracą po tej dacie moc. Po 30.06.2026 r. żadna gmina bez uchwalonego planu ogólnego nie będzie mogła uchwalić nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani wydać decyzji w sprawie warunków zabudowy. Trwają negocjacje w sprawie przesunięcia tego terminu o dwa miesiące, na koniec sierpnia 2026 r.

Można się spodziewać, że w 2026 r. dostępność działek się zmniejszy, ponieważ część z nich nie zostanie ujęta w obszarze uzupełnienia zabudowy. Strefy uzupełnienia zabudowy, wyznaczone według centralnych algorytmów, pokryją niewielki odsetek terenów, na których dotychczas możliwa była zabudowa. Pozostałe grunty czeka planistyczne zamrożenie. Podaż działek zmaleje, a ich ceny wzrosną.

Następuje wyraźny spadek powierzchni na rynku biurowym. Słabnąca dynamika tego rynku wynika z cyklu inwestycyjnego i jest reakcją na pandemię COVID-19 oraz jej skutki (zmiana modelu pracy, wzrost pustostanów) oraz wzrost kosztów budowy i finansowania. Oprócz niskiej podaży następuje, szczególnie w Warszawie, zmiana sposobu użytkowania (najczęściej na funkcję mieszkaniową) starszych, nieefektywnych budynków (także wyburzenia), wyłączająca obiekty z zasobów, co w sytuacji niskiej nowej podaży prowadzi do stabilizacji, a okresowo nawet spadku zasobów powierzchni biurowej. Rynki regionalne zdają się odreagowywać szybki wzrost wskaźnika pustostanów po wysokiej aktywności inwestycyjnej w latach 2022–2023. Absorpcja dużej wolnej powierzchni na rynkach regionalnych zajmie kilka kolejnych lat. Ze względu na wciąż rosnący wskaźnik wolnej powierzchni biurowej oraz upowszechnienie modelu pracy hybrydowej, deweloperzy są ostrożni w rozpoczynaniu nowych projektów.

Największym zainteresowaniem najemców cieszą się budynki w prestiżowych lokalizacjach oraz spełniające wymagania ESG. W tych przypadkach poziom czynszów utrzymuje się na relatywnie wysokim poziomie i może rosnąć (wynajmujący są mniej skłonni do negocjacji

stawek czynszu), natomiast w starszych obiektach właściciele konkurowali głównie pakietami zachęt, obejmującymi m.in. zwolnienia z czynszu czy dopłaty do wykończenia biura. Pakiety zachęt są istotnym elementem negocjacji warunków umowy najmu obiektów biurowych, zarówno w przypadku starszych obiektów, jak i charakteryzujących się wysokim wskaźnikiem pustostanów.

Nowoczesne powierzchnie magazynowe skoncentrowane są w dużych centrach magazynowo-logistycznych, lokalizowanych w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych i/lub obszarach podmiejskich dużych ośrodków przemysłowych. Te uwarunkowania wykształciły pięć największych rynków, tzw. „wielką piątkę”: rynek warszawski (analitycy dzielą go na dwie lub trzy strefy), Górny Śląsk, Polskę Centralną, rynek poznański i Dolny Śląsk. Kolejne rynki są wyraźnie mniejsze, choć tempo rozwoju niektórych z nich jest szybsze. Poza wciąż szybko rosnącym rynkiem Dolnego Śląska, ponadprzeciętną dynamikę wykazuje rynek Trójmiasta, województwo lubuskie, kujawsko-pomorskie i niektóre małe rynki.

Już w 2022 r. pojawiły się sygnały zmiany struktury popytu. Wciąż najistotniejszy jest popyt ze strony operatorów logistycznych, wzrósł udział najemców z segmentu produkcyjnego (pow. 10,0%) w wyniku procesu skracania łańcuchów dostaw. Zmniejszyło się znaczenie e-commerce, w związku z powrotem tempa wzrostu tego segmentu do poziomu sprzed pandemii.

Przyrost powierzchni handlowej w 2025 r. na największych rynkach był niewielki. Aktywność inwestycyjna przyniosła odmłodzenie obiektów handlowych. Kontynuowane były trendy: zmiany struktury formatów, koncentracji na mniejszych rynkach, ograniczenia inwestycji w duże centra handlowe na rzecz przebudowy i rozbudowy już istniejących oraz weryfikacji istniejącej powierzchni handlowej. Utrzymuje się dominacja parków handlowych, jednak rośnie też znaczenie modernizacji i rozbudowy centrów handlowych. Nowa powierzchnia zasila głównie obiekty małe, ok. 65,0% powstało w obiektach o powierzchni poniżej 10 tys. m<sup>2</sup>.

## **2. Koniunktura w sektorze budownictwa**

### **2.1. Produkcja budowlano-montażowa**

Według wstępnych danych GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane (łącznie z przedsiębiorstwami o liczbie pracujących do 9 osób) zwiększyła się w porównaniu z poprzednim rokiem o około 2,0% (wobec spadku o 0,7% w 2024 r.). Produkcja budowlano-montażowa zrealizowana przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób w 2025 r. zwiększyła się o 0,7% (w 2024 r. notowano jej spadek o 7,7% w skali roku).

Produkcja zrealizowana w grudniu 2025 r. przez podmioty zatrudniające powyżej 9 osób była wyższa o 4,5% r/r i o 36,2% wyższa w odniesieniu do listopada 2025 r. Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym produkcja była o 0,1% r/r niższa oraz o 5,1% m/m wyższa. Sektorowi ciążyła w skali roku słaba koniunktura w budownictwie inżynieryjnym. Ceny produkcji budowlano-montażowej wzrosły w porównaniu z grudniem 2024 r. (o 3,6%), a w skali miesiąca urosły o 0,5%. W obu ujęciach wzrost cen był równomierny we wszystkich działach produkcji.

W 2025 r. produkcja budowlano-montażowa była wyższa niż w 2024 r. w jednostkach realizujących głównie roboty budowlane specjalistyczne (o 10,4%), obniżyła się natomiast w przedsiębiorstwach specjalizujących się w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 3,1%) oraz w podmiotach zajmujących się głównie budową budynków (o 2,1%). Sprzedaż robót o charakterze inwestycyjnym w 2025 r. wzrosła o 1,2%, natomiast sprzedaż robót remontowych obniżyła się o 0,7% (w poprzednim roku dla obu typów robót notowano spadek).

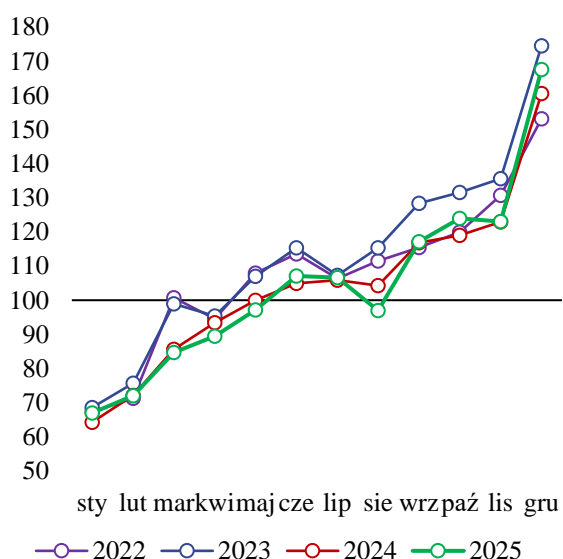
W dziale robót budowlanych specjalistycznych w 2025 r. znacznie zwiększyła się produkcja przedsiębiorstw specjalizujących się w wykonywaniu robót budowlanych wykończeniowych (o 78,8%). Wzrost nastąpił także w podmiotach prowadzących działalność w pozostałych specjalistycznych robotach budowlanych (o 8,0%) oraz jednostkach zajmujących się wykonywaniem instalacji elektrycznych, wodnokanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (o 7,6%). Niższa niż w 2024 r. była natomiast produkcja budowlano-montażowa w podmiotach specjalizujących się w rozbiórce i przygotowaniu terenu pod budowę (o 18,6%).

W dziale budownictwo obiektów inżynierii lądowej i wodnej niższa niż w 2024 r. była produkcja w podmiotach realizujących głównie pozostałe obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 8,2%) oraz w jednostkach zajmujących się głównie robotami związanymi z budową dróg (o 5,5%). Wzrosła natomiast produkcja w przedsiębiorstwach specjalizujących się w budowie rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (o 6,3%).

W dziale budowy budynków w 2025 r. produkcja była niższa niż rok wcześniej zarówno w podmiotach zajmujących się głównie realizacją projektów związanych ze wznoszeniem budynków (o 6,5%), jak i w podstawowej grupie tego działu, tj. w jednostkach specjalizujących się we wznoszeniu budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (o 1,1%).

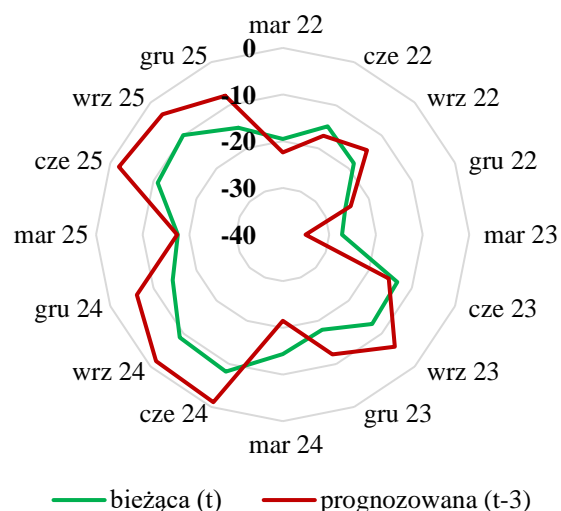
Według badań, prowadzonych przez GUS, w 2025 r. oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie, po uwzględnieniu sezonowości, pozostały negatywne. Dominował pesymizm. Koniec roku przyniósł pogorszenie ocen w zakresie portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacji finansowej przedsiębiorstw. Pogorszyły się także prognozy w dwóch ostatnich obszarach. Dyrektorzy firm budowlanych spodziewali się ponadto utrzymania skali ograniczenia zatrudnienia na niezmiennym poziomie.

Wykres 1 Dynamika produkcji budowlano-montażowej (ceny stałe, przeciętna miesięczna 2021 = 100)



Źródło: GUS, *Dynamika produkcji budowlano-montażowej w grudniu 2025 roku*.

Wykres 2 Wskaźniki oceny bieżącej i przewidywanej produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym



Źródło: GUS, *Koniunktura gospodarcza 2000-2025 (grudzień 2025)*.

W 2025 r. bieżącą ogólną sytuację najlepiej oceniali duże przedsiębiorstwa (zatrudnienie powyżej 250 osób). Oprócz nich, nieznaczną przewagę optymizmu odnotowano w niektórych miesiącach również w grupie przedsiębiorstw zatrudniających od 50 do 249 osób. Najbardziej pesymistyczne były mikroprzedsiębiorstwa, w których najniższe było też wykorzystanie mocy produkcyjnych (73,2% w grudniu 2025 r. wobec 74,9% w grudniu 2024 r.). W pozostałych grupach przedsiębiorstw wykorzystanie mocy produkcyjnych przekroczyło 80,0%, aczkolwiek

zmniejszyło się w porównaniu z 2024 r. W całym sektorze średnie wykorzystanie mocy produkcyjnych w 2025 r. osiągnęło 81,9%.

Przedsiębiorstwa budowlane, zgłaszające bariery działania w badaniach GUS, najczęściej wskazywały na trudności związane z kosztami zatrudnienia (67,3% w grudniu 2025 r., 70,6% rok wcześniej). Na koniec 2025 r. w skali roku wzrosło jedynie znaczenie barier zbyt dużej konkurencji (z 23,6% do 28,8%) oraz niedostatecznego popytu (z 21,7% do 23,5%), a najbardziej spadło – uciążliwości związanych z kosztami materiałów (z 49,6% do 43,9%) oraz wysokimi obciążeniami na rzecz budżetu (z 53,2% do 49,1%).

W 2025 r. oceny bieżącego portfela zamówień w budownictwie na rynku krajowym uległy pogorszeniu. Jedynie duże przedsiębiorstwa oceniały go pozytywnie, i to tylko w okresie letnim. I tylko te podmioty, wraz z przedsiębiorstwami średniej wielkości w pierwszej połowie roku, formułowały pozytywne prognozy zamówień na rynku krajowym. W pozostałych grupach podmiotów prognozy portfela zamówień były negatywne, a najgorsze oczekiwania pod tym względem miały mikro (do 9 osób) i małe (od 10 do 49 osób) przedsiębiorstwa.

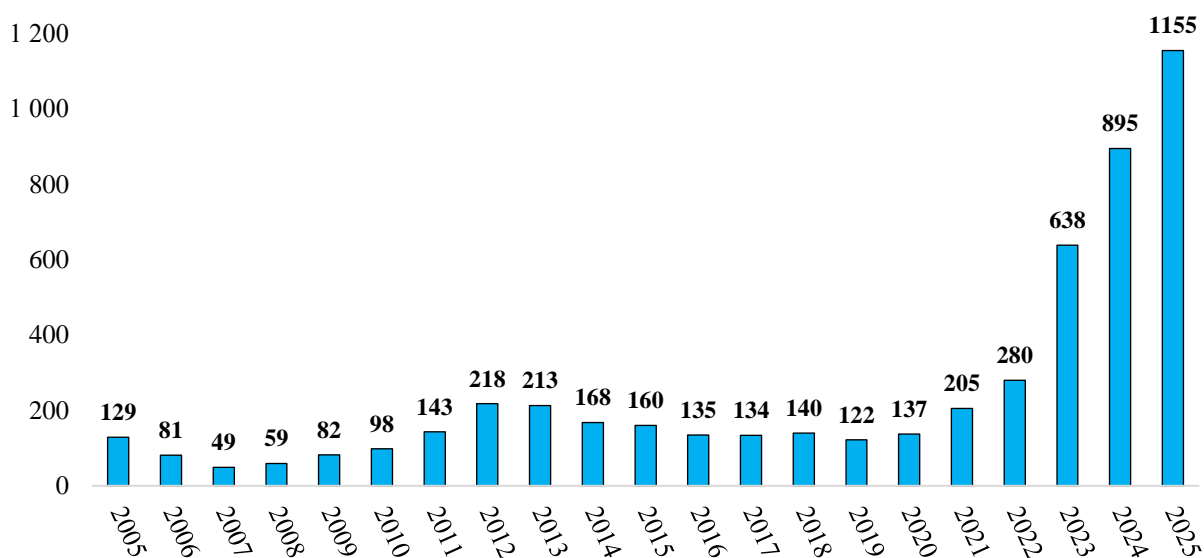
Negatywne pozostały oceny bieżącej produkcji na rynku krajowym. Pesymizm w tym zakresie nasilił się w porównaniu z 2024 r., podobnie jak w przypadku przewidywań odnośnie do poziomu produkcji w przyszłości. Najbardziej pesymistyczne prognozy ponownie sformułowały mikro i małe przedsiębiorstwa.

Przedsiębiorstwa gorzej niż w 2024 r. oceniły swoją bieżącą sytuację finansową, a we wszystkich grupach podmiotów dominowały pesymistyczne oceny. Stabilizacja ocen była widoczna jedynie wśród mikroprzedsiębiorców i w grupie dużych przedsiębiorstw. Prognozy sytuacji finansowej pozostały stabilne, a pewne ich pogorszenie było widoczne jedynie w grupie dużych podmiotów, w których jednak skala pesymizmu była najmniejsza.

Charakterystyczne jest, że w skali roku oceny opóźnień w płatnościach od kontrahentów poprawiły się, choć nieznacznie, jednak pozostały pesymistyczne. Negatywne były też prognozy zatrudnienia, niezależnie od klas wielkości, choć pesymizm był nieco słabszy w przedsiębiorstwach średnich i dużych. Ogólny klimat koniunktury przedsiębiorstwa budowlane oceniały negatywnie, tylko duże firmy formułowały pozytywne oceny w tym zakresie, i to nieprzerwanie przez cały rok.

W pierwszych dziewięciu miesiącach 2025 r., zgodnie z raportami Coface, doszło do wzrostu liczby niewypłacalności w budownictwie, która osiągnęła 1 155 przypadków (wzrost o 29,1% w stosunku do 2024 r.). Przypadki te obejmują postanowienia sądów o upadłości i restrukturyzacji, a także ogłoszenia niewypłacalności w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w formie nowego uproszczonego postępowania o zatwierdzenie układu.

Wykres 3 Niewypłacalności w budownictwie w latach 2005–2025



W 2021 r. nastąpił wzrost liczby niewypłacalności, na co wpłynęła liczba nowych uproszczonych postępowań o zatwierdzenie układu, wprowadzonych tzw. ustawą covidową z 19.06.2020 r., obwieszczanych wyłącznie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym i nie rejestrowanych przez sąd. Od 1 grudnia 2021 r. obowiązuje znówelizowane w tym zakresie prawo upadłościowe i restrukturyzacyjne.

Źródło: Coface, *Niewypłacalności firm w Polsce w 2023 r.*, *Niewypłacalności firm w Polsce w 2024 r.*, *Niewypłacalności firm w Polsce w 2025 r.*

Trudną sytuację płynnościową w budownictwie potwierdzają analizy Grupy BIK. W całym sektorze budowlanym według stanu na listopad 2025 r. przeterminowane zadłużenie wzrosło w skali roku z 5,4 mld zł do ponad 6 mld zł, mimo że z rejestrów ubyło blisko 3,7 tys. niesolidnych dłużników. W analizach, przygotowywanych przez BIG InfoMonitor, wskazano, że w 2024 r. szczególnie pogorszyła się sytuacja branży wykończeniowej. Spadło bowiem zapotrzebowanie na prace remontowe.

Oceniając to zjawisko, R. Wojnowski, Rzecznik Prasowy Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, stwierdził, że następuje koncentracja ryzyka finansowego w mniejszej grupie podmiotów, przede wszystkim średnich i dużych wykonawców, którzy realizują największe kontrakty infrastrukturalne i kubaturowe. Kluczowym czynnikiem jest niedobór nowych inwestycji infrastrukturalnych. Portfel zamówień publicznych pozostaje zbyt ograniczony w relacji do potencjału wykonawczego rynku. W efekcie przedsiębiorstwa walczą w przetargach, często obniżając marże do poziomu granicy opłacalności. Powoduje to rolowanie zobowiązań lub opóźnianie płatności w łańcuchu dostaw. Jednocześnie słabnie rynek deweloperski, a spadek liczby

rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych sprawia, że zadłużenie kumuluje się w tych podmiotach, które pozostały aktywne realizują największy wolumen robót<sup>1</sup>. Z innych badań, przeprowadzonych na zlecenie BIG InfoMonitor i BIK wynika, że 25% podmiotów z sektora budownictwa obawia się upadłości w 2026 r.<sup>2</sup>.

Z kwartalnika branżowego PKO Banku Polskiego wynika, że wyniki finansowe budownictwa kubaturowego w III kwartale 2025 r. były lepsze zarówno w skali roku, jak i kwartału<sup>3</sup>. Wzrost przychodów i kosztów, choć nieco słabszy niż w II kwartale 2025 r., utrzymywał się na wysokim poziomie. Wynik finansowy netto wzrósł o 19,0% r/r, zwiększając się zarówno w segmencie kubaturowym, jak i deweloperskim. Rentowność sprzedaży netto wynosiła w firmach budowlanych 5,4%, a deweloperskich – 10,4%.

W budownictwie niemieszkaniowym obniżyła się dynamika zmian pozwoleń na budowę (wyrażonych powierzchnią użytkową) w przypadku większości rodzajów obiektów budowlanych. Wzrosły jedynie pozwolenia na obiekty transportu i łączności, a także w kategorii pozostałych obiektów niemieszkalnych (w tym na część obiektów infrastruktury obronnej).

Analitycy PKO Banku Polskiego ocenili, że sytuacja segmentu kubaturowego powinna się stopniowo poprawiać, niemniej wyniki całego minionego roku będą obciążone stagnacją na rynku obiektów kubaturowych z pierwszej połowy 2025 r. Przedsiębiorstwa budowlane będą jednak beneficjentami rosnącego popytu na obiekty infrastruktury wojskowej, a realizacja tzw. Ustawy Schronowej pobudzi prace modernizacyjne i inwestycyjne. Perspektywy poprawi też przesunięcie 25 mld zł z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) do Funduszu Bezpieczeństwa i Obronności na inwestycje podwójnego zastosowania.

Z kolei w budownictwie inżynieryjnym w III kwartale 2025 r. wyniki finansowe były zbliżone do osiągniętych rok temu. Przychody były stabilne, koszty nieco wzrosły (o 2,0% r/r). Słabe wyniki segmentu można wiązać z ograniczoną liczbą przetargów, silną konkurencją i presją cenową. Środki z KPO docierały do wykonawców z opóźnieniem. Roboty przesuwano w czasie, a wpływ przychodów z tych kontraktów będzie widoczny dopiero w 2026 r.

Główne programy generujące popyt na usługi budowlane to:

- 1) program drogowy: w 2025 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) ogłosiła przetargi na inwestycje o długości ok. 388 km i wartości 13 mld zł, na 2026 r. zapowiadane są przetargi na budowę ok. 300 km,

---

<sup>1</sup> BIG InfoMonitor, *Gospodarcze „Trzy filary” pod presją. Budownictwo, handel i produkcja generują blisko połowę zaległych długów polskiego biznesu*, 4.02.2026 r.

<sup>2</sup> BIG InfoMonitor, *Uwaga! Co czwarta firma obawia się upadłości w 2026 roku*, 25.11.2025 r.

<sup>3</sup> PKO Bank Polski, *Kwartalnik Branżowy 4q25 (232). Analizy Sektorowe*, 23.12.2025 r.

- 2) Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 r.: w grudniu 2025 r. GDDKiA podpisała z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (EBI) umowę o dofinansowanie 500 mln euro przebudowy kilkudziesięciu odcinków dróg,
- 3) program kolejowy: w 2025 r. łączna wartość postępowań miała osiągnąć ok. 27 mld zł,
- 4) program Kolej Plus,
- 5) inwestycje hydrotechniczne i infrastrukturalne w okolicy planowanej elektrowni atomowej,
- 6) inwestycje przeciwpowodziowe: Wody Polskie uzyskały w EBI kredyt na 200 mln euro,
- 7) inwestycje energetyczne – do końca pierwszej połowy 2026 r. Polskie Sieci Energetyczne zapowiedziały przetargi o łącznej wartości 4,6 mld zł,
- 8) inwestycje sektora obronnego.

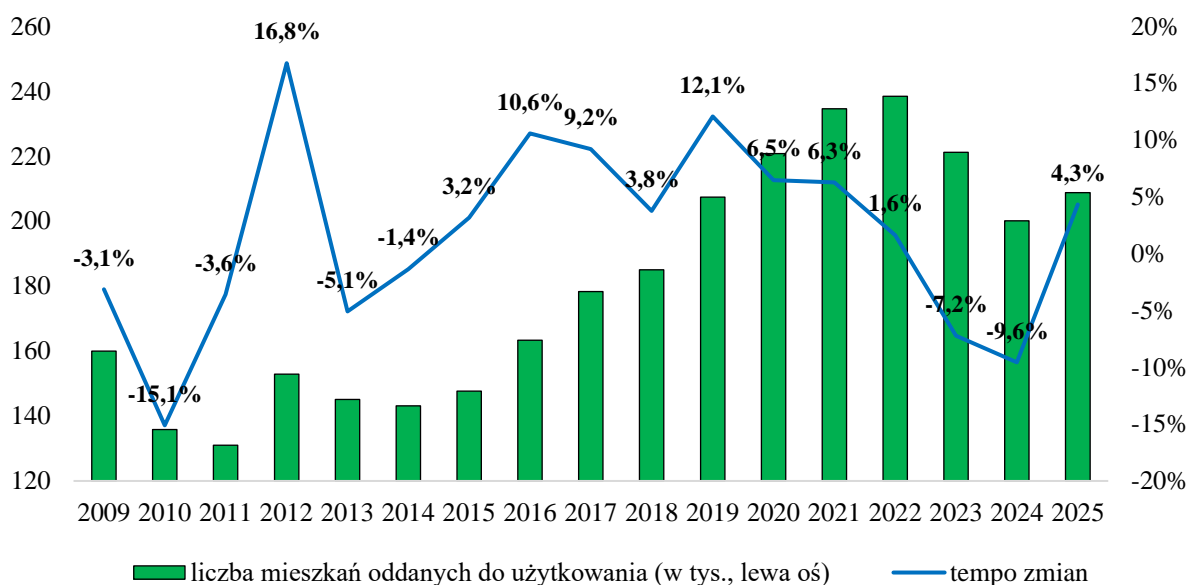
Według analityków PKO Banku Polskiego w 2025 r. produkcja w budownictwie inżynierskim utrzymała się na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku. Odczuwalnej poprawy sytuacji można oczekiwać w latach 2026–2027, gdy przedsiębiorstwa zaczną realizować rozstrzygnięte przetargi. Istnieje jednak ryzyko związane z kumulacją inwestycji, przekładającą się na wzrost popytu na materiały budowlane.

## **2.2. Budownictwo mieszkaniowe**

Zgodnie z danymi GUS w całym 2025 r. w budownictwie mieszkaniowym oddano do użytkowania 208,8 tys. mieszkań, więcej o 4,3% r/r. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 134,1 tys. mieszkań – o 7,6% r/r więcej, natomiast inwestorzy indywidualni oddali ich 67,6 tys., mniej o 2,8% r/r. Narastająco od początku do końca 2025 r. liczba pozwoleń dla deweloperów na budowę (171,5 tys.) okazała się niższa o 16,6% r/r, a dla inwestorów indywidualnych (85,8 tys.) – wyższa o 8,6% r/r. Deweloperzy przystąpili do budowy 129,7 tys. mieszkań (o 14,9% r/r mniej), a inwestorzy indywidualni – 78,8 tys. (o 2,6% r/r więcej).

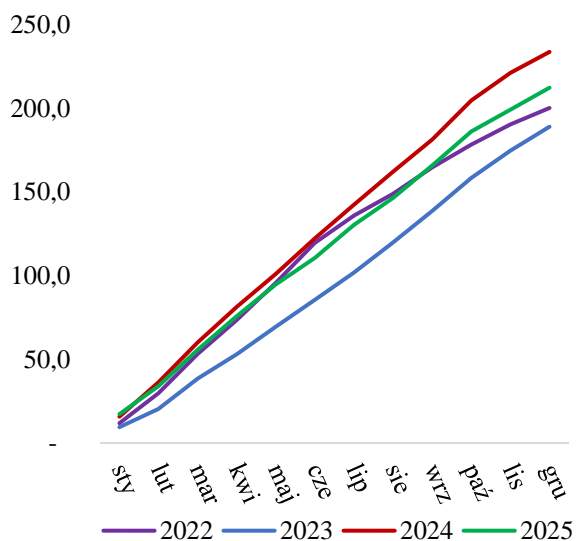
W siedmiu województwach w 2025 r. oddano do użytkowania więcej mieszkań niż rok wcześniej. Wśród województw o największej liczbie oddanych mieszkań, najwyższy wzrost wystąpił w województwie lubuskim (o 19,1% do 5,1 tys.), mazowieckim (o 17,7% do 45,2 tys.), dolnośląskim (o 14,9% do 19,1 tys.), podkarpackim (o 13,3% do 9 661) i wielkopolskim (o 13,3% do 21,9 tys.). Zwiększyła się ponadto liczba oddanych mieszkań w województwach kujawsko-pomorskim i małopolskim. Mniej mieszkań niż rok wcześniej oddano w dziewięciu województwach, a najgłębszy spadek wystąpił w województwie świętokrzyskim (o 18,3% do 3,9 tys.) i lubelskim (o 15,7% do 8,2 tys.).

Wykres 4 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2009–2025



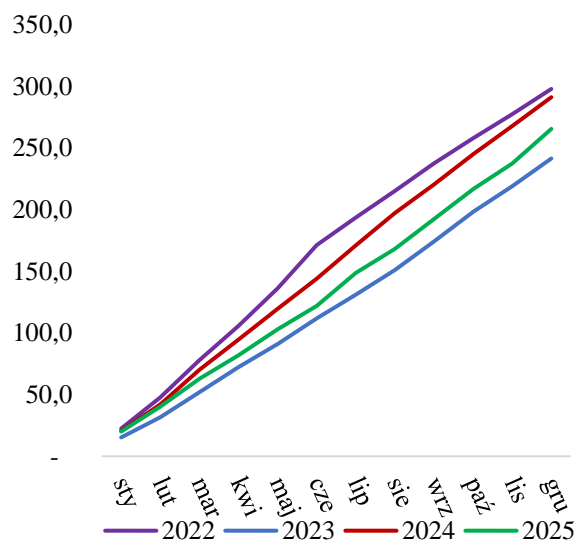
Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2025 roku.

Wykres 5 Skumulowana liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (w tys.)



Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2025 roku

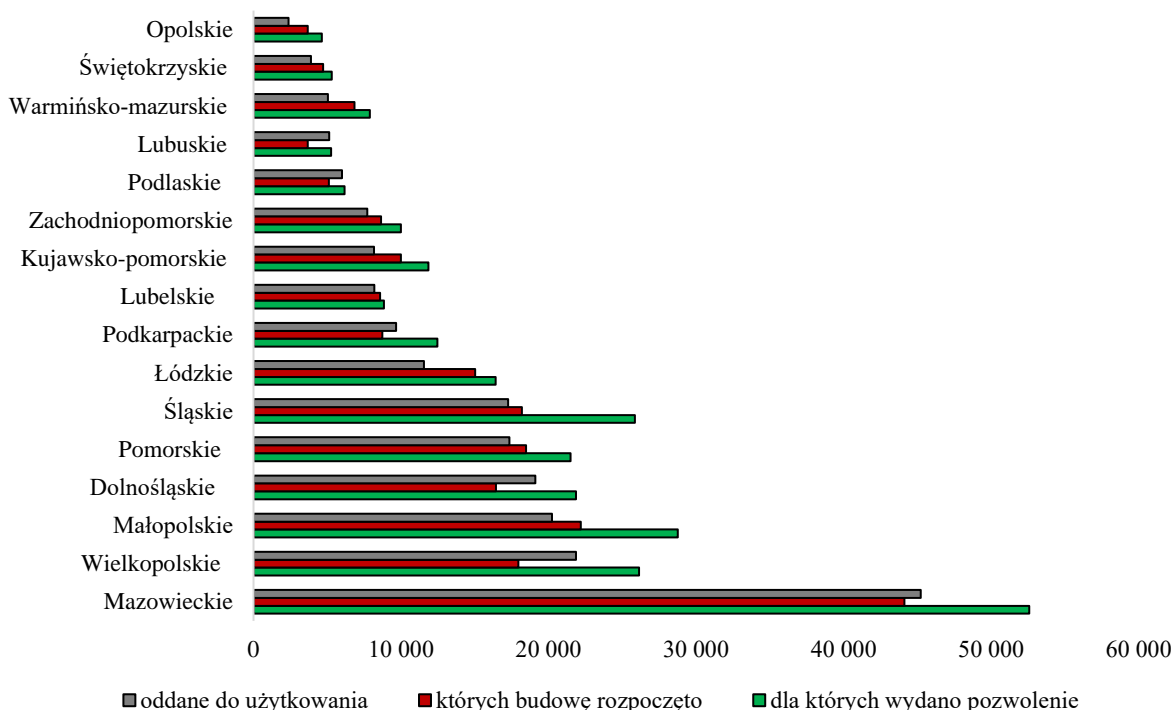
Wykres 6 Skumulowana liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia (w tys.)



Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2025 roku

W 2025 r. w województwie wielkopolskim liczba pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym była wyższa w skali roku o 261 i o 10,0%, rosnąc do 26 139. Liczba rozpoczętych budów spadła o 4 333, czyli o 19,4%, do 17 954. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2025 r. wrosła o 2 564, czyli o 13,3%, do 21 868.

Wykres 7 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2025 r., w podziale na województwa



Źródło: GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2025 roku*.

Koniunktura w budownictwie mieszkaniowym jest sprzężona z sytuacją deweloperów. Według wstępnych szacunków, w siedmiu największych miastach deweloperzy sprzedali w 2025 r. 40,7 tys. lokali, o 9,0% r/r więcej. Listopad i grudzień przyniosły miesięczną sprzedaż na poziomie 5 tys. lokali. Było to możliwe dzięki promocjom, niezbędnym, by przyciągnąć klientów w warunkach rekordowych poziomów oferty mieszkań na rynku.

Z danych RynkuPierwotnego.pl wynika, że pod koniec grudnia 2025 r. w całej Polsce deweloperzy oferowali około 123,8 tys. mieszkań, a blisko 38,8 tys. z nich było gotowych do odbioru. Rok wcześniej takich lokali było 26,6 tys. Największa kumulacja gotowych mieszkań występowała w siedmiu największych miastach: było to 72 tys. ofert, o 16,0% r/r więcej. Niemal podwoiła się pula mieszkań oddanych do użytkowania – w grudniu było ich blisko 17 tys. Najwięcej w Warszawie i Łodzi – po około 3,5 tys. lokali. Najwyższy udział gotowych mieszkań w ofercie odnotowano w Łodzi i Poznaniu (ok. 30,0%), a najniższy w Katowicach, gdzie było ich ok. 900, czyli ok. 14,0% całej podaży<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> RynekPierwotny.pl, *Tysiące gotowych mieszkań deweloperskich do wzięcia od ręki. Czy to dobry moment na zakup?*, 30.01.2026 r.

Tabela 1 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2025 r., w podziale na województwa

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań			Zmiana liczby mieszkań			Dynamika r/r		
	dla których wydano pozwolenie	których budowę rozpoczęto	oddanych do użytkowania	dla których wydano pozwolenie	których budowę rozpoczęto	oddanych do użytkowania	dla których wydano pozwolenie	których budowę rozpoczęto	oddanych do użytkowania
Województwo									
dolnośląskie	21 861	16 441	19 106	-6 230	-6 768	2 484	-22,2%	-29,2%	14,9%
kujawsko-pomorskie	11 855	10 000	8 166	-713	699	118	-5,7%	7,5%	1,5%
lubelskie	8 848	8 580	8 184	-1 212	-2 217	-1 525	-12,0%	-20,5%	-15,7%
lubuskie	5 259	3 688	5 135	-954	-13	825	-15,4%	-0,4%	19,1%
łódzkie	16 426	15 038	11 554	-4 145	-2 826	-243	-20,1%	-15,8%	-2,1%
małopolskie	28 764	22 183	20 238	-732	501	2	-2,5%	2,3%	0,0%
mazowieckie	52 588	44 139	45 227	-6 811	-1 036	6 815	-11,5%	-2,3%	17,7%
opolskie	4 622	3 684	2 377	-893	230	-275	-16,2%	6,7%	-10,4%
podkarpackie	12 472	8 726	9 661	741	-2 309	1 137	6,3%	-20,9%	13,3%
podlaskie	6 176	5 109	6 002	-982	-979	-337	-13,7%	-16,1%	-5,3%
pomorskie	21 504	18 473	17 352	-2 186	-1 186	-907	-9,2%	-6,0%	-5,0%
śląskie	25 859	18 200	17 272	2 247	-2 209	-166	9,5%	-10,8%	-1,0%
świętokrzyskie	5 314	4 716	3 890	-617	-308	-870	-10,4%	-6,1%	-18,3%
warmińsko-mazurskie	7 891	6 840	5 045	-829	858	-426	-9,5%	14,3%	-7,8%
wielkopolskie	26 139	17 954	21 868	261	-4 333	2 564	1,0%	-19,4%	13,3%
zachodniopomorskie	9 985	8 653	7 715	-2 043	488	-335	-17,0%	6,0%	-4,2%

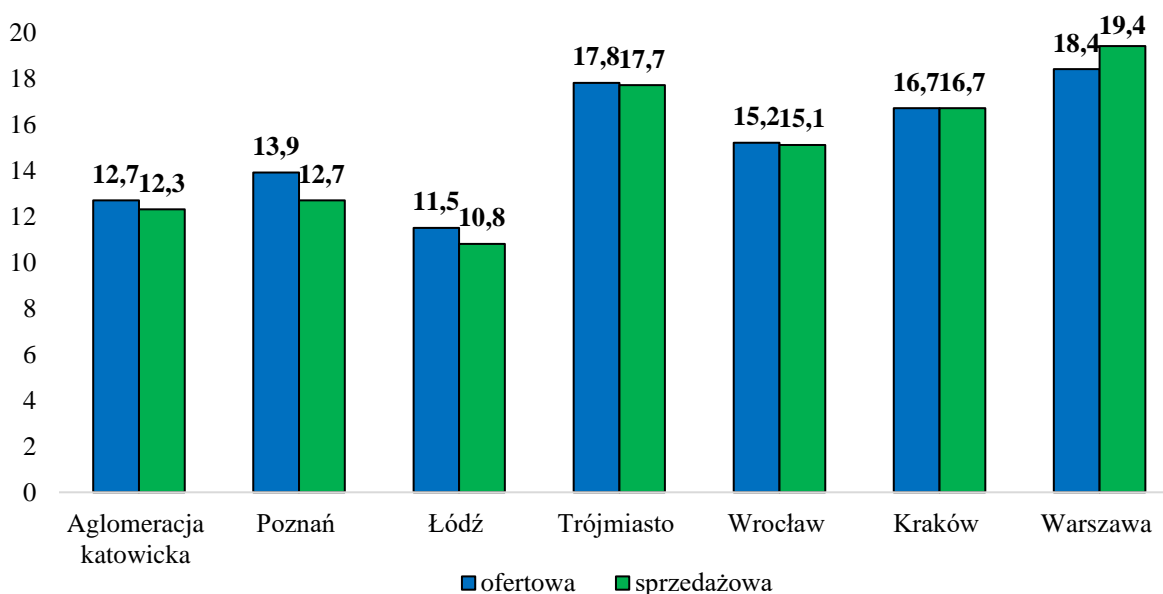
Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2025 rok.

Tabela 2 Sprzedaż mieszkaniowych deweloperów giełdowych

Spółka	2024	2023	Zmiana r/r	IV kw. 2023	IV kw. 2022	Zmiana r/r
Atal	1 678	2 068	-18,9%	534	445	20,0%
Cordia	284	322	-11,8%	60	68	-11,8%
Dekpol Developer	666	466	42,9%	139	174	-20,1%
Develia	3 345	3 197	4,6%	845	497	70,0%
Dom Development	4 448	4 269	4,2%	1 232	1 159	6,3%
Grupa Echo-Archicom	2 847	2 196	29,6%	1 066	725	47,0%
Inpro	640	587	9,0%	180	113	59,3%
JHM	352	321	9,7%	110	70	57,1%
Lokum Deweloper	133	159	-16,4%	48	35	37,1%
Marvipol	402	430	-6,5%	136	67	103,0%
Murapol	2 856	2 914	-2,0%	767	873	-12,1%
Robyg	2 570	1 900	35,3%	840	400	110,0%
Ronson	542	514	5,4%	198	126	57,1%
Unidevelopment	296	231	28,1%	94	60	56,7%
Victoria Dom	1 365	1 014	34,6%	444	152	192,1%
Wikana	221	169	30,8%	63	65	-3,1%
Razem	22 645	20 757	9,1%	6 756	5 029	34,3%

Źródło: RynekPierwotny.pl, Ostre hamowanie sprzedaży deweloperów giełdowych w 2024 r., 20.01.2025 r., Rzeczpospolita, Deweloperzy podsumowują sprzedaż mieszkań w IV kwartale i całym 2025 roku, 22.01.2026 r.

Wykres 8 Średnie ceny m<sup>2</sup> nowych mieszkań w największych miastach w grudniu 2025 r. (w tys. zł)



Źródło: RynekPierwotny.pl, *Tysiące gotowych mieszkań deweloperskich do wzięcia od ręki. Czy to dobry moment na zakup?*, 30.01.2026 r.

Wzrost liczby mieszkań gotowych do odbioru stanowił efekt kumulacji inwestycji rozpoczętych w drugiej połowie 2023 r., czyli w okresie wzrostu aktywności deweloperów, stymulowanego następnie programem „Bezpieczny Kredyt 2%”. Po wygaśnięciu programu, w warunkach wciąż relatywnie wysokich stóp procentowych, zdolność kredytowa nabywców pozostała ograniczona, przez co wielu lokali nie udało się sprzedać na etapie realizacji inwestycji. Widać to zwłaszcza w Łodzi i Poznaniu, gdzie w historii nie było tak znacznej liczby i odsetka gotowych, a zarazem niesprzedanych mieszkań. Może to oznaczać zaostrzenie walki cenowej na początku 2026 r.

Pomimo wzrostu akcji kredytowej, deweloperzy ostrożnie podchodzą do rozpoczynania nowych inwestycji. Przyczyną jest rekordowy zapas niesprzedanych na rynku pierwotnym mieszkań. Deweloperzy dysponują zapasem mieszkań na ok. półtoraroczną sprzedaż.

Zdolność kredytowa poprawiała się w minionym roku powoli. RynekPierwotny.pl wskazał, że w całym 2025 r. zdolność kredytowa gospodarstw domowych wzrosła o 15,0–18,0%, ale największa poprawa przypadła na wiosnę, czyli jeszcze przed serią obniżek podstawowych stóp procentowych NBP. Łagodzenie polityki pieniężnej nie spowodowało bowiem zwiększenia dostępności kredytów o przejściowo stałym oprocentowaniu, m.in. ze względu na powiązanie ich oprocentowania z obligacjami, a nie ze stawką WIBOR<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> RynekPierwotny.pl, *Obniżki stóp procentowych wreszcie działają - więcej mieszkań w zasięgu przeciętnie zarabiających singli i rodzin*, 15.01.2026 r.

Według BIK w grudniu 2025 r. banki udzieliły o 41,3% więcej kredytów mieszkaniowych w porównaniu do grudnia 2024 r. W porównaniu do listopada 2025 r. spadła jednak liczba osób wnioskujących o kredyt – o 9,6% m/m. Jednak w ujęciu rocznym liczba ta (33,5 tys. osób) była wyższa o 28,8%. Średnia kwota kredytu mieszkaniowego wyniosła 487,77 tys. zł i była o 9,7% wyższa niż przed rokiem, a o 2,4% wyższa niż w listopadzie 2025 r. Wzrost zdolności kredytowej pozwalał na wnioskowanie o coraz wyższe kwoty kredytu<sup>6</sup>.

Wykres 9 Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2023–2025



Źródło: BIK, *O 41,3% r/r wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w grudniu 2025 r.*, 8.01.2026 r.

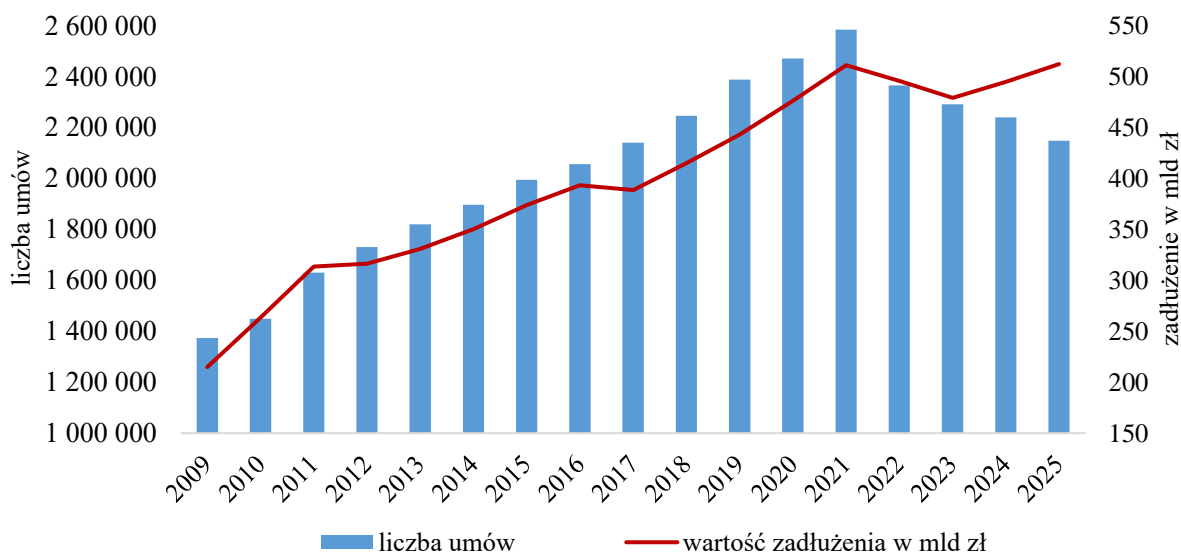
Ożywienie na rynku kredytów hipotecznych w drugiej połowie 2025 r. potwierdzają dane AMRON-SARFiN<sup>7</sup>. Wynika z nich, że w IV kwartale 2025 r. banki udzieliły 64,2 tys. kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości ponad 29 mld zł (podobnie jak w III kwartale ub.r.), co oznaczało odpowiednio roczne wzrosty o 37,0% i o 47,0%. Średnia wartość udzielanego kredytu hipotecznego przekroczyła na koniec 2025 r. poziom 455 tys. zł. Systematyczny wzrost średniej wartości kredytu mieszkaniowego sprawił, że łączna wartość portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych wyniosła ponad 512,4 mld zł (wzrost o 1,1% k/k i o 3,5% r/r).

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec 2025 r. osiągnęła 2 149 tys. i była niższa aż o 4,0% r/r. Łącznie wartość nowych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w 2025 r. wyniosła ok. 103 mld zł przy łącznej liczbie ponad 232 tys. udzielonych kredytów.

<sup>6</sup> BIK, *O 41,3% r/r wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w grudniu 2025 r.*, 8.01.2026 r.

<sup>7</sup> AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 3/2025, nr 65, 21.11.2025 r., AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2025, nr 66, 26.02.2026 r.

Wykres 10 Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy i całkowite zadłużenie z tego tytułu w latach 2009–2025



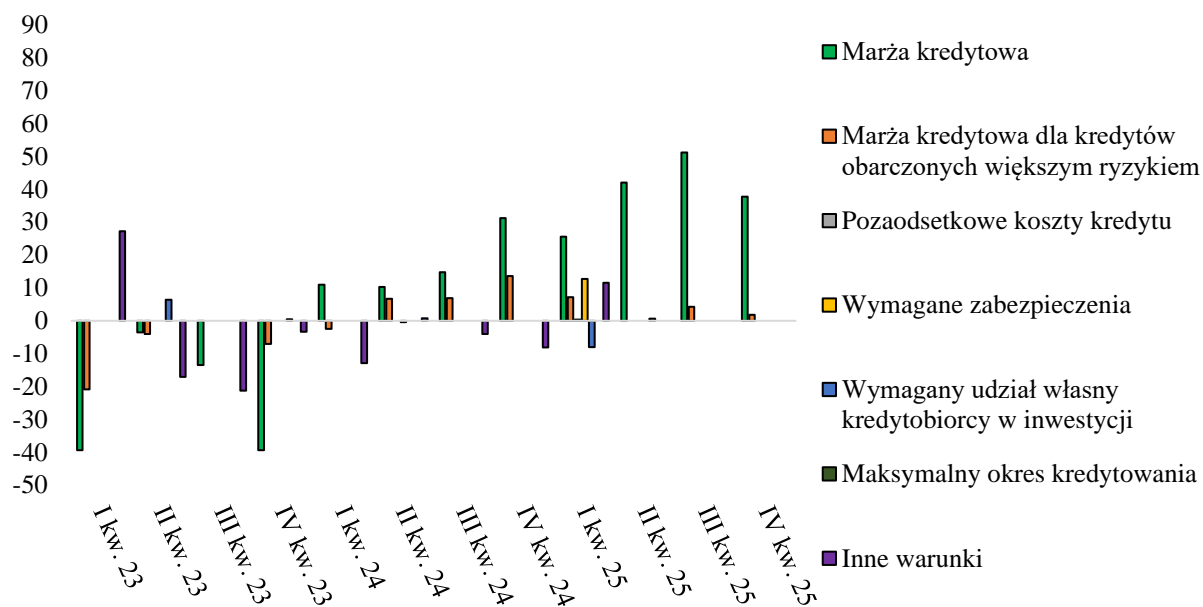
Źródło: AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2025, nr 66, 26.02.2026 r.

Według analityków AMRON-SARFiN w 2025 r. wyższemu zainteresowaniu zaciąganiem kredytu mieszkaniowego sprzyjała, poza wyhamowaniem wzrostu cen transakcyjnych mieszkań, seria obniżek stóp procentowych NBP. Nie wystąpiły żadne szoki czy zaburzenia, ani zewnętrzne, ani wewnętrzne. Popyt na mieszkania odbudowywał się stopniowo.

Z danych, publikowanych cyklicznie przez NBP, wynika, że sytuacja podażowa na rynku kredytów mieszkaniowych jest złożona. W IV kwartale 2025 r. badane 23 banki (których łączny udział w portfelu należności sektora bankowego od przedsiębiorstw i gospodarstw domowych wynosi około 89%) złagodziły też kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych i jednocześnie zmniejszyły marżę kredytową. Banki uzasadniały te zmiany wzrostem presji konkurencyjnej ze strony innych banków i obniżeniem podstawowych stóp procentowych NBP.

Badane banki odczuły spadek popytu na kredyty mieszkaniowe, na co miało wpływ pogorszenie się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych oraz wykorzystywanie alternatywnych źródeł finansowania. Spadek popytu był równoważony złagodzeniem w poprzednich kwartałach warunków udzielania kredytów oraz zmianami w wydatkach konsumpcyjnych i prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym. W I kwartale 2026 r. banki zamierzają utrzymać politykę kredytową. Oczekują jednocześnie wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

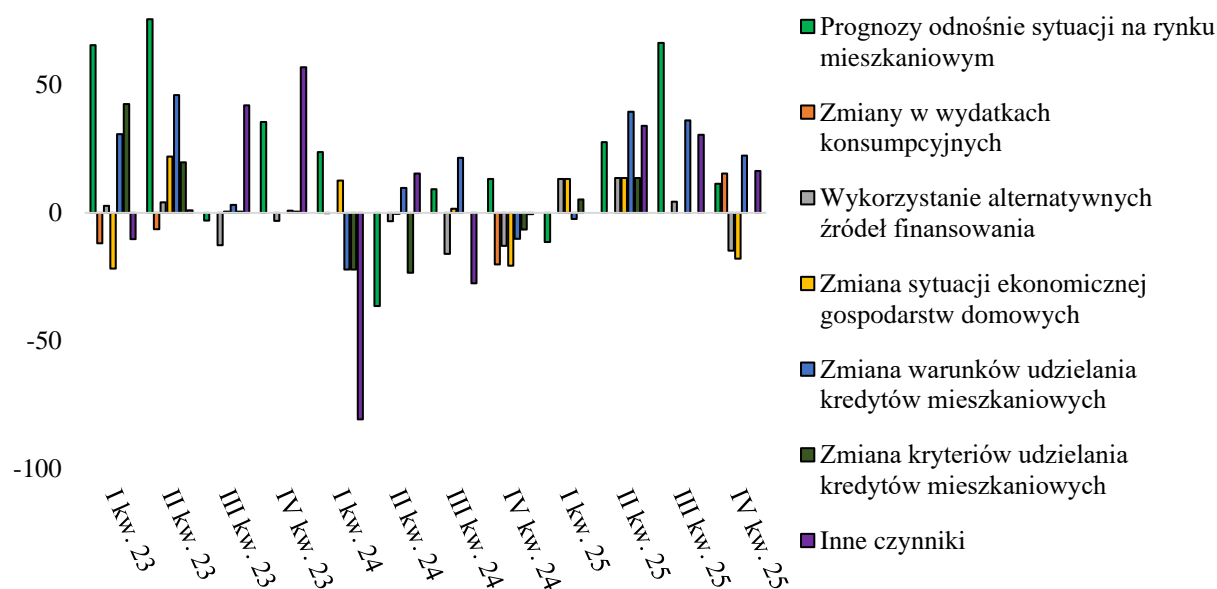
Wykres 11 Zmiany warunków udzielania kredytu mieszkaniowego w okresie od I kwartału 2023 r. do IV kwartału 2025 r. (w pkt.)



Różnica między sumą odpowiedzi „znacznie złagodzone” i „nieznacznie złagodzone” a sumą odpowiedzi „znacznie zaostrzone” i „nieznacznie zaostrzone”. Dodatni wskaźnik oznacza złagodzenie warunków, ujemny – zaostrzenie.

Źródło: NBP, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. I kwartał 2026 r.*, styczeń 2026 r.

Wykres 12 Przyczyny zmian popytu na kredyty mieszkaniowe w okresie od I kwartału 2023 r. do IV kwartału 2024 r. (w pkt.)



Różnica między sumą odpowiedzi „znaczny wpływ na wzrost popytu” i „nieznaczny wpływ na wzrost popytu” a sumą odpowiedzi „znaczny wpływ na spadek popytu” i „nieznaczny wpływ na spadek popytu”. Dodatni wskaźnik oznacza, że dany czynnik oddziaływał na wzrost popytu, ujemny – na spadek.

Źródło: NBP, *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. I kwartał 2026 r.*, styczeń 2026 r.

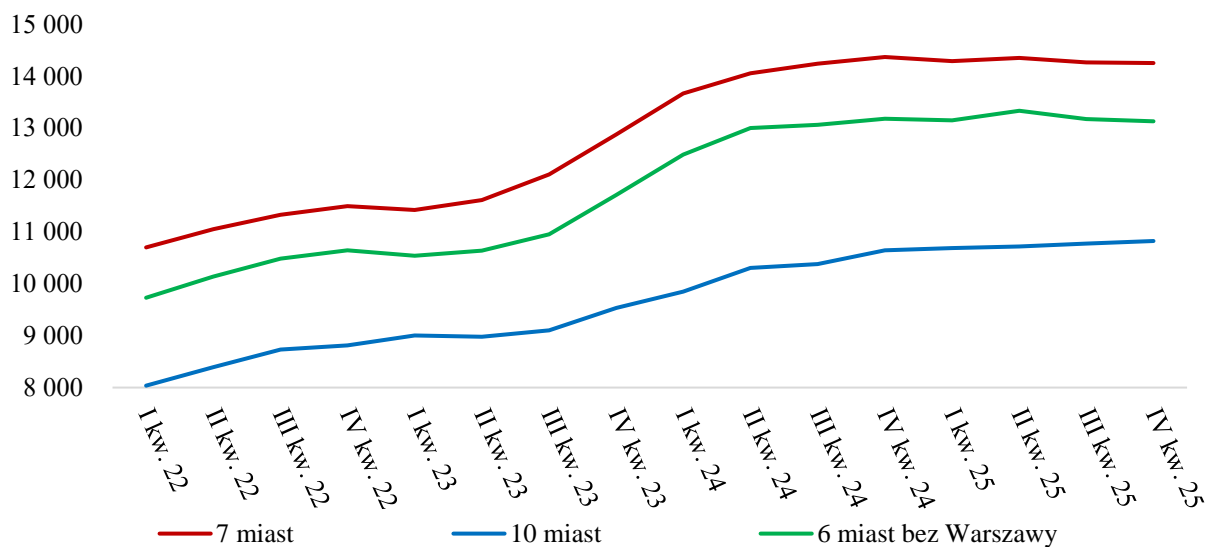
### 3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

#### 3.1. Rynek pierwotny

Z analiz NBP wynika, że w III kwartale 2025 r. w ofercie w największych miastach odnotowano zmniejszenie liczby kontraktów na budowę mieszkań deweloperskich, co było wynikiem niewielkiego wzrostu sprzedaży takich kontraktów. W konsekwencji produkcja w toku mieszkań deweloperskich w Warszawie i na rynkach sześciu największych miast nieco się zmniejszyła.

Zakupy mieszkań w ok. 46,0% finansowano ze środków własnych (wobec 51,0% w poprzednim kwartale oraz 56,0% w III kwartale 2024 r.). Nadal rosły koszty ziemi i budowy mieszkań, tj. robocizny, najmu sprzętu i kosztów pośrednich, przy braku zmian cen materiałów. Obserwowano stabilizację lub niewielkie spadki nominalnych i realnych cen mieszkań oraz niewielki wzrost stawek transakcyjnych najmu m<sup>2</sup> mieszkań w sześciu i dziesięciu miastach, a także ich nieznaczny spadek w Warszawie.

Wykres 13 Średnia transakcyjna cena mieszkania na rynku pierwotnym w latach 2022–2025 (w zł/m<sup>2</sup>)



6 miast bez Warszawy: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław.

7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław.

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

Źródło: NBP, *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2025)*.

Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych w siedmiu największych miastach nieznacznie zmniejszyła się i wyniosła ok. 21,0%. W dalszym ciągu widoczne było jej zróżnicowanie pomiędzy rynkami. Na niższy poziom ROE wpływ miały ceny transakcyjne mieszkań (stabilne lub niższe k/k), a także wzrost kosztów działalności.

Tabela 3 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych miastach w latach 2023–2025 (w zł)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Opole	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław	Zielona Góra
<b>ceny ofertowe</b>																	
I kw. 23	8 778	9 125	11 808	11 244	10 460	8 386	12 140	9 733	9 391	8 879	9 056	10 682	8 949	11 157	13 302	11 948	7 448
II kw. 23	8 893	9 405	11 795	11 381	10 634	8 447	13 125	9 835	9 465	9 024	9 133	10 807	9 002	11 959	13 713	12 201	7 562
III kw. 23	9 571	9 634	12 233	11 942	10 907	8 551	14 216	10 049	9 594	8 733	9 105	11 556	9 187	12 180	14 880	12 836	7 602
IV kw. 23	9 846	9 701	13 065	12 766	11 267	8 719	14 565	10 686	10 197	8 947	9 187	12 453	9 891	12 391	15 561	13 353	7 853
I kw. 24	9 941	9 941	13 827	12 036	11 342	9 034	15 585	10 880	10 708	9 788	10 064	12 810	10 264	12 206	16 190	13 531	8 165
II kw. 24	10 628	10 016	13 848	11 469	11 922	9 722	16 752	11 257	11 247	9 876	11 280	12 785	10 498	12 459	16 512	13 992	8 570
III kw. 24	10 787	10 286	13 773	12 539	12 144	10 060	16 569	11 042	11 465	10 042	11 312	12 949	10 615	12 998	16 821	15 275	9 130
IV kw. 24	11 021	10 609	14 066	13 312	12 326	10 725	16 585	11 161	11 532	10 996	11 482	12 951	10 426	13 079	16 787	15 046	9 385
I kw. 25	11 023	10 587	15 274	13 750	12 479	10 649	16 928	11 277	11 521	10 633	11 694	13 131	10 714	13 061	16 948	15 072	9 497
II kw. 25	11 779	10 858	15 885	14 803	12 562	10 632	16 748	11 295	11 749	10 436	11 503	13 224	10 670	13 045	17 293	15 574	9 525
III kw. 25	11 931	10 901	16 180	14 209	12 467	10 645	16 789	11 535	10 960	10 417	11 397	13 200	10 543	13 202	17 355	15 452	9 502
IV kw. 25	12 260	11 640	16 084	14 287	12 598	10 692	16 809	11 434	11 194	10 485	11 649	13 553	10 555	13 290	17 742	15 511	9 619
<b>ceny transakcyjne</b>																	
I kw. 23	8 390	8 522	10 874	10 843	9 594	8 201	11 519	9 127	8 451	8 236	8 848	9 974	8 207	10 976	12 818	11 112	7 566
II kw. 23	8 528	8 639	11 384	10 600	9 226	8 432	11 669	8 856	8 810	7 929	8 827	10 150	8 703	10 748	13 135	11 397	7 473
III kw. 23	8 503	8 205	11 643	11 050	9 703	8 492	12 240	9 198	8 731	8 566	9 306	10 689	8 743	10 739	13 980	11 713	7 615
IV kw. 23	9 384	9 122	12 389	10 917	10 348	8 208	13 530	10 034	9 202	8 735	9 629	11 107	9 426	10 467	14 847	12 498	7 655
I kw. 24	9 775	9 009	12 370	11 720	10 675	8 578	14 710	9 847	9 755	8 837	10 268	11 723	9 631	11 294	15 896	12 838	7 730
II kw. 24	10 129	8 940	12 578	11 825	11 508	9 446	15 451	10 772	10 320	9 160	10 428	12 436	9 514	12 199	15 987	13 537	8 299
III kw. 24	10 444	9 011	12 405	11 663	11 844	9 476	16 070	10 813	9 953	9 125	10 513	11 848	9 413	11 767	16 273	14 725	8 460
IV kw. 24	10 236	9 590	13 149	12 507	11 931	10 288	15 456	10 997	9 996	9 485	10 352	12 774	10 763	11 918	16 548	14 142	8 735
I kw. 25	10 291	9 389	13 912	13 113	12 000	10 074	15 655	11 000	9 781	9 550	11 210	12 365	10 009	12 052	16 437	14 257	9 506
II kw. 25	10 457	9 755	14 043	13 245	11 742	9 661	15 701	10 982	10 051	9 992	11 037	12 460	10 759	11 701	16 386	15 020	9 536
III kw. 25	10 061	10 229	14 188	13 510	11 961	9 753	15 631	10 817	9 837	10 246	11 647	12 516	10 583	11 746	16 292	14 529	9 376
IV kw. 25	10 582	10 428	14 379	13 893	11 854	10 114	15 588	11 123	9 708	10 382	10 773	12 435	10 028	11 726	16 583	14 062	8 985

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2025).

Tabela 4 Charakterystyka pierwotnego rynku mieszkaniowego w wybranych miastach w III kwartale 2025 r.

Wyszczególnienie	Gdańsk		Kraków		Łódź		Poznań		Warszawa		Wrocław	
	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne
średnia cena (zł/m <sup>2</sup> )	16 179	14 190	16 791	15 641	10 960	9 837	13 198	12 405	17 355	16 294	15 452	14 529
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,9	101	100,3	99,6	93,3	97,9	99,8	99,6	100,4	99,4	99,2	96,7
dynamika (taki sam kwartał roku poprzedniego = 100)	112,7	112,6	101,1	97,6	95,6	98,9	101,9	104,7	103,2	99,8	101,2	98,7
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 123	1016	9 378	1051	3 394	449	7 547	805	13 002	2 530	6 528	627
do 40 m <sup>2</sup>	1 130	310	2 276	240	1187	126	1 839	258	3 143	693	1 808	185
od 40,1 do 60 m <sup>2</sup>	2 244	370	4 320	447	1 402	217	3 321	351	5 790	1037	2 839	232
od 60,1 do 80 m <sup>2</sup>	1 244	259	2 253	265	589	89	1 683	153	2 884	561	1 459	153
powyżej 80,1 m <sup>2</sup>	505	77	529	99	216	17	704	43	1 185	239	422	57
średnia cena mieszkania (zł/m <sup>2</sup> ):	16 179	14 190	16 791	15 641	10 960	9 837	13 198	12 405	17 355	16 294	15 452	14 529
do 40 m <sup>2</sup>	17 663	15 100	18 474	16 589	11 780	10 615	14 256	12 838	18 491	16 920	17 344	16 262
od 40,1 do 60 m <sup>2</sup>	15 796	14 174	16 587	15 568	10 825	9 734	12 886	12 006	16 861	16 287	14 990	14 293
od 60,1 do 80 m <sup>2</sup>	15 177	13 130	15 358	14 824	9 998	9 024	12 200	12 142	16 652	15 512	13 462	13 331
powyżej 80,1 m <sup>2</sup> .	17 029	14 161	17 315	15 855	9 953	9 653	14 292	14 001	18 468	16 343	17 339	13 081

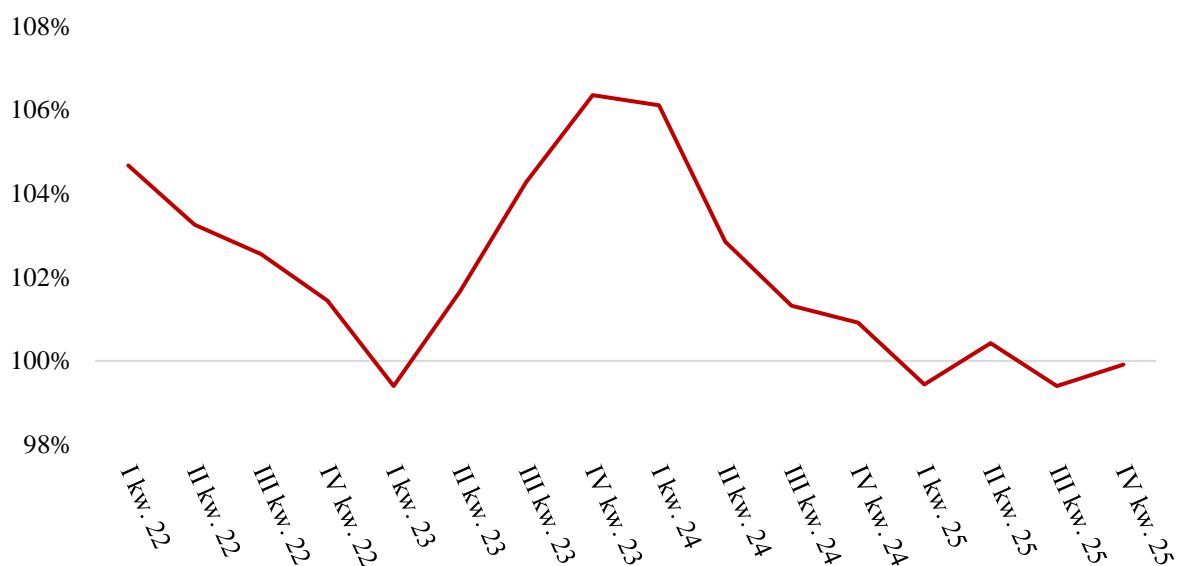
Źródło: NBP, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2025 r.*, grudzień 2025 r.

Tabela 5 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych miastach w grudniu 2024 r. i 2025 r. w serwisie Otodom

Miasto	Metraż (w m <sup>2</sup> )	Średnia cena (w zł/m <sup>2</sup> ) grudzień 2025 r.	Średnia cena (w zł/m <sup>2</sup> ) grudzień 2024 r.	Zmiana r/r
Gdańsk	0–39	17 485	16 593	5,4%
	40–59	15 790	14 230	11,0%
	60–90	15 305	13 264	15,4%
Katowice	0–39	13 568	14 138	-4,0%
	40–59	12 463	12 492	-0,2%
	60–90	11 733	11 608	1,1%
Kraków	0–39	17 491	17 150	2,0%
	40–59	16 206	16 107	0,6%
	60–90	15 121	15 009	0,7%
Lublin	0–39	12 688	12 672	0,1%
	40–59	11 327	11 304	0,2%
	60–90	10 879	10 773	1,0%
Łódź	0–39	11 200	10 896	2,8%
	40–59	10 381	10 445	-0,6%
	60–90	10 614	9 859	7,7%
Poznań	0–39	14 648	14 113	3,8%
	40–59	13 365	12 340	8,3%
	60–90	13 058	12 017	8,7%
Szczecin	0–39	14 111	13 742	2,7%
	40–59	13 499	13 005	3,8%
	60–90	12 997	12 840	1,2%
Warszawa	0–39	18 028	18 457	-2,3%
	40–59	16 426	17 036	-3,6%
	60–90	15 550	15 678	-0,8%
Wrocław	0–39	15 816	16 438	-3,8%
	40–59	13 819	13 845	-0,2%
	60–90	12 882	12 730	1,2%

Źródło: Otodom Analytics.

Wykres 14 Kwartalna dynamika średniej transakcyjnej ceny mieszkania na rynku pierwotnym w siedmiu głównych miastach w latach 2022–2025



7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2025).

Z raportu Otodom wynika, że lata 2020–2024 przyniosły znaczące zmiany na polskim rynku mieszkaniowym<sup>8</sup>. W krótkim czasie doszło do wielu wydarzeń, które zmieniły rynek. W 2020 r., wraz z pandemią COVID-19, przy rekordowo niskich stopach procentowych wzrosło zainteresowanie większymi lokalami i domami jednorodzinnymi. W 2022 r. sytuacja uległa jednak zmianie. Wojna Rosji z Ukrainą wstrzymała decyzje zakupowe. Wzrost inflacji i podwyżki podstawowych stóp procentowych NBP obniżyły zdolność kredytową nabywców, co przełożyło się na spowolnienie rynku. Z kolei w połowie 2023 r. nastąpiło odbicie za sprawą programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, który gwałtownie zwiększył popyt. W największych miastach oferta zmniejszyła się nawet o 40,0% r/r, a ceny wzrosły lokalnie nawet o ponad 20,0% r/r. W 2024 r., po wygaszeniu programu i braku jego następcy, rynek znów przeszedł w fazę wyczekiwania.

W ciągu tych czterech lat średnia cena transakcyjna mieszkań wzrosła z poziomu 8,6 tys. zł/m<sup>2</sup> do niemal 14 tys. zł/m<sup>2</sup>. Jednocześnie, na siedmiu głównych rynkach (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, Trójmiasto i Katowice) liczba mieszkań oddanych do użytku spadła z 63,8 tys. do 48,3 tys.

Głównym impulsem dla sektora mieszkaniowego w 2025 r. były obniżki stóp procentowych, które pobudziły aktywność kupujących w okresie, który zwykle cechuje się niższą sprzedażą, czyli w lecie. W lipcu 2025 r. sprzedano 59,0% r/r mieszkań więcej niż rok wcześniej, a w sierpniu o 45,0% r/r. Wzrost aktywności kupujących przypadł na moment, gdy oferta deweloperska utrzymywała się na rekordowo wysokim poziomie. Od stycznia do listopada 2025 r. do sprzedaży wprowadzono 39,8 tys. nowych jednostek, a na koniec listopada klienci mieli do dyspozycji 61,3 tys. mieszkań oferowanych przez deweloperów w największych miastach, a wraz z rezerwacjami łącznie ponad 67,8 tys. Wysoki wolumen dostępnych mieszkań był również efektem wejścia w życie ustawy o tzw. jawności cen. Regulacja ta wymusiła na deweloperach ujawnienie w ofercie apartamentów i mieszkań luksusowych. Zmieniło to dotychczasową politykę cenową i model sprzedaży.

Poziom oferty mieszkań przełożył się w 2025 r. na wyhamowanie wzrostów średnich cen. Sytuacja na poszczególnych rynkach była jednak zróżnicowana. Równowagę między popytem a podażą obserwowano m.in. w Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście. W Warszawie utrzymywał się rynek sprzedającego, a dostępna oferta była słabsza od popytu. Różnice widać także pomiędzy lokalizacjami w całej Polsce. Wynikają one z czynników demograficznych i tempa migracji wewnętrznych.

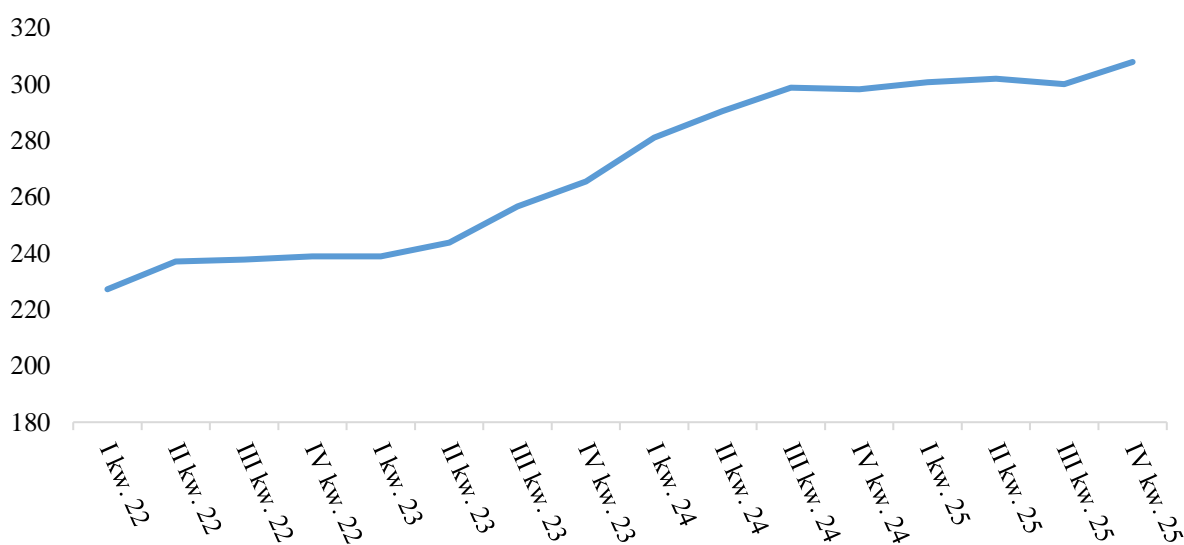
---

<sup>8</sup> Otodom, *Boom czy stabilizacja? Rynek mieszkaniowy w 2025*, 16.12.2025 r.

### 3.2. Rynek wtórny

Według analiz NBP, w III kwartale 2025 r. kwartalne nominalne dynamiki cen transakcyjnych mieszkań były nisko dodatnie lub ujemne na rynkach siedmiu głównych miast. Na rynkach dziesięciu miast dynamika była dodatnia i wyniosła 1,5%. Realne dynamiki cen transakcyjnych (skorygowane o CPI i wynagrodzenia) charakteryzowały się niskimi lub ujemnymi wartościami, co potwierdza realną korektę mimo stabilizacji nominalnej.

Wykres 15 Wartość indeksu hedonicznego w latach 2022–2025 (w pkt.)



Indeks odzwierciedla zmianę cen oczyszczoną ze zmian jakościowych (np. wzrostu lub spadku udziału mieszkań droższych); uwzględnia zmiany jakości mieszkań próby badawczej w każdym z kwartałów. III kwartał 2006 r. = 100.

Źródło: NBP, *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2025)*.

Analiza danych rynkowych, dotyczących rynku wtórnego, prowadzona przez serwis Morizon.pl, wskazuje na niewielki wzrost cen w ujęciu rocznym. W grudniu 2025 r. ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym we wszystkich analizowanych miastach były wyższe niż rok wcześniej. Najmniejszy wzrost wystąpił w Białymstoku (0,3%), natomiast największy w Bydgoszczy, gdzie stawki wzrosły o blisko 6,0%. Średni wzrost cen w dziesięciu miastach, w których odnotowano zwyżki, wyniósł 3,2% r/r<sup>9</sup>. Ceny spadły w Łodzi i Warszawie.

Spadek popytu oraz rosnący wybór ofert nie spowodował spadku cen ofertowych. Było spowodowane wprowadzaniem na rynek stosunkowo nowych mieszkań, w tym nabytych w ostatnich latach w celach inwestycyjnych. Czas sprzedaży mieszkań wydłuża się jednak, a to powoduje, że ceny transakcyjne odbiegają w dół od pierwotnych oczekiwań sprzedających.

<sup>9</sup> Gratka.pl, *Koniec boomu na rynku mieszkaniowym: realne ceny teraz jak sprzed trzech lat*, 21.01.2026 r.

Tabela 6 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w latach 2023–2025 (w zł)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Opole	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław	Zielona Góra
<b>ceny ofertowe</b>																	
I kw. 23	8 442	7 252	12 223	10 931	7 267	6 916	12 649	8 618	7 373	7 581	7 363	9 914	8 836	7 988	13 807	10 978	7 200
II kw. 23	8 576	7 263	12 568	11 091	7 353	6 990	13 026	8 694	7 526	7 773	7 526	9 956	9 083	8 078	14 316	11 296	7 260
III kw. 23	8 834	7 461	12 995	11 361	7 699	7 372	14 186	9 018	7 810	7 972	7 700	10 667	9 364	8 406	14 910	12 090	7 284
IV kw. 23	9 343	7 819	13 678	11 842	7 835	7 566	15 147	9 433	8 166	8 415	8 272	11 409	9 802	8 853	16 660	12 809	7 573
I kw. 24	10 184	8 047	14 064	12 245	8 037	8 213	16 417	9 852	8 555	8 766	8 671	11 719	10 282	9 261	17 567	13 226	8 198
II kw. 24	10 492	8 254	14 266	12 691	8 547	8 294	16 816	10 268	8 989	9 086	8 967	11 979	10 728	9 563	18 675	13 678	8 458
III kw. 24	10 277	8 264	14 338	12 807	8 912	8 485	16 630	10 383	8 790	8 962	9 148	11 999	10 761	9 482	18 709	13 790	8 418
IV kw. 24	10 374	8 186	15 053	13 513	8 858	8 529	16 552	10 312	8 655	9 072	9 000	11 769	10 804	9 606	18 675	13 708	8 604
I kw. 25	10 382	8 453	15 517	13 523	8 901	8 842	16 428	10 532	8 869	9 041	9 431	11 831	10 937	9 659	18 480	13 753	8 791
II kw. 25	10 245	8 442	15 622	13 917	9 067	8 746	16 567	10 723	8 975	9 087	9 231	11 858	11 009	9 639	18 383	13 561	8 790
III kw. 25	10 234	8 605	15 958	14 183	8 856	8 581	16 615	10 443	8 941	9 245	9 521	11 927	10 972	9 956	19 100	13 599	8 741
IV kw. 25	10 202	8 926	15 868	14 046	8 844	8 562	16 446	10 621	8 677	9 394	9 489	12 153	10 932	9 933	18 896	13 552	8 839
<b>ceny transakcyjne</b>																	
I kw. 23	7 599	6 389	10 970	9 414	6 319	6 384	11 011	7 761	6 579	6 860	6 852	8 696	8 133	7 542	12 900	9 980	6 496
II kw. 23	7 749	6 575	11 053	10 013	6 482	6 475	11 185	8 016	6 366	7 250	7 028	8 868	8 620	7 733	12 234	10 234	6 538
III kw. 23	8 038	6 532	11 312	10 051	6 726	6 562	11 810	8 185	6 768	7 301	7 291	8 921	8 843	8 432	12 629	10 709	6 688
IV kw. 23	8 163	6 895	11 824	10 286	7 144	6 992	12 562	8 607	6 987	7 444	7 409	9 720	9 381	7 963	14 177	11 112	7 067
I kw. 24	8 364	7 182	12 015	10 525	7 539	7 287	13 654	9 023	7 496	7 726	7 934	10 227	9 457	8 663	15 230	11 594	7 104
II kw. 24	8 794	7 295	12 632	11 364	7 507	7 979	14 699	9 621	7 602	8 193	8 585	10 696	10 110	8 621	16 327	12 420	7 491
III kw. 24	9 093	7 360	12 867	11 642	7 808	7 932	15 071	9 814	8 018	8 473	8 646	10 904	10 590	9 153	16 869	12 792	8 135
IV kw. 24	9 162	7 158	13 152	11 971	7 991	8 045	15 235	9 773	7 592	8 439	8 736	10 927	10 597	8 846	16 949	12 950	8 111
I kw. 25	9 418	7 425	13 114	11 808	8 060	8 100	15 112	9 960	7 961	8 478	8 803	10 858	10 659	8 829	16 657	12 675	7 903
II kw. 25	9 295	7 610	13 398	11 817	8 158	8 014	14 955	10 020	8 009	8 487	8 657	10 748	10 720	9 297	16 530	12 625	8 068
III kw. 25	9 475	7 567	13 446	11 901	8 225	8 247	14 850	10 123	8 112	8 766	8 958	10 858	10 783	9 255	16 455	12 553	8 645
IV kw. 25	9 372	7 957	13 392	11 680	8 188	8 086	14 898	9 951	8 038	8 683	8 955	10 636	10 494	9 272	16 750	12 546	8 875

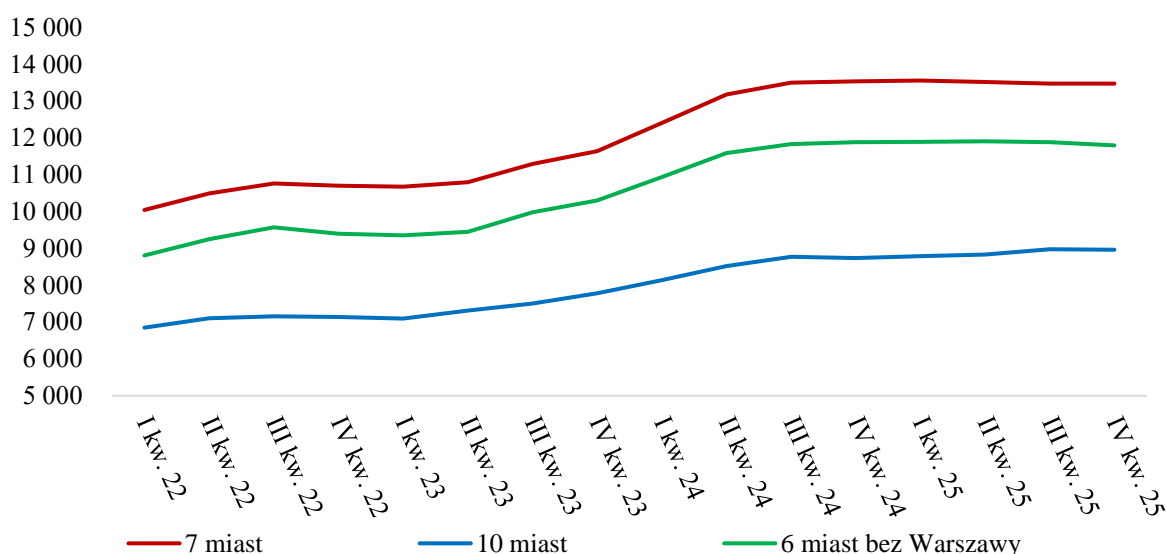
Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2025).

Tabela 7 Charakterystyka wtórnego rynku mieszkaniowego w wybranych miastach w III kwartale 2025 r.

Wyszczególnienie	Gdańsk		Kraków		Łódź		Poznań		Warszawa		Wrocław	
	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne
średnia cena (zł/m <sup>2</sup> )	15 958	13 205	16 615	14 706	8 941	8 112	11 927	10 643	19 090	16 405	13 599	12 553
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,1	98,6	100,3	98,3	99,6	101,3	100,6	99	103,8	99,2	100,3	99,4
dynamika (taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,3	102,6	99,9	97,6	98,4	100,7	99,4	97,6	102	97,3	98,6	98,1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 325	943	1 545	1 367	1 691	962	1 553	668	6 391	3 252	2 786	1 253
do 40 m <sup>2</sup>	423	222	420	433	447	332	341	202	1 536	988	512	327
od 40,1 do 60 m <sup>2</sup>	963	462	653	647	728	454	688	320	2 556	1426	1 112	619
od 60,1 do 80 m <sup>2</sup>	638	211	287	219	329	134	374	110	1 264	562	792	224
powyżej 80,1 m <sup>2</sup>	301	48	185	68	187	42	150	36	1 035	276	370	83
średnia cena mieszkania (zł/m <sup>2</sup> ):	15 958	13 205	16 615	14 706	8 941	8 112	11 927	10 643	19 090	16 405	13 599	12 553
do 40 m <sup>2</sup>	17 296	13 982	18 135	15 420	9 447	8 091	13 140	11 342	20 644	16 819	15 467	13 967
od 40,1 do 60 m <sup>2</sup>	15 861	13 088	15 765	14 222	8 712	7 995	11 887	10 435	18 280	15 848	13 494	12 209
od 60,1 do 80 m <sup>2</sup>	14 987	12 560	15 827	14 541	9 031	8 718	11 131	10 006	17 877	16 270	12 605	11 844
powyżej 80,1 m <sup>2</sup> .	16 441	13 568	17 390	15 290	8 466	8 042	11 338	10 519	20 267	18 073	13 457	11 471

Źródło: NBP, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2025 r.*, grudzień 2025 r.

Wykres 16 Średnia transakcyjna cena mieszkania na rynku wtórnym w latach 2022–2025 (w zł/m<sup>2</sup>)



6 miast bez Warszawy: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław.

7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław.

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

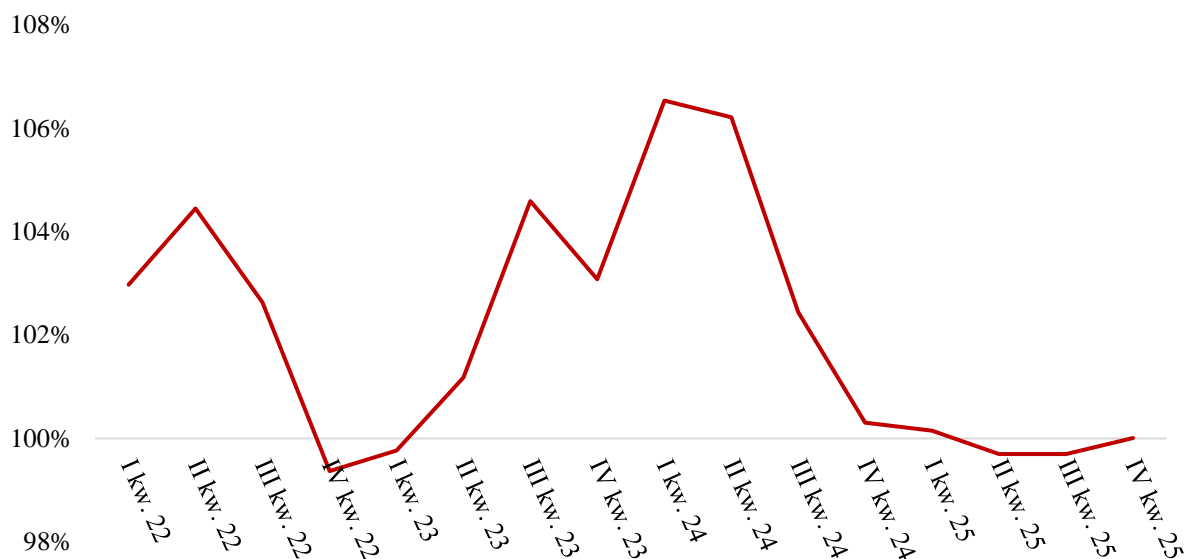
Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2025).

Tabela 8 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w grudniu 2024 r. i 2025 r. w serwisie Otodom

Miasto	Metraż (w m <sup>2</sup> )	Średnia cena (w zł/m <sup>2</sup> ) grudzień 2025 r.	Średnia cena (w zł/m <sup>2</sup> ) grudzień 2024 r.	Zmiana r/r
Gdańsk	0–39	18 106	17 114	5,8%
	40–59	16 267	15 448	5,3%
	60–90	16 198	15 093	7,3%
Katowice	0–39	10 411	10 866	-4,2%
	40–59	9 143	9 193	-0,5%
	60–90	9 196	9 333	-1,5%
Kraków	0–39	18 049	18 056	0,0%
	40–59	16 047	16 202	-1,0%
	60–90	16 200	16 112	0,5%
Lublin	0–39	11 577	11 598	-0,2%
	40–59	10 304	10 410	-1,0%
	60–90	9 701	9 786	-0,9%
Łódź	0–39	8 991	8 897	1,1%
	40–59	8 506	8 538	-0,4%
	60–90	8 626	8 867	-2,7%
Poznań	0–39	13 327	12 822	3,9%
	40–59	12 120	11 758	3,1%
	60–90	11 263	11 299	-0,3%
Szczecin	0–39	11 660	11 416	2,1%
	40–59	10 241	10 189	0,5%
	60–90	9 501	9 305	2,1%
Warszawa	0–39	19 291	19 637	-1,8%
	40–59	17 543	17 668	-0,7%
	60–90	17 897	18 109	-1,2%
Wrocław	0–39	15 108	15 672	-3,6%
	40–59	13 139	13 448	-2,3%
	60–90	12 497	12 548	-0,4%

Źródło: baza danych Otodom Analytics.

Wykres 17 Kwartalna dynamika średniej transakcyjnej ceny mieszkania na rynku wtórnym w siedmiu głównych miastach w latach 2022–2025



7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2025).

Skalę stabilizacji rynku wtórnego potwierdza analiza cen skorygowanych o inflację. Wskaźnik Trendu Cenowego Mieszkań, opracowywanego przez Morizon.pl i Gratka.pl, uwzględniający inflację w grudniu 2025 r. osiągnął poziom 977,5 pkt, a jego wartość była o 1,2% niższa niż rok wcześniej oraz o 6,0% niższa od rekordowego poziomu 1 040,2 pkt z lutego 2024 r.

Oznacza to, że realne ceny mieszkań na rynku wtórnym są dziś zbliżone do poziomów obserwowanych na przełomie lat 2022 i 2023. Rynek wszedł w fazę stabilizacji, w której ceny coraz częściej podlegają negocjacom.

#### 4. Rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych

Według raportu Otodom koniec 2025 r. przyniósł spadek liczby ofert mieszkań na wynajem<sup>10</sup>. Utrzymał się też sezonowy spadek popytu. Preferencje najemców były stabilne, a mieszkania dwupokojowe cieszyły się największym zainteresowaniem. Najczęściej poszukiwano lokali o powierzchni powyżej 40 m<sup>2</sup>, które stanowiły ponad 20,0% wszystkich wyszukiwań w serwisie Otodom. Drugie miejsce zajęły niewielkie, dwupokojowe mieszkania o metrażu około 30 m<sup>2</sup>, które odpowiadały za 16,0% zapytań w listopadzie 2025 r. Łącznie mieszkania dwupokojowe generowały połowę wszystkich wyszukiwań. Wyszukiwania mieszkań powyżej 30 m<sup>2</sup>, łącznie z mieszkaniami powyżej 40 m<sup>2</sup>, stanowiły ponad 53,0% wszystkich zapytań, podczas których wybierano konkretny metraż.

W listopadzie 2025 r. średnia ofertowa cena najmu mieszkania wyniosła 3 641 zł (co odpowiada 71 zł za m<sup>2</sup>) i była taka sama jak w październiku, a w ujęciu rocznym spadła o 1,0%. Warunki cenowe były stabilne, choć lokalnie w niektórych ośrodkach trwała korekta w stronę wyższych czynszów, zwłaszcza w Olsztynie (aż o 10,0% r/r), Opolu i Kielcach. W przypadku Opola, które jako jedyne miasto w listopadzie 2025 r. odnotowało znaczący wzrost oferty, może to oznaczać, że na rynku pojawiły się lokale o innej strukturze cenowej.

Najwyższe stawki dyktowano w Warszawie (4 935 zł), mimo spadku w ujęciu miesięcznym o -0,3% i rocznym – o 3,3%. Trend spadkowy, w ujęciu miesięcznym, widoczny był też w Białymstoku (-2,6%), Lublinie (-1,6%), Zielonej Górze (-1,7%) i Trójmieście (-1,0%). Najniższe koszty wynajmu były w Kielcach (2 000 zł), gdzie średnia cena była niższa w porównaniu z 2024 r. o 1,0%. Do średniego segmentu cenowego należały m.in. Szczecin (2 858 zł), Poznań (2 634 zł), Lublin (2 5546 zł) oraz Rzeszów (2 546 zł). Stawki powyżej 3 000 zł, poza stolicą, obowiązywały w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu. W perspektywie rocznej, spadki cen wystąpiły w ośmiu miastach wojewódzkich, a największe były w Rzeszowie (o 8,7%) i Białymstoku (o 4,0%).

Eksperti Otodom wraz z początkiem 2026 r. oczekują dalszej normalizacji rynku najmu: umiarkowanego odbicia popytu, stopniowego uzupełniania oferty i kontynuacji stabilizacji cen. Większe różnice mają być widoczne między miastami – mniejsze rynki pozostaną bardziej zmienne, duże ośrodki, z bardziej zróżnicowaną ofertą, będą bardziej stabilne cenowo. O sytuacji na rynku zdecydują koszty utrzymania i remontów, a także ewentualne zmiany regulacyjne, skala najmu krótkoterminowego oraz tempo rekrutacji i relokacji pracowników przez pracodawców.

---

<sup>10</sup> Otodom, *Raport z rynku najmu, listopad 2025 r.*

Tabela 9 Mediana stawki czynszu w grudniu 2024 r. i 2025 r. (w tys. zł/m<sup>2</sup>)

Miasto	Grudzień 2025 r.	Grudzień 2024 r.	Zmiana r/r
Gdańsk	3,0	3,0	0,0%
Katowice	2,2	2,1	4,8%
Kraków	3,0	3,0	0,0%
Łódź	2,1	2,2	-4,5%
Poznań	2,6	2,6	0,0%
Warszawa	4,2	4,8	-12,5%
Wrocław	3,0	3,0	0,0%

Źródło: RynekPierwotny.pl, *Grudzień 2025 na rynku najmu: najmniejsza oferta w roku, ale bez presji na wzrost czynszów*, 26.01.2025 r.

Pogląd ten podzielają analitycy RynkuPierwotnego.pl<sup>11</sup>. W ich ocenie, w skali roku rynek najmu pozostawał pod wpływem słabszego popytu, co ograniczało możliwości podnoszenia stawek przez właścicieli mieszkań. Stało się tak mimo ograniczenia podaży mieszkań na wynajem, ponieważ w większości dużych miast podaż pozostała wyraźnie wyższa niż rok wcześniej, co wymusiło dostosowanie do popytu. Zwrócili też uwagę na potencjalny wpływ na rynek projektowanych przez rząd przepisów dotyczących najmu krótkoterminowego. Pozwalałyby one gminom na wprowadzenie stref wyłączonych z takiego najmu lub ograniczyć jego skalę, a być może uzależnić prowadzenie takiej działalności od zgód wspólnot mieszkaniowych. Gdyby tego rodzaju rozwiązania weszły w życie, część właścicieli mieszkań przestawiłaby się z najmu krótkoterminowego na długoterminowy. Wzrost podaży zaostrzyłby konkurencję, a w efekcie działał stabilizująco na czynsze.

Dane AMRON SARFiN potwierdzają stabilizację stawek najmu. Ze zgromadzonych danych wynika, że stawki czynszu w drugiej połowie 2025 r. w największych polskich miastach nie zmieniały się znacząco. W IV kwartale 2025 r. w porównaniu z III kwartałem ub.r. w trzech z siedmiu największych miast (Gdańsk, Kraków, Wrocław) czynsze nieznacznie spadły (najbardziej w Gdańsku – o prawie 3,0%), a w kolejnych trzech (Poznań, Łódź i Warszawa) wzrosty były nieznaczne. Jedynym rynkiem, gdzie średni czynsz istotnie wzrósł, były Katowice, ale i tam tempo wzrostu (o 2,3% k/k) nie było silne. W ujęciu rocznym czynsze najmocniej wzrosły w Poznaniu i Warszawie – odpowiednio o 5,5% i 5,2%.

Rynek najmu jest więc w fazie stabilizacji. Pomimo sezonowo wzmożonego popytu (związanego m.in. z początkiem roku akademickiego), czynsze wzrosły jedynie symbolicznie, a w części dużych miast odnotowano nawet niewielkie korekty. Utrzymująca się wysoka podaż

<sup>11</sup> RynekPierwotny.pl, *Grudzień 2025 na rynku najmu: najmniejsza oferta w roku, ale bez presji na wzrost czynszów*, 26.01.2025 r.

lokali na wynajem oraz przejście części najemców do segmentu kredytobiorców – dzięki poprawie warunków finansowania – przyczyniły się do ograniczenia presji cenowej.

Tabela 10 Przeciętne stawki najmu w latach 2023–2025

Miasto	Warszawa	Katowice	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
I kw. 23	2 273	1 173	1 881	1 965	1 769	1 490	1 346
II kw. 23	2 247	1 204	1 862	1 936	1 774	1 467	1 321
III kw. 23	2 271	1 221	1 871	1 978	1 796	1 486	1 307
IV kw. 23	2 248	1 232	1 894	1 964	1 827	1 502	1 296
I kw. 24	2 226	1 223	1 857	1 933	1 794	1 491	1 302
II kw. 24	2 243	1 236	1 824	1 942	1 821	1 504	1 312
III kw. 24	2 301	1 254	1 878	1 957	1 846	1 557	1 332
IV kw. 24	2 311	1 286	1 888	1 979	1 841	1 551	1 369
I kw. 25	2 286	1 265	1 883	2 012	1 854	1 554	1 394
II kw. 25	2 347	1 252	1 912	2 064	1 861	1 578	1 423
III kw. 25	2 403	1 246	1 939	2 054	1 874	1 620	1 421
IV kw. 2025	2 431	1 274	1 921	1 995	1 850	1 637	1 434

Źródło: AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2025, nr 66, 26.02.2026 r.

Tabela 11 Szacunkowa stopa kapitalizacji inwestycji w wybranych miastach w latach 2023–2025 (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź
I kw. 23	6,2%	6,5%	5,9%	5,7%	6,7%	5,8%	5,8%	7,8%
II kw. 23	6,0%	6,9%	5,8%	5,5%	6,8%	6,0%	5,7%	7,0%
III kw. 23	5,9%	6,7%	5,9%	5,5%	6,2%	5,9%	5,9%	7,0%
IV kw. 23	5,8%	6,1%	5,9%	6,0%	6,0%	5,8%	5,7%	6,5%
I kw. 24	5,8%	5,7%	5,6%	5,3%	5,5%	5,1%	5,9%	6,0%
II kw. 24	5,1%	5,9%	5,8%	5,4%	5,3%	4,8%	5,1%	6,1%
III kw. 24	4,8%	6,3%	5,8%	5,3%	5,5%	4,5%	5,3%	6,3%
IV kw. 25	5,3%	5,7%	5,7%	5,6%	5,5%	4,7%	5,3%	6,2%
I kw. 25	5,4%	5,7%	5,3%	5,3%	5,7%	4,6%	5,5%	6,3%
II kw. 25	4,8%	5,6%	5,4%	4,9%	5,5%	4,7%	5,5%	6,3%
III kw. 25	5,6%	5,7%	5,4%	5,2%	5,5%	4,9%	5,7%	6,8%
Okres	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
I kw. 23	5,5%	6,4%	6,8%	5,9%	7,6%	6,2%	6,5%	6,2%
II kw. 23	5,4%	5,9%	5,3%	6,5%	6,9%	6,2%	6,2%	6,1%
III kw. 23	5,7%	6,2%	5,8%	5,9%	7,0%	6,1%	6,2%	6,0%
IV kw. 23	5,3%	6,0%	5,3%	6,4%	7,1%	6,0%	6,2%	5,8%
I kw. 24	5,1%	5,7%	5,2%	5,7%	6,5%	5,6%	5,7%	5,6%
II kw. 24	5,4%	5,2%	5,5%	5,8%	5,8%	5,5%	5,5%	5,4%
III kw. 24	5,5%	5,7%	5,8%	5,9%	5,7%	5,5%	5,6%	5,6%
IV kw. 25	5,2%	5,8%	4,9%	6,4%	6,2%	5,3%	5,7%	5,5%
I kw. 25	5,3%	5,6%	5,7%	5,7%	6,1%	5,7%	5,5%	5,6%
II kw. 25	5,4%	5,7%	5,5%	5,6%	5,8%	5,6%	5,4%	5,4%
III kw. 25	5,7%	6,0%	5,5%	5,6%	6,2%	5,6%	5,7%	5,6%

Do grupy sześciu miast przypisano Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław. Pozostałe miasta to Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin.

Źródło: NBP, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2025 r.*, grudzień 2025 r.

Na stabilizację na rynku najmu wskazuje też NBP. W kwartalnej analizie sytuacji na rynku nieruchomości stwierdzono, że w III kwartale 2025 r. poziom średnich stawek najmu m<sup>2</sup> mieszkań (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media) nieznacznie spadł w porównaniu z II kwartałem ub.r. w Warszawie i grupie sześciu miast, oraz w niewielkim stopniu wzrósł w grupie dziesięciu miast. Czynsze najmu mieszkań osiągnęły poziom 79,1 zł/m<sup>2</sup> w Warszawie, 63,2 zł/m<sup>2</sup> w sześciu oraz 49,6 zł/m<sup>2</sup> w pozostałych siedmiu miastach, tj. wzrosły odpowiednio o 0,6% k/k, 5,5% k/k oraz 4,0% k/k.

Koszt obsługi kredytu mieszkaniowego nadal był wyższy od kosztu najmu mieszkania. Liczba mieszkań oferowanych na wynajem przez firmy komercyjne była w III kwartale 2025 r. nieco wyższa niż w poprzednim kwartale, ale nadal miała nieznaczny udział w zasobie mieszkaniowym w Polsce.

Uśredniony zwrot z inwestycji w mieszkania na wynajem w siedmiu największych miastach (bez uwzględnienia kosztów transakcyjnych, kosztów remontów oraz ewentualnych zmian wartości mieszkania) dokonanej ze środków własnych, mimo niewielkiego wzrostu, był niższy niż oprocentowanie depozytów bankowych oraz niższy niż zwrot z inwestycji w 10-letnie obligacje skarbowe.

## 5. Rynek działek

Według sprawozdawczości notarialnej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości w 2024 r. podpisano 545,8 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, tj. o 6,8% r/r więcej. W strukturze aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości w 2024 r. przeważały umowy sprzedaży lokali, które stanowiły 40,3%. Duży udział stanowiły jednak też umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych (22,0%) i nieruchomości rolnych (10,9%).

Tabela 12 Wielkość sprzedaży nieruchomości według rodzajów i lokalizacji w 2024 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Lokalizacja		
		w granicach miast		poza granicami miast
		razem	w tym miasta na prawach powiatu	
<b>Liczba transakcji ogółem</b>	<b>573 289</b>	<b>342 127</b>	<b>217 648</b>	<b>231 162</b>
Nieruchomości lokalowe	293 025	261 066	181 576	31 959
Nieruchomości gruntowe zabudowane <sup>1</sup>	90 201	41 722	19 758	48 479
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	190 063	39 339	16 314	150 724
<b>Wartość transakcji ogółem w tys. zł</b>	<b>260 349 244</b>	<b>191 464 971</b>	<b>142 546 216</b>	<b>68 884 274</b>
Nieruchomości lokalowe	137 964 070	122 928 210	95 581 661	15 035 861
Nieruchomości gruntowe zabudowane <sup>1</sup>	70 188 109	42 919 286	28 666 297	27 268 823
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	52 197 065	25 617 475	18 298 257	26 579 590

<sup>1</sup> Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

Źródło: GUS, *Obrót nieruchomościami w 2024 r.*

W 2024 r. sprzedano 239,0 tys. nieruchomości gruntowych niezabudowanych o wartości 52,2 mld zł. Powierzchnia ewidencyjna tych nieruchomości wyniosła 1,3 mld m<sup>2</sup>. Największy udział w liczbie sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych miały nieruchomości rolne niezabudowane – 61,9%, które jednocześnie stanowiły 41,6% wartości obrotów oraz 79,1% sprzedanej powierzchni nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę stanowiły 35,5% liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych i 57,2% ich wartości. Pozostała grupa, czyli nieruchomości leśne niezabudowane stanowiły 2,6% liczby, 1,2% wartości oraz 4,9% powierzchni sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W stosunku do roku poprzedniego w 2025 r. zaobserwowano wzrost obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod względem liczby transakcji (o 10,1%) oraz

wzrost wartości zawartych umów (o 23,9%). Wzrost liczby transakcji dotyczył zarówno nieruchomości w granicach miast (o 11,9%), jak i poza ich granicami (o 9,6%). Wartość zawartych umów wzrosła natomiast o 24,7% w granicach miast oraz o 23,1% poza granicami miast.

Nieruchomości rolne niezabudowane stanowiły najbardziej znaczącą kategorię w zakresie liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Największą liczbę sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie mazowieckim (11,3%), najmniejszą – w opolskim (2,0%). Analogicznie do liczby sprzedanych nieruchomości w ujęciu wartościowym największe obroty odnotowano również w województwie mazowieckim (16,8%), a najmniejsze – w województwie opolskim (1,7%).

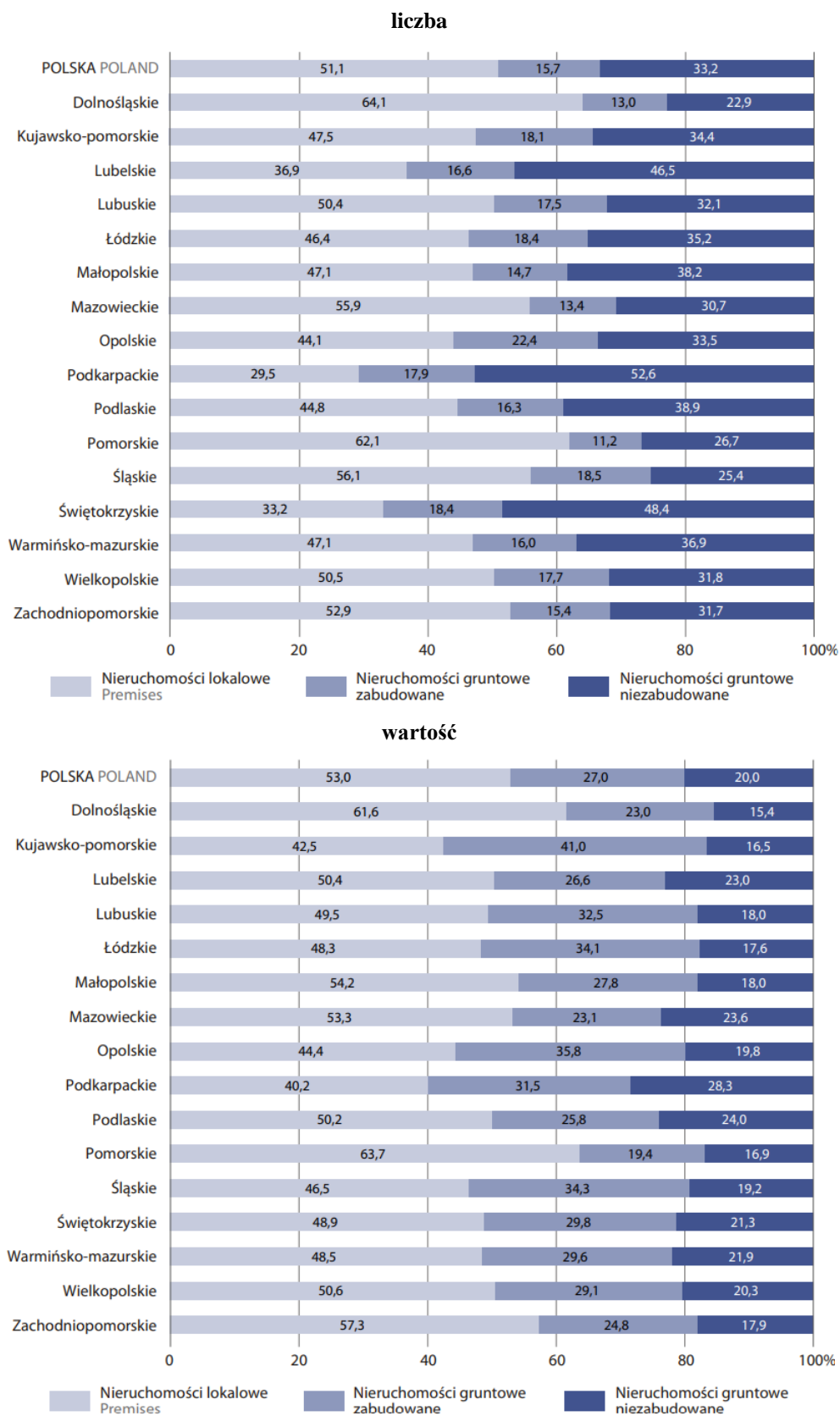
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę stanowiły drugą po nieruchomościach rolnych niezabudowanych znaczącą grupę pod względem liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W tej grupie dominowały nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (53,7%) oraz inną (41,0%). Wartość transakcji w tych dwóch grupach stanowiła 79,7% wartości wszystkich umów dotyczących nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę.

Największy obrót nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę zarejestrowano w województwie mazowieckim (21,4%). Najmniejszą liczbę sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w województwie opolskim (2,0%). Pod względem wartości udział sprzedaży nieruchomości w województwie mazowieckim był najwyższy i stanowił 39,8% wartości transakcji ogółem, natomiast najniższe udziały dotyczyły województw świętokrzyskiego (0,8%) i opolskiego (1,1%).

Pod względem wartości aż w dziesięciu województwach dominowały nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a w pozostałych nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną. Największy ich udział w strukturze wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie małopolskim (70,2%), a najmniejszy – w podkarpackim (13,6%).

W strukturze wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i handlowo-usługową udziały wśród województw kształtowały się w przedziałach od 2,1% do 12,4% oraz od 4,0% do 28,0% i były wyższe od udziałów pod względem liczby sprzedanych nieruchomości (odpowiednio od 0,5% do 2,8% i od 1,9% do 7,1%).

Wykres 18 Struktura liczby i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju w województwach w 2024 r.



Źródło: GUS, Obrót nieruchomościami w 2024 r.

Według danych serwisu Bankier, udostępnionych przez Cenatorium, w III kwartale 2025 r. ceny za parcele budowlane w mniejszych miejscowościach były najwyższe w historii. Wyjątek stanowiło województwo mazowieckie, gdzie wyższe stawki notowane były pomiędzy latami 2017 i 2020. W III kwartale 2025 r. w województwie mazowieckim średnia cena transakcyjna wzrosła o 0,3% k/k. Znacznie wyraźniej – odpowiednio o 6,7% k/k i o 4,9% k/k – wzrosła cena w woj. warmińsko-mazurskim i małopolskim.

Od ponad trzech lat przeciętnie najdroższe działki są w Małopolsce. W III kwartale 2025 r. po raz pierwszy płacono za nie średnio ponad 190 zł/m<sup>2</sup>, o 8,0% r/r więcej. Wyraźniej – o ponad 10,0% r/r – wzrosła przeciętna stawka w woj. warmińsko-mazurskim. Wzrost o ponad 6,0% r/r nastąpił w województwach łódzkim i pomorskim. W województwie mazowieckim w porównaniu z III kwartałem 2024 r. za działki płacono o 2,0% r/r więcej.

Tabela 13 Średnie ceny transakcyjne działek budowlanych w wybranych województwach (zł/ m<sup>2</sup>)

Województwo	III kw. 2023 r.	III kw. 2024 r.	III kw. 2025 r.	Zmiana r/r
Dolnośląskie	111	130	133	2,5%
Łódzkie	103	119	126	6,2%
lubelskie	97	112	116	3,1%
mazowieckie	133	149	152	2,0%
małopolskie	152	176	190	8,0%
warmińsko-mazurskie	94	110	122	10,5%
pomorskie	132	151	161	6,6%
wielkopolskie	132	154	161	4,5%

Źródło: Bankier.pl, *Drożyzna na rynku działek budowlanych postępuje. Ceny rosną, ale w miastach nieco wolniej*, 17.12.2025 r.

Przeciętne kwoty płacone za grunty budowlane w ujęciu kwartalnym, rosły w III kwartale 2025 r. szybciej od średnich cen ofertowych mieszkań, zwłaszcza dużych. Kolejne miesiące mogą stać pod znakiem podtrzymania tego trendu. Możliwe jest jednak dalsze spowolnienie tempa wzrostu cen na rynku działek budowlanych.

Na ceny działek mogą też wpłynąć zmiany regulacyjne. W kwietniu 2025 r. uchwalono nowelizację wydłużającą o pół roku czas na przyjęcie planów ogólnych. Gminy mają czas do końca czerwca 2026 r. na uchwalenie planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tracą po tej dacie moc. Po 30.06.2026 r. żadna gmina bez uchwalonego planu ogólnego nie będzie mogła uchwalić nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani wydać decyzji w sprawie warunków zabudowy. Nastąpi wówczas zamrożenie wszelkich nowych inwestycji

wymagających decyzji planistycznych. Trwają negocjacje w sprawie przesunięcia tego terminu o dwa miesiące, na koniec sierpnia 2026 r.<sup>12</sup>.

Można się spodziewać, że w 2026 r. dostępność działek się zmniejszy, ponieważ część z nich nie zostanie ujęta w obszarze uzupełnienia zabudowy. Strefy uzupełnienia zabudowy, wyznaczone według centralnych algorytmów, pokryją niewielki odsetek terenów, na których dotychczas możliwa była zabudowa. Pozostałe grunty czeka planistyczne zamrożenie. Podaż działek zmaleje, a ich ceny wzrosną.

---

<sup>12</sup> Otodom, Hectares Management, *Nieruchomości gruntowe w Polsce 2025/2026*, Warszawa, grudzień 2025 r.

## 6. Rynek nieruchomości komercyjnych

### 6.1. Rynek nieruchomości biurowych

#### 6.1.1. Sytuacja na rynku

Na koniec 2025 r. łączne zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych, zlokalizowanych w Warszawie oraz na ośmiu podstawowych rynkach regionalnych po raz pierwszy spadły, poniżej 13 mln m<sup>2</sup>, zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych (także pierwszy raz) i wyniosły 12,96 mln m<sup>2</sup>. W Warszawie zasoby spadły z 6,29 mln m<sup>2</sup> do 6,23 mln m<sup>2</sup>, w regionach z 6,78 mln m<sup>2</sup> do 6,72 mln m<sup>2</sup>, w obu przypadkach o ok. 1,0% r/r. Spadek odnotowano też na rynku Wrocławia (z 1,38 do 1,34 mln m<sup>2</sup>, o 2,9% r/r), Katowic (z 0,78 do 0,74 mln m<sup>2</sup>, o 5,1% r/r) i Łodzi (z 0,65 do 0,64 mln m<sup>2</sup>, o 1,5% r/r).

Tabela 14 Zasoby powierzchni biurowej w latach 2021–2025 (w mln m<sup>2</sup>)

Rynek	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Ogółem</b>	<b>12,19</b>	<b>12,71</b>	<b>12,91</b>	<b>13,07</b>	<b>12,96</b>
Warszawa	6,15	6,27	6,23	6,29	6,23
<b>Pozostałe</b>	<b>6,04</b>	<b>6,44</b>	<b>6,68</b>	<b>6,78</b>	<b>6,72</b>
Kraków	1,62	1,71	1,81	1,83	1,84
Wrocław	1,25	1,33	1,35	1,38	1,34
Trójmiasto	0,96	1,01	1,10	1,07	1,07
Katowice	0,60	0,73	0,75	0,78	0,74
Łódź	0,58	0,63	0,64	0,65	0,64
Poznań	0,62	0,62	0,67	0,68	0,68
Szczecin	0,18	0,19	0,19	0,19	0,19
Lublin	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23

Źródło: raporty Colliers International Polska, Newmark Polska.

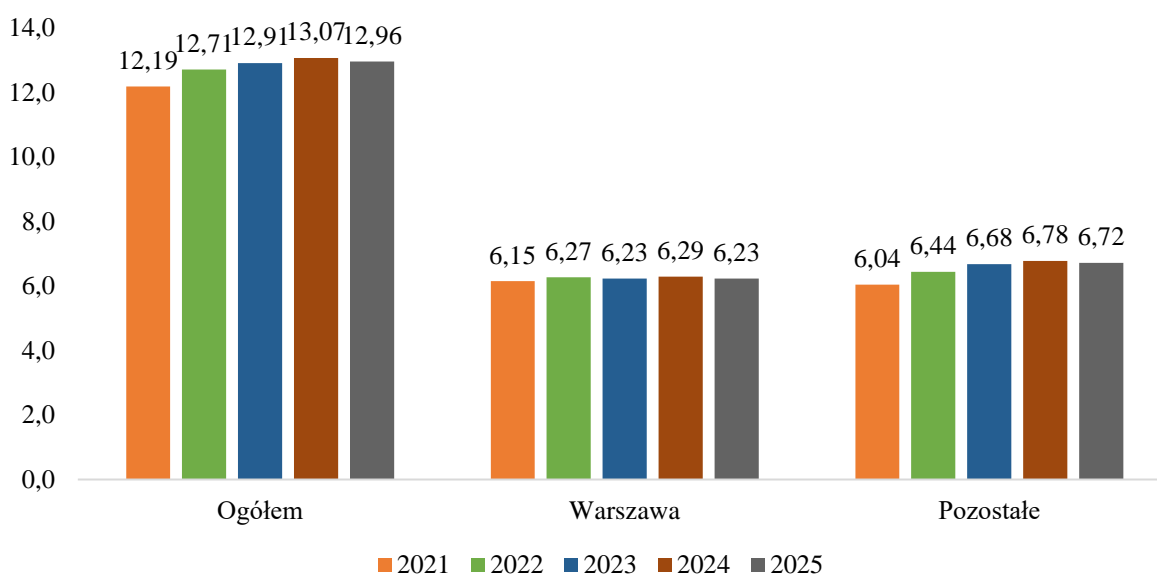
Tabela 15 Dynamika wzrostu zasobów powierzchni biurowej w latach 2021–2025

Rynek	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024	2025/2021
<b>Ogółem</b>	<b>104,3%</b>	<b>101,6%</b>	<b>101,2%</b>	<b>99,2%</b>	<b>106,3%</b>
Warszawa	102,0%	99,4%	101,0%	99,0%	101,3%
<b>Pozostałe</b>	<b>106,6%</b>	<b>103,7%</b>	<b>101,5%</b>	<b>99,1%</b>	<b>111,3%</b>
Kraków	105,6%	105,8%	101,1%	100,5%	113,6%
Wrocław	106,4%	101,5%	102,2%	97,1%	107,2%
Trójmiasto	105,2%	108,9%	101,9%	100,0%	111,5%
Katowice	121,7%	102,7%	104,0%	94,9%	123,3%
Łódź	108,6%	101,6%	101,6%	98,5%	110,3%
Poznań	100,0%	108,1%	101,5%	100,0%	109,7%
Szczecin	105,6%	100,0%	100,0%	100,0%	105,6%
Lublin	104,8%	100,0%	100,0%	104,5%	109,5%

Źródło: opracowanie własne.

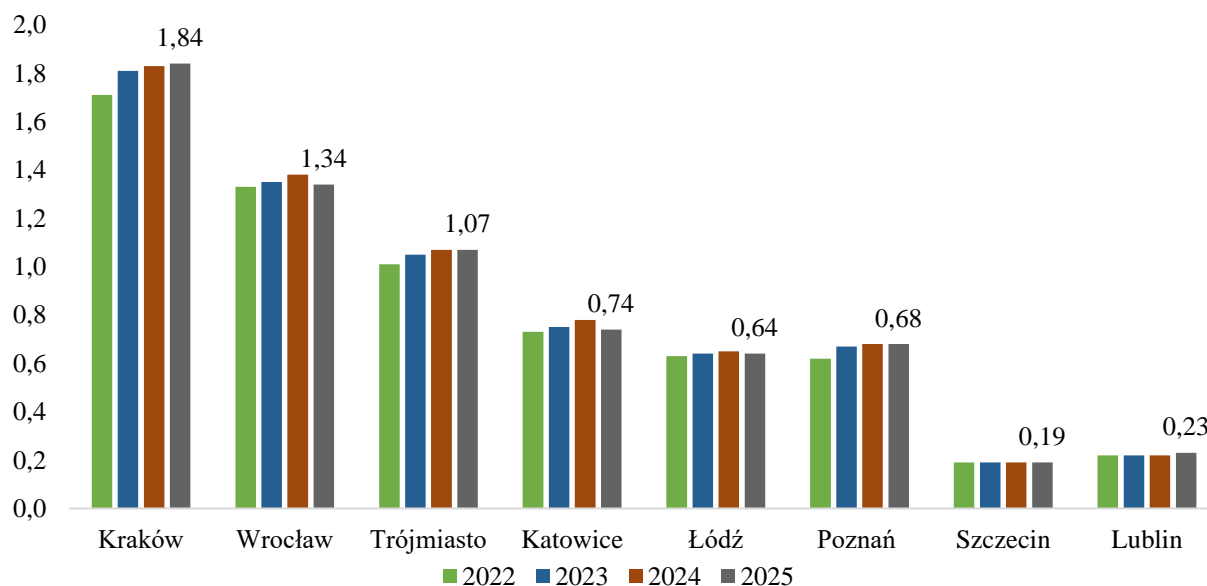
Największymi rynkami regionalnymi pozostają Kraków, Wrocław i Trójmiasto, z powierzchnią pow. 1 mln m<sup>2</sup> z udziałami w wysokości odpowiednio 27,0%, 20,0% i 16,0% powierzchni biurowej w regionach (łącznie 63,0%).

Wykres 19 Zasoby powierzchni biurowej w latach 2021–2025 (powierzchnia w mln m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 20 Zasoby powierzchni biurowej na podstawowych rynkach poza Warszawą w latach 2022–2025 (powierzchnia w mln m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne.

W Warszawie zasoby powierzchni biurowej w 2025 r. spadły o ok. 1,0% r/r (ok. 60 tys. m<sup>2</sup>). Niska wielkość nowej podaży była niewystarczająca, aby zrekompensować liczbę wycofywanych z rynku starszych, nieefektywnych obiektów – prawie 165 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (wyburzenia lub zmiany przeznaczenia). Ponieważ nowa podaż koncentruje się w strefach centralnych, a istotna część wycofywanych obiektów w tradycyjnych lokalizacjach (Służewiec),

udział tych stref w zasobach ogółem rośnie i w 2025 r. wynosił 46,0%. Nowa podaż na rynkach regionalnych była rekordowo niska 20,6 tys. m<sup>2</sup>, co oznaczało spadek o ok. 83,0% r/r.

Następuje wyraźny spadek powierzchni na rynku. Przed pandemią, w latach 2017–2019, powierzchnia biurowa powiększała się w tempie 7,0–8,0% rocznie, w latach 2021–2020 przyrost przekraczał 4,0% rocznie, a w latach 2023–2024 r. nie przekraczał 2,0% (w 2024 r. wyniósł 1,2%), a w 2025 r. powierzchnia zmniejszyła się o 0,8%.

Słabnąca dynamika rynku wynikała z cyklu inwestycyjnego i była reakcją na pandemię COVID-19 oraz jej skutki (zmiana modelu pracy, wzrost pustostanów) oraz wzrost ryzyka politycznego (wzrost kosztów budowy i finansowania). Oprócz niskiej podaży następuje, szczególnie w Warszawie, zmiana sposobu użytkowania (najczęściej na funkcję mieszkaniową) starszych, nieefektywnych budynków (także wyburzenia), wyłączająca obiekty z zasobów, co w sytuacji niskiej nowej podaży prowadzi do stabilizacji, a okresowo nawet spadku zasobów powierzchni biurowej. Rynki regionalne zdają się odreagowywać szybki wzrost wskaźnika pustostanów po wysokiej aktywności inwestycyjnej w latach 2022–2023. Absorpcja dużej wolnej powierzchni na rynkach regionalnych zajmie kilka kolejnych lat.

Niski poziom nowej podaży w Warszawie wpływa także na strukturę wiekową obiektów biurowych. Na koniec 2025 r. 64,0% (wzrost o 1,0 p.p. r/r) zasobów powierzchni biurowej w Warszawie znajdowało się w budynkach starszych niż 10 lat, 23,0% w obiektach mających od 6 do 10 lat (wzrost o 2,0 p.p. r/r), a 13,0% (spadek o 3,0 p.p. r/r) w najnowszych budynkach.

W 2025 r. na rynku warszawskim oddano do użytku ok. 88,7 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej w pięciu obiektach, o 15,0% mniej niż w poprzednim roku (104 tys. m<sup>2</sup>), w II połowie roku – tylko 3,5 tys. m<sup>2</sup>. Był to drugi najgorszy wynik w ostatnich latach, prawie dwa razy niższy niż średnia z lat 2020–2024 (ok. 208,1 tys. m<sup>2</sup>). Zdecydowana większość nowej podaży zlokalizowana była w strefach centralnych.

Tabela 16 Nowa podaż powierzchni biurowej w latach 2021–2025 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Ogółem</b>	<b>551,0</b>	<b>642,0</b>	<b>340,5</b>	<b>228,2</b>	<b>109,3</b>
Warszawa	324,6	236,8	60,9	104,4	88,7
<b>Pozostałe</b>	<b>226,4</b>	<b>405,2</b>	<b>279,6</b>	<b>123,8</b>	<b>20,6</b>
Kraków	60,7	100,5	97,2	24,1	12,0
Wrocław	21,8	65,7	75,7	38,4	0,0
Trójmiasto	73,2	50,6	33,1	19,5	0,0
Katowice	13,5	127,3	26,7	26,6	0,0
Łódź	3,6	43,3	1,9	10,9	0,0
Poznań	37,5	0,0	43,2	2,6	4,9
Szczecin	0,0	1,5	1,9	1,8	0,0
Lublin	16,1	16,3	0,0	0,0	3,7

Źródło: Raporty Colliers International Polska, Newmark Polska.

Na rynkach regionalnych nowa powierzchnia pojawiła się tylko na 3 rynkach, ponad połowa w Krakowie (12 tys. m<sup>2</sup>), pozostała część w Poznaniu i Lublinie (odpowiednio 4,9 i 3,7 tys. m<sup>2</sup>). Na pozostałych rynkach nie było nowej podaży.

W Warszawie w 2025 r. podobnie jak rok wcześniej, aktywność deweloperska utrzymywała się na niskim poziomie. W 2025 r. rozpoczęto tylko jeden znaczący projekt. Inwestycje różnią się skalą w zależności od lokalizacji, przeciętna wielkość projektów w strefach centralnych jest bliska 25 tys. m<sup>2</sup>, poza nią projekty są wyraźnie mniejsze, zazwyczaj poniżej 10 tys. m<sup>2</sup>. W lokalizacjach poza strefami centralnymi deweloperzy uzależniają rozpoczynanie projektów od pozyskania najemców (umowy przednajmu), w centrum istotnym ograniczeniem jest dostępność atrakcyjnych gruntów. Zarówno niska aktywność deweloperska jak i wyburzenia starszych obiektów utrzymują się w 2026 r.

Na rynkach regionalnych utrzymuje się, mimo wzrostu w IV kwartale 2025 r. (9,7% k/k), niski poziom aktywności inwestycyjnej. Ponad 60,0% nowej powierzchni powstaje w Poznaniu i Krakowie. W 2025 r. rozpoczęto budowę ok. 56 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni (6 projektów), prawie połowę w Poznaniu. Ze względu na wciąż rosnący wskaźnik wolnej powierzchni biurowej oraz upowszechnienie modelu pracy hybrydowej, deweloperzy są ostrożni w rozpoczynaniu nowych projektów.

Tabela 17 Powierzchnia biurowa w budowie w latach 2021–2025 r. (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Ogółem</b>	<b>1 205,6</b>	<b>771,5</b>	<b>680,9</b>	<b>546,0</b>	<b>419,0</b>
Warszawa	314,5	209,0	296,0	273,0	202,0
<b>Pozostałe</b>	<b>891,0</b>	<b>562,5</b>	<b>384,9</b>	<b>257,5</b>	<b>217,0</b>
Kraków	190,3	107,2	26,0	32,0	55,4
Wrocław	235,9	168,6	130,0	60,1	20,4
Trójmiasto	98,0	69,6	62,0	56,1	31,1
Katowice	200,2	129,2	54,0	30,0	30,0
Łódź	88,8	16,7	48,0	9,8	0,0
Poznań	61,9	68,8	58,0	55,3	72,9
Szczecin	0,0	2,4	2,4	2,0	2,0
Lublin	16,0	0,0	4,5	12,2	8,0

Źródło: Colliers International Polska, (lata 2021–2024), Savills, Newmark, Knight Frank (2025).

Na rynku warszawskim popyt w 2025 r. był wyższy o ok. 7,0% r/r niż w poprzednim roku; wynajęto ponad 794,1 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (rok wcześniej 740 tys. m<sup>2</sup>), najwięcej, podobnie jak w poprzednich latach, w IV kwartale – 309,9 tys. m<sup>2</sup> (244,1 tys. m<sup>2</sup> w poprzednim roku, wzrost o 27,0% r/r). W skali roku był to drugi najlepszy wynik od 2020 r., a wynik kwartalny był historycznym rekordem. Podobnie jak w 2024 r. większość powierzchni wynajęto poza strefami centralnymi.

Według Newmark w strukturze popytu przeważały renegotjacje, stanowiąc odpowiednio 64,5% i 50,7% wynajętej powierzchni (w 2024 r. 46,0%). Nowe umowy miały udział 36,9%, ekspansje 5,7%, transakcje na potrzeby własne 4,0%, a przednajmy 2,7%. Duże transakcje były przeważnie renegotjacjami, nowe obejmowały zdecydowanie mniejsze powierzchnie.

Savills wskazuje, że absorpcja powierzchni (przyrost powierzchni wynajętej) w 2025 r. była na poziomie 188,3 tys. m<sup>2</sup>, o 117,0% więcej niż w 2024 r. (86,7 tys. m<sup>2</sup>, przeciętnie w latach 2020–2023 – 156,3 tys. m<sup>2</sup>). Najbardziej aktywnymi najemcami na warszawskim rynku biurowym były firmy z sektora produkcyjnego, IT oraz finansowego.

Tabela 18 Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w latach 2021–2025 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Ogółem</b>	<b>1 241,0</b>	<b>1 488,9</b>	<b>1 490,1</b>	<b>1 454,2</b>	<b>1 566,7</b>
Warszawa	646,5	860,1	748,8	740,2	794,1
<b>Pozostałe</b>	<b>594,5</b>	<b>628,8</b>	<b>741,3</b>	<b>714,0</b>	<b>772,6</b>
Kraków	156,0	198,1	201,3	266,7	269,5
Wrocław	135,4	137,2	165,6	146,5	179,6
Trójmiasto	108,0	101,0	143,9	116,3	113,9
Katowice	53,4	62,7	61,4	47,6	55,6
Łódź	51,6	48,4	54,6	59,7	51,7
Poznań	73,5	46,6	77,5	66,8	71,8
Szczecin	9,2	18,5	15,4	2,9	11,5
Lublin	7,4	16,3	21,7	7,6	19,1

Źródło: Colliers International Polska, Newmark Polska.

Na rynkach regionalnych utrzymuje się wysoki popyt. Rok 2025 był pod tym względem rekordowy. Popyt wyniósł 772,5 tys. tys. m<sup>2</sup>, dzięki także rekordowemu IV kwartałowi, w którym zawarto transakcje na 249,3 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 13,0% r/r i 84,0% k/k). Łatwiej znajdują najemców nowoczesne budynki, zaznacza się wyraźny podział na nowe i starsze zasoby.

Najwięcej powierzchni wynajęto na rynkach o największych zasobach, podobnie jak w poprzednich latach, w Krakowie (269,5 tys. m<sup>2</sup>, 35,0% popytu na rynkach regionalnych), we Wrocławiu (179,6 tys. m<sup>2</sup>, 23,0% popytu) oraz w Trójmieście (113,9 tys. m<sup>2</sup>, 15,0% popytu). W dłuższej perspektywie popyt rośnie w Krakowie i Wrocławiu, na pozostałych głównych rynkach popyt jest stabilny.

Na rynkach regionalnych już drugi rok dominowały renegotjacje, z 52,0% udziałem (wzrost o 1,0 p.p. r/r). Nowe umowy stanowiły 36,0% (spadek o 3 p.p. r/r), ekspansje 7,0%, umowy na potrzeby własne 3,0%, a umowy przednajmu 2,0%. Na wszystkich rynkach koszty związane z relokacją są istotnym czynnikiem zachęcającym do pozostania w dotychczasowych lokalizacjach.

Największy udział w popycie na rynkach regionalnych w 2025 r. miały firmy z branży IT (17,3% całkowitego wolumenu najmu), sektora usług dla biznesu (16,2%) oraz produkcyjnego (15,5%).

Wskaźnik wolnej powierzchni w Warszawie w 2025 r. spadł aż o 1,5 p.p. r/r do 9,1%, najniższego poziomu od ponad 5 lat (w 2024 r. 10,6%). Do dyspozycji było 564,7 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej 664 tys. m<sup>2</sup>), ale tylko ok. 122 tys. m<sup>2</sup> w nowych biurowcach, zbudowanych po 2014 r. (na koniec 2024 r. – 137 tys. m<sup>2</sup>). Wskaźnik wolnej powierzchni w nowych biurowcach wyniósł 4,9%. Spadek wolnej powierzchni wystąpił zarówno w strefach centralnych, jak i poza nimi. W strefach centralnych wskaźnik pustostanów wyniósł 6,1%. W strefach poza centrum wskaźnik spadł do 11,6% z 11,9% na koniec poprzedniego roku. W strefach centralnych było 176,8 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni, poza nimi 387,9 tys. m<sup>2</sup>. Poziom wskaźnika powyżej średniej odnotowano dla „starych” stref biurowych, które oferują 53,0% wolnej powierzchni w Warszawie. Szczególnie ograniczona jest oferta wolnych powierzchni powyżej 5 tys. m<sup>2</sup>. W całej Warszawie na koniec 2025 r. było to 27 obiektów, z czego 7 w strefach centralnych, a tylko 3 wybudowano po 2014 r.

Tabela 19 Wskaźnik pustostanów w latach 2020–2023 (w %)

Rynek	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Ogółem</b>	<b>13,4</b>	<b>13,5</b>	<b>14,1</b>	<b>14,3</b>	<b>bd</b>
Warszawa	12,7	11,6	10,4	10,6	9,1
<b>Pozostałe</b>	<b>14,1</b>	<b>15,3</b>	<b>17,5</b>	<b>17,8</b>	<b>16,9</b>
Kraków	16,1	16,0	19,8	19,0	18,4
Wrocław	16,7	15,6	18,2	19,3	19,9
Trójmiasto	12,3	13,3	13,3	12,5	11,9
Katowice	10,5	17,1	21,5	23,2	21,6
Łódź	15,8	21,0	20,3	22,7	18,3
Poznań	12,7	10,5	14,7	13,4	13,9
Szczecin	5,3	5,8	4,8	7,7	6,4
Lublin	10,7	16,6	11,9	11,6	10,4

Źródło: Raporty Colliers International Polska, JLL, Newmark Polska.

Tabela 20 Wskaźnik pustostanów w Warszawie według stref 2022–2025 (w %)

Rynek	2022	2023	2024	2025
Centrum	8,4	7,9	8,2	6,2
Służewiec	b.d.	20,1	19,7	18,2
COB	14,4	9,6	9,9	6,0
Al. Jerozolimskie	9,3	9,2	10,2	10,5
Mokotów	b.d.	7,8	7,1	5,0
Wschód	8,1	7,7	9,2	8,0
Żwirki i Wigury	7,1	9,3	11,9	15,2
Zachód	9,8	9,4	7,5	6,3
Puławska	7,9	5,6	6,0	6,1
Ursynów, Wilanów	3,3	6,6	6,2	8,7
Północ	7,3	4,6	5,5	8,3

Źródło: Newmark Polska.

Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych na koniec 2025 r., po wzroście w poprzednich latach, po raz pierwszy spadł do 16,9% z 17,8% rok wcześniej (o 0,9 p.p. r/r i 0,8 p.p. w IV kwartale 2025 r.). Na rynkach regionalnych było 1,14 mln m<sup>2</sup> wolnej powierzchni (1,2 mln m<sup>2</sup> rok wcześniej), najwięcej w Krakowie (338,4 tys. m<sup>2</sup>) i we Wrocławiu (266,3 tys. m<sup>2</sup>).

Poza Szczecinem (6,4%), na wszystkich rynkach wskaźnik powierzchni niewynajętej przekraczał 10,0%, a w Katowicach był powyżej 20,0% (21,6% wobec 23,2% w poprzednim roku). Na większości rynków wskaźnik spadał, tylko we Wrocławiu wskaźnik wzrósł z 19,3% do 19,6%), a w Poznaniu z 13,4% do 13,9%. Największy spadek odnotowano w Łodzi (o 4,4 p.p.) oraz Katowicach (o 1,7 p.p.).

Podobnie, jak w Warszawie, następuje zróżnicowanie wskaźnika pustostanów ze względu na wiek budynków. Najwyższy poziom wskaźnika pustostanów dotyczy głównie starszych budynków, podczas gdy w nowych biurowcach dostępna powierzchnia jest stopniowo komercjalizowana. Najniższy poziom powierzchni niewynajętej występuje w budynkach w wieku od 3 do 10 lat. W budynkach starszych niż 10 lat wskaźnik pustostanów przekracza 20,0%. Powierzchnie te, mniej atrakcyjne ze względu na parametry jakościowe i efektywnościowe napotyka trudności ze znalezieniem najemców i na konkurencyjnym rynku są pod presją cenową oraz warunków najmu (bardziej elastycznych).

Średnie miesięczne stawki czynszu w 2025 r. w Warszawie według Newmark pozostały stabilne, jednak w najbardziej poszukiwanych lokalizacjach, jak i w budynkach o najwyższym standardzie, obserwuje się presję na wzrost czynszów, wynikającą z ograniczonej dostępności. Czynsze bazowe za najlepsze powierzchnie (klasy premium) już teraz niekiedy przekraczają 30 EUR/m<sup>2</sup>/m-c, a w 2026 r. mogą jeszcze wzrosnąć. Savills wskazuje, że stabilizacja dotyczyła pierwszej połowy 2025 r., a druga połowa roku przyniosła wzrosty zarówno w strefach centralnych, jak i poza nimi. W strefach centralnych stawki wzrosły z 22,50–26,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c do ok. 27,50 EUR/m<sup>2</sup>/m-c dla najlepszych obiektów, poza strefami centralnymi czynsze wzrosły z 14,00–18,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c na początku roku do 19,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c.

Szacunki poziomu czynszów na rynku warszawskim w roku 2024 były zróżnicowane, dla najlepszych lokalizacji w strefach centralnych od 18,00–22,00 do 27,50–32,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c, a poza centrum 16–18 EUR/m<sup>2</sup>/m-c (Knight Frank podaje dół przedziału 12 EUR/m<sup>2</sup>/m-c, a Axi Immo 10,0 EUR/m<sup>2</sup>/m-c).

Po wzroście w 2024 r., stawki opłat eksploatacyjnych ustabilizowały się. Szacunki ich poziomu są zróżnicowane. Według Axi Immo wahają się one od 18 do 38 zł/m<sup>2</sup>/m-c w zależności od standardu i lokalizacji, Savills podaje przedział 30–40 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Savills przewiduje,

że stawki opłat eksploatacyjnych w 2026 r. będą bardziej stabilne, a indeksacja mniej znacząca niż w poprzednich latach. Wskazuje także na potencjalną polaryzację czynszów, ze wzrostem tych w najlepszych lokalizacjach, szczególnie projektów w budowie. Wzrost kosztów może zmieniać strukturę najemców w zależności od ich wrażliwości cenowej, stymulując słabszych finansowo do poszukiwania tańszych alternatyw.

Tabela 21 Wysokość czynszów w latach 2021–2025 r. (w EUR/m<sup>2</sup>/m-c)

Rynek	2021 <sup>a</sup>	2022 <sup>a</sup>	2023 <sup>a</sup>	2024 <sup>a</sup>	2025 <sup>b</sup>
Warszawa	12, –0–24,50	12,50–27,25	12,50–27,25	12,50–28,50	15,00–28,00
Kraków	13,50–16,50	13,50–16,50	13,50–17,10	13,50–19,50	15,00–17,50
Wrocław	13,50–15,50	13,50–15,90	14,50–16,00	14,50–17,00	13,50–16,50
Trójmiasto	12,50–14,50	13,50–15,50	13,50–15,50	14,00–16,00	14,00–15,00
Katowice	13,00–15,50	13,00–16,95	13,00–16,95	13,00–16,95	13,50–15,50
Łódź	12,00–14,00	13,00–14,00	13,00–14,00	13,00–14,00	12,50–14,00
Poznań	13,25–15,75	13,25–16,25	14,00–17,00	15,00–18,00	13,50–16,00
Szczecin	11,00–14,50	11,00–14,50	12,00–15,00	12,00–15,00	13,00–13,75
Lublin	11,00–13,50	11,00–13,50	11,00–13,50	12,00–14,25	12,00–13,75

<sup>a</sup> Dane według Colliers International.

<sup>b</sup> Dane według Cushman & Wakefield.

Źródło: Colliers International, Cushman & Wakefield.

Tabela 22 Poziom czynszów w Warszawie według stref w 2025 r. (w EUR/m<sup>2</sup>/m-c).

Strefa	Od	Do
Centrum	18,5	23,5
Służewiec	13,0	14,5
COB	18,0	23,8
Al. Jerozolimskie	13,2	15,5
Mokotów	14,1	16,8
Wschód	12,7	18,3
Żwirki i Wigury	13,5	16,4
Zachód	12,7	15,5
Puławska	13,2	15,5
Ursynów, Wilanów	12,0	13,8
Północ	15,5	17,0

Źródło: BNP.

Na rynkach regionalnych duża dostępność powierzchni do wynajęcia w istniejących budynkach biurowych sprawia, że przeciętnie czynsze utrzymują się na większości rynków na stabilnym poziomie. Na koniec 2025 r. miesięczne stawki czynszu w przypadku biur o najwyższym standardzie sięgały 16,00–18,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c (rok wcześniej 16,00–17,00 EUR).

Największym zainteresowaniem najemców cieszą się budynki w prestiżowych lokalizacjach oraz spełniające wymagania ESG. W tych przypadkach poziom czynszów utrzymuje się na relatywnie wysokim poziomie i może rosnąć (wynajmujący są mniej skłonni do negocjacji stawek czynszu), natomiast w starszych obiektach właściciele konkurowali głównie pakietami

zachęt, obejmującymi m.in. zwolnienia z czynszu czy dopłaty do wykończenia biura. Pakiety zachęt są istotnym elementem negocjacji warunków umowy najmu, zarówno w przypadku starszych obiektów, jak i charakteryzujących się wysokim wskaźnikiem pustostanów.

Stawki opłat eksploatacyjnych wzrosły w 2024 r. i wahają się od 9 do 36,8 zł/m<sup>2</sup>/m-c w zależności od standardu i lokalizacji. W starszych obiektach koszty eksploatacyjne są zwykle znacznie wyższe, co zachęca do modernizacji, aby skutecznie konkurować o najemców.

### 6.1.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych

**Poznań** to szósty pod względem wielkości zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej rynek regionalny. Zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu w 2025 r. wzrosły nieznacznie do 677,6 tys. m<sup>2</sup> z 675,7 tys. m<sup>2</sup> w roku poprzednim (672,0 tys. m<sup>2</sup> w roku 2023). Powierzchnia biurowa jest skoncentrowana w 3 strefach: centrum (największej – 297,1 tys. m<sup>2</sup>, 44,0% zasobów), Jeziora Malta (wschodniej, 207,9 tys. m<sup>2</sup>, 31,0%) i zachodniej (92,5 tys. m<sup>2</sup>)<sup>13</sup>.

Po najwyższej, w ostatnich 5 latach, nowej podaży nowej powierzchni biurowej w 2023 r. – 43,2 tys. m<sup>2</sup>, w latach 2024 i 2025 r. oddano tylko odpowiednio 2,6 i 4,9 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni. Mimo relatywnie niskiego poziomu wynik 2025 r. był drugim na rynkach regionalnych, po jednym obiekcie powstało w strefie zachodniej i wschodniej.

Według Savills na koniec 2025 r. w budowie było 72,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (najwięcej na rynkach regionalnych – 33,0%) wobec 55,3 tys. m<sup>2</sup> w 2024 r. (wzrost o 38,0% r/r) i 58,0 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2023 r. Inwestycje skoncentrowano w strefie centrum – 64 tys. m<sup>2</sup> (87,0%).

Popyt w ostatnich trzech latach utrzymywał się na stabilnym poziomie, w 2025 r. wyniósł 71,8 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 8,0% r/r). W poprzednim roku wyniósł 66,8 tys. m<sup>2</sup>, w 2023 r. osiągnął najwyższą w ostatnich latach wielkość 77,5 tys. m<sup>2</sup>. Największy udział miała strefa Centrum 52,0% (w nowych umowach 61,0%), strefa zachodnia 24,0%, a wschodnia 22,0%.

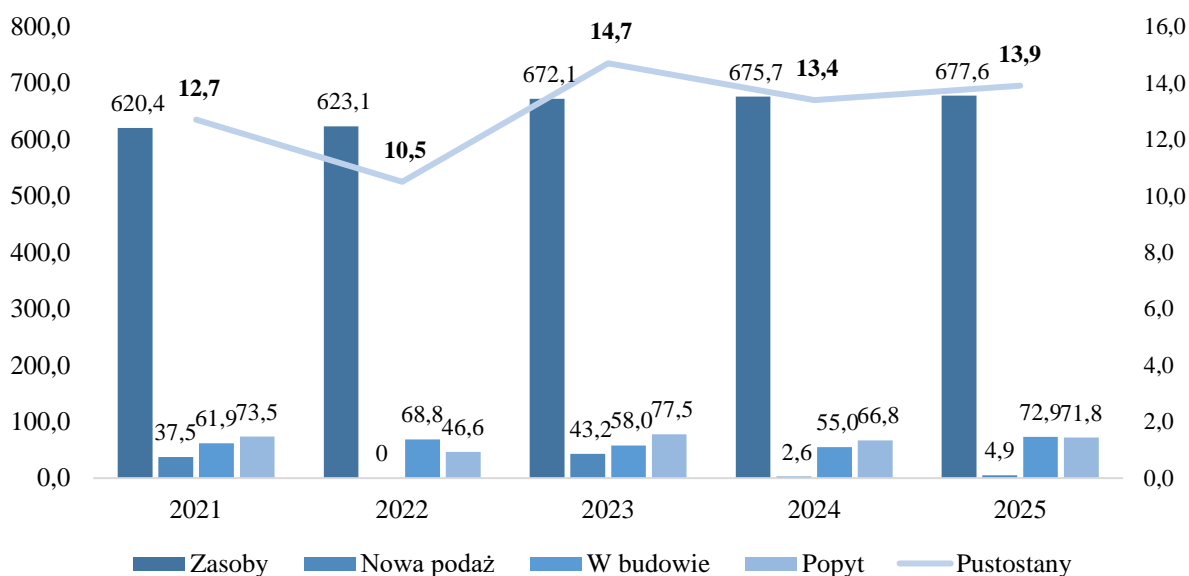
W 2025 r. istotnej zmianie uległa struktura popytu. Renegocjacje stanowiły 53,0% (o 15 p.p. więcej niż w poprzednim roku), nowe umowy 34,0% (spadek o 22 p.p. r/r), ekspansje 10,0%, a przednajem 3,0%. Dominowały umowy na mniejsze powierzchnie 0,5–1,0 tys. m<sup>2</sup>, co może wskazywać na ostrożność i poszukiwanie optymalizacji powierzchni. Wysoki udział re-negocjacji może wynikać także z ograniczonej dostępności nowych powierzchni.

Według Knight Frank największy udział w strukturze popytu miały nowe umowy (których udział systematycznie rósł od 2022 r.). Absorpcja netto w 2025 r. wobec niskiej nowej podaży wyniosła tylko 1,3 tys. m<sup>2</sup> (spadek o 88,0% r/r) wobec średniej 5-letniej 14,5 tys. m<sup>2</sup>.

---

<sup>13</sup> Savills wyróżnia pięć stref, oprócz wymienionych także strefę północną i południową.

Wykres 21 Zasoby, wskaźnik pustostanów, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie w Poznaniu w latach 2021–2025 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

W strukturze najemców największy udział miały usługi dla biznesu i sektor produkcyjny, poniżej 10% udziału miały IT, sektor publiczny i usługi finansowe.

W 2025 r. wskaźnik wolnej powierzchni wzrósł o 0,5 p.p. z 13,4% do 13,9% (94 tys. m<sup>2</sup>). Wskaźnik wolnej powierzchni był zróżnicowany w poszczególnych strefach. Najwyższy był w strefie zachodniej 19,7% (41,0 tys. m<sup>2</sup>), w strefie Centrum 11,8% (34,9 tys. m<sup>2</sup>), a w strefie wschodniej osiągnął 12,0% (11,1 tys. m<sup>2</sup>). Najemcy preferują najnowsze obiekty, wolna powierzchnia w budynkach oddanych od 2020 r. stanowiła tylko 18,0% (16,5 tys. m<sup>2</sup>) pustostanów ogółem. Blisko połowa wolnej jest w budynkach oddanych w okresie 2010–2019 (45 tys. m<sup>2</sup>).

Czynsze w 2025 r. były stabilne, na poziomie 14,0–17,0 EUR/ m<sup>2</sup>/m-c (według Savills, Cushman & Wakefield podaje 13,50–16,00 EUR/ m<sup>2</sup>/m-c). Savills oczekuje wzrostu stawek, szczególnie w najlepszych lokalizacjach. Opłaty eksploatacyjne wynosiły zazwyczaj od 20,00 do 30,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c, a ich indeksacja w 2026 r. będzie mniej znacząca niż w roku ubiegłym. Opłata mocniej rosła w starszych obiektach.

Relatywnie niższe nasycenie powierzchnią biurową, niż na największych rynkach regionalnych, tworzy perspektywy dla dalszego rozwoju rynku. Poznań posiada także istotny zasób terenów miasta do zagospodarowania, w szczególności tzw. Wolne Tory, teren o powierzchni ok. 48 ha, położony w centrum miasta, w sąsiedztwie głównego dworca kolejowego, dla którego koncepcja urbanistyczna zakłada zabudowę wielofunkcyjną.

\*\*\*

**Wrocław** jest drugim największym rynkiem regionalnym nowoczesnej powierzchni biurowej. Zasoby powierzchni biurowej osiągnęły w 2025 r. 1,338 mln m<sup>2</sup> (1,375 mln m<sup>2</sup> na koniec 2024 r. i 1,35 mln m<sup>2</sup> na koniec 2023 r.). Savills wyróżnia 4 strefy powierzchni biurowej: centrum (na koniec 2025 r. 476,0 tys. m<sup>2</sup>, 36,0% zasobów), zachodnią (446,5 tys. m<sup>2</sup>, 33,0%), południową (290,5 tys. m<sup>2</sup>, 22,0%) i najmniejszą, północno-wschodnią (124,6 tys. m<sup>2</sup>). Newmark wyodrębnia strefę Legnicka/Strzegomska (zasób na koniec 2024 r. 472,9 tys. m<sup>2</sup>), Zachód (25,5 tys. m<sup>2</sup>)<sup>14</sup>, Północ/Wschód (257,6 tys. m<sup>2</sup>), Południe (143,6 tys. m<sup>2</sup>), Dworzec/Powstańców Śląskich (253,3 tys. m<sup>2</sup>) i strefy centralne: Śródmieście (121,8 tys. m<sup>2</sup>), Rynek (101,4 tys. m<sup>2</sup>)<sup>15</sup>.

W 2025 r. nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu (średnia dla lat 2020–2024 to 52 tys. m<sup>2</sup>). Podobnej sytuacji Savills oczekuje w 2027 r. W 2024 r. po dwu latach wyższej podaży, oddano do użytku tylko 38,4 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej. W 2023 r. nowa podaż była najwyższa w okresie ostatnich 4 lat i wyniosła 75,7 tys. m<sup>2</sup>.

W 2025 r. popyt osiągnął historyczny rekord 179,6 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 23,0% r/r), o 26,0% powyżej średniej z pięciu poprzednich lat (142,8 tys. m<sup>2</sup>). Rok wcześniej popyt wyniósł 146,5 tys. m<sup>2</sup>, a w 2023 r. 165,6 tys. m<sup>2</sup>. Większość popytu była skoncentrowana w strefach zachodniej – 68,9 tys. m<sup>2</sup> i centrum 53 tys. m<sup>2</sup>, w strefie południowej zawarto transakcje na 35,8 tys. m<sup>2</sup>. Zbliżona struktura geograficzna popytu była rok wcześniej.

We Wrocławiu w 2025 r. dominowały renegotjacje i odnowienia (57,0% wszystkich umów, podobnie jak rok wcześniej), nowe transakcje i umowy na potrzeby własne stanowiły łącznie 30,0% popytu, ekspansje 10,0% a przednajem 3,0%. Największe transakcje dotyczyły renegotjacji i ekspansji (średnia wielkość umowy 2,08 tys. m<sup>2</sup>). Nowe umowy były mniejszej skali, średnia wielkość nowych transakcji spadła w 2025 r. do 620 m<sup>2</sup> z 720 m<sup>2</sup>.

Największymi najemcami w 2025 r. były firmy usług dla biznesu, z sektora IT, produkcyjnego i usług finansowych. Spadła aktywność najemców na potrzeby elastycznej powierzchni biurowej<sup>16</sup>, o 60,0% z 9,9 tys. m<sup>2</sup> do 4,1 tys. m<sup>2</sup>.

Według Savills na koniec 2025 r. w budowie było 20,4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, w dwu projektach w strefie południowej.

---

<sup>14</sup> Obie odpowiadają strefie zachodniej Savills.

<sup>15</sup> Trzy ostatnie odpowiadają strefie centrum Savills.

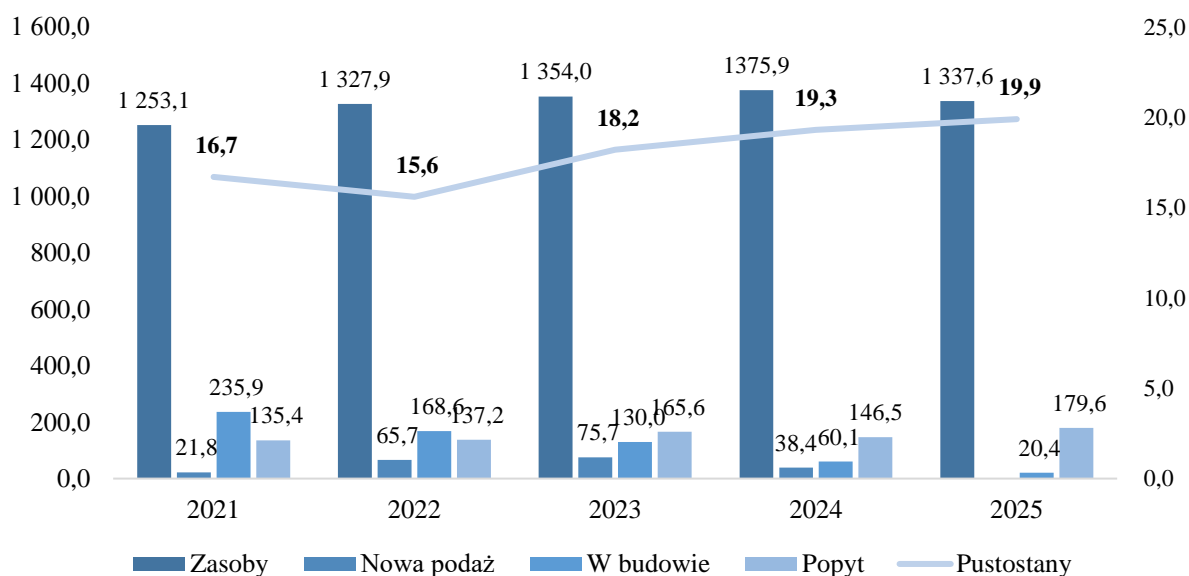
<sup>16</sup> Udział tej powierzchni w rynku ogółem jest najwyższa na rynkach regionalnych – 3,6%.

W 2025 r. Wrocław był jednym z nielicznych rynków, gdzie wskaźnik wolnej powierzchni wzrósł, z 0,6 p.p. do 19,9% (w 2024 r. 19,3%, w 2023 r. 18,2%). Wolne powierzchnie (266,3 tys. m<sup>2</sup>), w zdecydowanej większości były skoncentrowane w największych strefach, centrum 123,3 tys. m<sup>2</sup> (25,9% zasobów) i zachodniej 87,5 tys. m<sup>2</sup> (19,6%). Istotnie niższe wskaźniki wolnej powierzchni miały mniejsze strefy: południowa 13,7% (39,9 tys. m<sup>2</sup>) i północno-wschodnia 12,5% (15,6 tys. m<sup>2</sup>).

Obiekty oddane po 2020 r. miały 20,0% udział w wolnej powierzchni na rynku (52,8 tys. m<sup>2</sup>), zdecydowana większość wolnej powierzchni było w budynkach starszych. Ze względu na poszukiwanie efektywności i oszczędności zagospodarowanie wolnej powierzchni w starszych budynkach może być długotrwałym procesem.

Wzrost wolnej powierzchni korelował z poziomem absorpcji netto, która w 2025 r. była negatywna (0,3 tys. m<sup>2</sup>). W poprzednim roku absorpcja wyniosła 19,0 tys. m<sup>2</sup>, przy średniej dla lat 2020–2024 blisko 29,0 tys. m<sup>2</sup>.

Wykres 22 Zasoby, wskaźnik pustostanów, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie we Wrocławiu w latach 2021–2025 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Czynsze w 2025 r. pozostawały stabilne, z wyjątkiem najlepszych lokalizacji gdzie czynsze dochodzą do 17,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c. W mniej atrakcyjnych obiektach stawki zaczynają się od 13,50 EUR/m<sup>2</sup>/m-c. Cushman & Wakefield podaje stawki 13,50–16,50 EUR/m<sup>2</sup>/m-c.

Opłaty eksploatacyjne w 2025 r. również pozostały na stabilnym poziomie w przedziale 20,00–30,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c (rok wcześniej 16,00–31,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c). Oczekuje się, że w 2026 r. indeksacja będzie mniej dotkliwa niż w roku 2025 r.

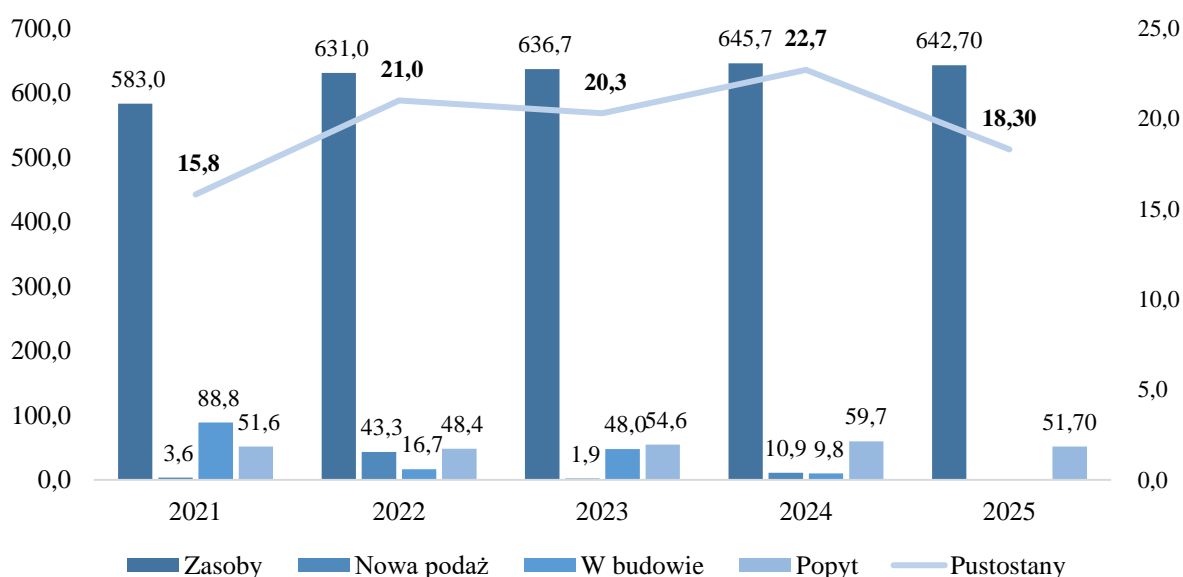
\*\*\*

**Łódź** jest średniej wielkości rynkiem regionalnym o zasobach powierzchni biurowej na koniec 2025 r. w wysokości 642,7 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej 645,7 tys. m<sup>2</sup>, na koniec 2023 r. 637 tys. m<sup>2</sup>). Powierzchnia biurowa koncentruje się w centrum miasta i w dzielnicy Widzew. Pozostałe projekty biurowe znajdują się w północno-zachodniej części miasta oraz w strefie południowo-wschodniej.

Nowa podaż od trzech lat utrzymuje się na niskim poziomie, w 2025 r. nie oddano żadnego obiektu, w 2024 r. 10,9 tys. m<sup>2</sup>, a w 2023 r. 1,9 tys. m<sup>2</sup>.

Popyt od 2015 r. utrzymuje się w okolicach ok. 50 tys. m<sup>2</sup>. W 2025 r. wyniósł 51,7 tys. m<sup>2</sup> koncentrując się w drugiej połowie roku (spadek o 13,0% r/r), w 2024 r. kontynuując trzeci rok niewielkiego wzrostu, wyniósł 59,7 tys. m<sup>2</sup> wobec 54,6 tys. m<sup>2</sup> w 2023 r. Według Knight Frank 27,0% popytu w 2025 r. stanowiła jedna umowa wynajmu na potrzeby własne przez Samorząd Województwa. Dlatego struktura popytu w 2025 r. była inna niż w poprzednim roku. Największy udział miały nowe umowy (46,0%).

Wykres 23 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Łodzi w latach 2021–2025 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Stabilny popyt i brak nowej podaży odwróciły negatywny trend wskaźnika pustostanów, w 2025 r. spadł on do 18,3% z 22,7% na koniec 2024 r. (spadek aż o 4,4 p.p.). Wskaźnik powierzchni niewynajętej był słabo zróżnicowany ze względu na wiek budynków, będąc najniższym w przedziale wiekowym 16–20 lat (18,0%), a najwyższy dla budynków nowych (do 5 lat) i najstarszych (pow. 21 lat) – 27,0%.

Według Knight Frank czynsze wywoławcze w Łodzi pozostawały stabilne, w przedziale 9,00–15,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c, podobnie jak w poprzednim roku (według Cushman & Wakefield 12,50–14,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c). Poziom czynszów stabilizuje wysoki udział powierzchni niewynajętej. Stawki opłat eksploatacyjnych w 2025 r. również pozostały stabilne, wynosząc od 16,00 do 29,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c (w poprzednim roku 15–28 zł/m<sup>2</sup>/m-c).

W opinii JLL łódzki rynek nieruchomości miało zmienić oddanie łódzkiego tunelu średnicowego, wpływając na wzrost atrakcyjności i potencjalnej aktywizacji terenów w jego pobliżu. Zerwanie umowy z dotychczasowym wykonawcą i prawdopodobny spór z tym związany czyni mało prawdopodobnym otwarcie tunelu nawet w przesuniętym już terminie 2028 r.

\*\*\*

**Trójmiasto** jest czwartym największym rynkiem regionalnym nowoczesnej powierzchni biurowej. Zasoby powierzchni biurowej wyniosły w 2025 r., podobnie jak rok wcześniej 1,067 mln m<sup>2</sup> (w 2023 r. 1,050 mln m<sup>2</sup>). Gdańsk skupiał większość powierzchni biurowej – 800,9 tys. m<sup>2</sup> (75,0%), w Gdyni było 22,0% zasobów (230,9 tys. m<sup>2</sup>), a w Sopocie powierzchnia biurowa była niewielka 35,2 tys. m<sup>2</sup>.

Powierzchnia biurowa koncentruje się wzdłuż trasy Szybkiej Kolei Miejskiej (łączącej miasta), Drogi Gdyńskiej oraz al. Grunwaldzkiej. Obiekty biurowe znajdują się także w okolicach lotniska w Gdańsku i w centrum Gdańska. W Gdańsku prawie 65,0% powierzchni biurowej było w dzielnicach Oliwa (291,2 tys. m<sup>2</sup>) i Wrzeszcz (227,8 tys. m<sup>2</sup>)<sup>17</sup>, Sopot, ze względu na swój turystyczny charakter, oferuje powierzchnię w ośmiu obiektach, w większości w kamienicach, bez typowych obiektów biurowych. W Gdyni najwięcej zasobów znajduje się w Śródmieściu (63,6 tys. m<sup>2</sup>), dzielnicy Działki Leśne (57,6 tys. m<sup>2</sup>) i Wzgórzu św. Maksymiliana (42,9 tys. m<sup>2</sup>).

W 2025 r. nie oddano do użytku żadnej nowej powierzchni biurowej. Spadek aktywności inwestycyjnej jest obserwowany od 2021 r. W 2024 r. nowa podaż dała 19,5 tys. m<sup>2</sup>. Średnia nowej podaży dla lat 2020–2024 była na poziomie 47,3 tys. m<sup>2</sup>.

---

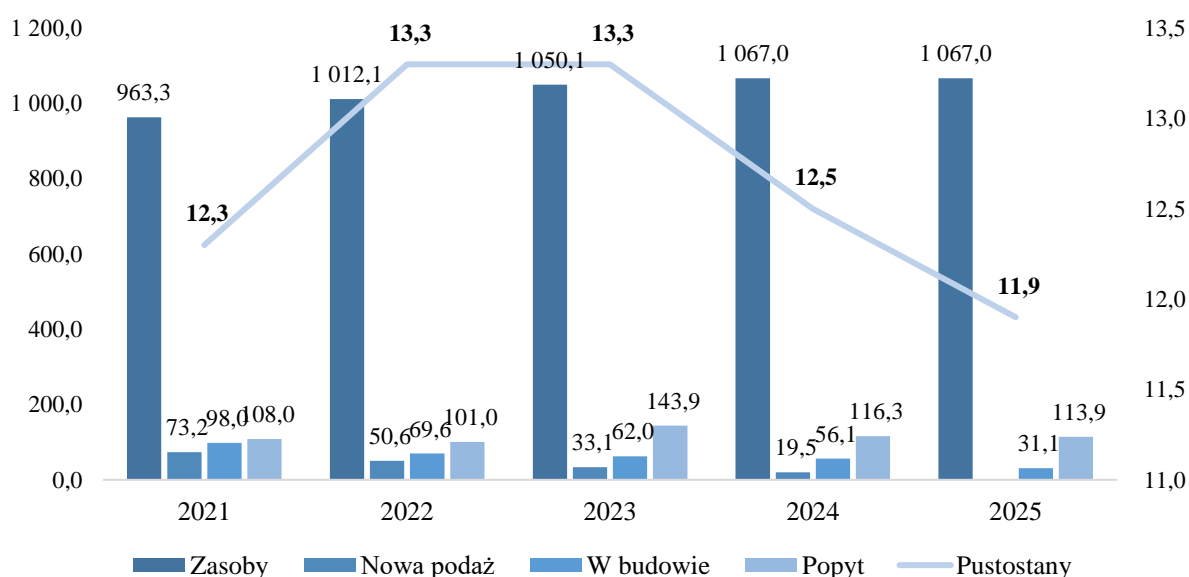
<sup>17</sup> Wielkość powierzchni dla poszczególnych stref na koniec 2024 r. według Newmark.

Aktywność inwestycyjna była także na historycznie niskim poziomie. Na koniec 2025 r. w budowie było 31,1 tys. m<sup>2</sup>, w 4 projektach w Gdańsku. W latach 2016–2020 średnio rocznie powstawało ok. 150 tys. m<sup>2</sup>.

Savills szacuje, że do 2028 r. nowa podaż może wynieść 75 tys. m<sup>2</sup> w całości w Gdańsku, ale zależy to od warunków makroekonomicznych i rynkowych oraz możliwości zapewnienia odpowiedniego poziomu przednajmu.

W 2025 r. popyt nieznacznie spadł (o 2,0% r/r) do 113,8 tys. m<sup>2</sup>, ale pozostaje w okolicach średniej wieloletniej (w latach 2020–2024 – 111,4 tys. m<sup>2</sup>). Gdańsk miał 86,5% udział w popycie (98,4 tys. m<sup>2</sup>), w Gdyni popyt wyniósł 13,2 tys. m<sup>2</sup> (11,6%), a w Sopocie 2,2 tys. m<sup>2</sup> (1,9%). W 2024 r. proporcje były zbliżone.

Wykres 24 Pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Trójmieście w latach 2021–2025 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Renegocjacje stanowiły 47,0% transakcji najmu (w 2024 r. 50,0%), nowe umowy i najem na potrzeby własne stanowiły ok. 46,0% (w 2024 r. odpowiednio 40,0% i 6,0%), a 7,0% – ekspansje (rok wcześniej 3,0%). W renegocjacjach transakcje były większe, średnio ok. 2,3 tys. m<sup>2</sup>, nowe umowy były mniejsze (47,0% umów poniżej 1 tys. m<sup>2</sup>), przeciętnie 860 m<sup>2</sup> (700 m<sup>2</sup> w 2024 r.). Największy popyt pochodził od podmiotów logistycznych, sektor finansowy i produkcyjny miały niższy udział.

Wobec niskiej nowej podaży absorpcja netto była na poziomie 6,7 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej 13,4 tys. m<sup>2</sup>, spadek o 74,0%), poniżej średniej dla lat 2020–2024 – 28,8 tys. m<sup>2</sup>.

Spadająca podaż i stabilny popyt odwróciły w 2024 r. wzrostowy trend wskaźnika pustostanów. W 2025 r. udział wolnej powierzchni spadł o kolejne 0,6 p.p. do 11,9% z 12,5% w 2024 r. Najniższy poziom pustostanów był w Gdańsku – 8,6% (spadek o 0,9 p.p. do 69 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni), w Gdyni wyniósł 23,7% (wzrost o 1,9 p.p. do 54,8 tys. m<sup>2</sup>), a w Sopocie 8,5% (3 tys. m<sup>2</sup>). Ok. 70,0% wolnej powierzchni znajduje się w budynkach oddanych przed 2020 r.

Według Savills w 2025 r. czynsze były na stabilnym poziomie 13,00–15,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c (Cushman & Wakefield podaje 14,00–15,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c). Wobec relatywnie wysokiego poziomu wolnej powierzchni stawki powinny pozostać stabilne także w 2026 r.

Opłaty eksploatacyjne były na poziomie od 20 do 35 zł/m<sup>2</sup>/m-c (w 2024 r. 21–29 zł/m<sup>2</sup>/m-c), wzrost w 2026 r. powinien być bardziej umiarkowany ze względu na stabilne otoczenie makroekonomiczne.

\*\*\*

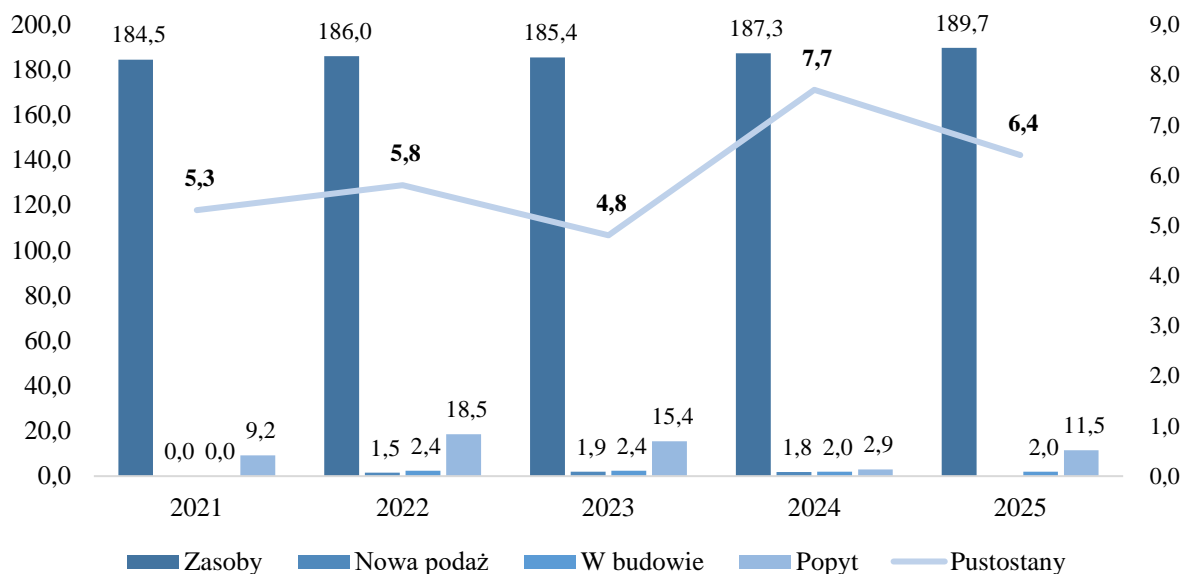
**Szczecin** to jeden z najmniejszych i mało aktywnych analizowanych rynków regionalnych. Zasoby powierzchni biurowej w 2025 r. wyniosły 189,7 tys. m<sup>2</sup> (w 2024 r. 187,3 tys. m<sup>2</sup>). Poziom ten w ostatnich pięciu latach nie ulegał istotnym zmianom. Powierzchnia biurowa jest skoncentrowana w centrum miasta.

W ostatnich latach podaż była na niskim, nieprzekraczającym 2 tys. m<sup>2</sup>, poziomie. W 2025 r. nie oddano żadnej nowej powierzchni biurowej, w 2024 r. nowa podaż wyniosła 1,8 tys. m<sup>2</sup> (w 2023 r. 1,9 tys. m<sup>2</sup>). W budowie na koniec 2025 r. było ok. 2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej (podobnie jak w poprzednim roku).

Popyt, po rekordowo niskim 2024 r. (2,9 tys. m<sup>2</sup>), w 2025 r. wyniósł 11,5 tys. m<sup>2</sup>. Średnio w poprzednich pięciu latach nie przekraczał 10 tys. m<sup>2</sup>. Stabilny, choć relatywnie niski popyt i brak nowych powierzchni, przyczyniły się do niskiego wskaźnika pustostanów (najniższego na analizowanych rynkach regionalnych). Wyjątkiem był rok 2024 r., gdy spadek popytu podniósł wskaźnik pustostanów do 7,7%. Odbudowa popytu w 2025 r. obniżyła wskaźnik do 6,4% z perspektywą dalszego spadku wobec braku istotnych nowych inwestycji.

Według Knight Frank stawki czynszów w 2025 r. wynosiły 10,00–14,50 EUR/m<sup>2</sup>/m-c (Cushman & Wakefield podaje 13,00–13,75 EUR/m<sup>2</sup>/m-c).

Wykres 25 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Szczecinie w latach 2021–2025 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

## 6.2. Rynek nieruchomości magazynowych

### 6.2.1. Sytuacja na rynku

Na koniec III kwartału 2025 r. zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych (magazynowo-przemysłowych) osiągnęły poziom 36,45 mln m<sup>2</sup> (wzrost o 7,3% r/r). Dynamiczny wzrost utrzymuje się od 2017 r. i przyspieszył w okresie pandemii, ale w ostatnich dwu latach tempo wzrostu spadło. Savills i Newmark szacują, że w 2025 r. zasoby przyrosną o 1,8–2,0 mln m<sup>2</sup>. W 2024 r. zasoby powierzchni magazynowej wzrosły o 2,8 mln m<sup>2</sup> (rok wcześniej o 3,4 mln m<sup>2</sup>).

Nowoczesne powierzchnie magazynowe skoncentrowane są zazwyczaj w dużych centrach magazynowo-logistycznych, lokalizowanych w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych i/lub obszarach podmiejskich dużych ośrodków przemysłowych. Te uwarunkowania wykształciły pięć największych rynków, tzw. „wielką piątkę”: rynek warszawski (analitycy dzielą go na dwie lub trzy strefy), Górny Śląsk, Polskę Centralną, rynek poznański i Dolny Śląsk. Kolejne rynki są wyraźnie mniejsze, choć tempo rozwoju niektórych z nich jest szybsze.

Według danych Newmark trzy pierwsze kwartały 2025 r. przyniosły zmianę na trzecim miejscu pod względem zasobów powierzchni magazynowej. Szybko rosnący rynek Dolnego Śląska z powierzchnią 5,3 mln m<sup>2</sup> wyprzedził Polskę Centralną – 5,1 mln m<sup>2</sup>. Największymi rynkami pozostały województwo mazowieckie – 7,3 mln m<sup>2</sup> (na koniec 2024 r. 6,9 mln m<sup>2</sup>) i województwo śląskie (Górny Śląsk) – 6,2 mln m<sup>2</sup> (k. 2024 r. 5,8 mln m<sup>2</sup>).

Tabela 23 Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w latach 2021–2025 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2021	2022	2023	III kw. 2024	2024	III kw. 2025
Warszawa/Mazowieckie	5 432,4	5 800,8	6 493,0	6 856,7	6 998,3	7 282,3
Górny Śląsk/Śląskie	4 245,1	4 817,6	5 469,6	5 713,8	5 746,5	6 166,6
Polska Centralna/Łódzkie	3 480,8	4 092,0	4 512,2	4 808,6	4 893,3	5 110,5
Poznań/Wielkopolskie	2 615,7	3 336,0	3 384,0	3 624,5	3 624,5	3 742,1
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	2 918,4	3 734,9	4 111,1	4 607,8	4 885,8	5 301,5
Trójmiasto/Pomorskie	1 072,5	1 357,3	1 442,5	1 712,4	1 744,7	1 822,3
Kraków/Małopolskie	788,7	917,4	1 035,7	1 176,1	1 176,1	1 226,3
Toruń-Bydgoszcz/Kujawsko-Pomorskie	414,2	636,0	884,1	883,6	883,5	906,3
Szczecin/Zachodniopomorskie	898,9	1 145,9	1 242,2	1 242,4	1 242,4	1 344,4
Polska Zachodnia/Lubuskie	805,7	1 082,7	1 519,8	1 674,5	1 675,7	1 657,2
Rzeszów/Podkarpackie	300,3	426,7	514,7	515,7	515,7	548,9
Lublin/Lubelskie	318,6	355,0	422,1	454,6	454,6	512,1
Opole/Opolskie	189,5	246,0	271,4	277,4	290,0	420,0
Olsztyn/Warmińsko-Mazurskie	159,3	180,7	181,4	181,4	181,4	181,4
Kielce/Świętokrzyskie	93,5	93,5	125,7	125,7	125,7	125,7
Białystok/Podlaskie	68,8	83,4	98,8	98,8	98,8	98,8
<b>Ogółem</b>	<b>23 802,4</b>	<b>28 305,7</b>	<b>31 708,4</b>	<b>33 953,6</b>	<b>34 536,9</b>	<b>36 446,3</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Tabela 24 Dynamika zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej najważniejszych rynków w Polsce w latach 2021–2024 (w %)

Rynek	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2024/2020
Warszawa/Mazowieckie	109,8%	106,8%	111,9%	107,8%	141,4%
Górny Śląsk/Śląskie	116,9%	113,5%	113,5%	105,1%	158,2%
Polska Centralna/Łódzkie	108,5%	117,6%	110,3%	108,4%	152,5%
Poznań/Wielkopolskie	117,0%	127,5%	101,4%	107,1%	162,1%
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	114,1%	128,0%	110,1%	118,8%	191,0%
Trójmiasto/Pomorskie	131,9%	126,6%	106,3%	120,9%	214,5%
Kraków/Małopolskie	125,6%	116,3%	112,9%	113,6%	187,3%
Toruń-Bydgoszcz/Kujawsko-Pomorskie	109,9%	153,5%	139,0%	99,9%	234,4%
Szczecin/Zachodniopomorskie	116,4%	127,5%	108,4%	100,0%	160,8%
Polska Zachodnia/Lubuskie	175,3%	134,4%	140,4%	110,3%	364,6%
Rzeszów/Podkarpackie	87,9%	142,1%	120,6%	100,2%	151,0%
Lublin/Lubelskie	132,8%	111,4%	118,9%	107,7%	189,4%
Opole/Opolskie	100,2%	129,8%	110,3%	106,8%	153,3%
Olsztyn/Warmińsko-Mazurskie	117,4%	113,4%	100,4%	100,0%	133,7%
Kielce/Świętokrzyskie	94,2%	100,0%	134,4%	100,0%	126,6%
Białystok/Podlaskie	169,5%	121,2%	118,5%	100,0%	243,3%
<b>Ogółem</b>	<b>115,1%</b>	<b>118,9%</b>	<b>112,0%</b>	<b>108,9%</b>	<b>167,0%</b>

Źródło: opracowanie własne.

Według Savills na koniec III kwartału 2025 r. największy udział w zasobach powierzchni magazynowej miały województwa<sup>18</sup>: mazowieckie – 7,1 mln m<sup>2</sup>, śląskie – 6,2 mln m<sup>2</sup> i łódzkie (Polska Centralna) – 5,1 mln m<sup>2</sup>. Ok. 80,0% zasobów powierzchni magazynowej zostało oddanych po 2019 r., co oznacza wysoką jakość i nowoczesność rozwiązań technicznych.

<sup>18</sup> Różnica w kolejności wynika prawdopodobnie z odmiennego wyznaczenia geografii rynków.

Poza wciąż szybko rosnącym rynkiem Dolnego Śląska, ponadprzeciętną dynamikę wykazuje rynek Trójmiasta, województwo lubuskie, kujawsko-pomorskie i niektóre małe rynki.

Tabela 25 Nowa podaż zasobów powierzchni magazynowej w latach 2021–2025 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2021	2022	2023	III kw. 2024	2024	III kw. 2025
Warszawa	426,1	505,5	702,5	325,0	468,3	242,5
Górny Śląsk	618,1	539,6	599,1	260,5	288,1	275,5
Polska Centralna	262,0	642,6	415,2	292,9	342,9	216,4
Poznań	390,2	539,1	367,5	249,1	249,1	116,9
Dolny Śląsk	362,8	787,0	389,0	422,8	674,6	343,8
Trójmiasto	257,1	268,8	72,8	271,6	290,0	77,3
Kraków	103,9	94,3	165,3	163,7	163,7	42,2
Bydgoszcz-Toruń	20,9	221,0	238,9	0,0	0,0	19,1
Szczecin	112,4	274,3	93,3	0,0	0,0	102,0
Lublin	78,5	41,7	64,6	34,1	34,1	57,5
Rzeszów	13,9	142,3	88,0	0,0	0,0	33,3
Lubuskie	413,8	259,5	437,3	67,5	67,5	20,2
Opole	5,5	56,5	24,8	6,0	18,6	0,0
Olsztyn	23,6	19,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Kielce	0,0	0,0	31,2	0,0	0,0	0,0
Białystok	8,5	14,6	13,4	0,0	0,0	0,0
<b>Ogółem</b>	<b>3 097,3</b>	<b>4 406,6</b>	<b>3 702,7</b>	<b>2 092,9</b>	<b>2 600,5</b>	<b>1 546,6</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Wzrost zasobów powierzchni magazynowej jest wynikiem silnego, ale słabnącego, wzrostu podaży nowej powierzchni magazynowej. Nowa podaż w trzech kwartałach 2025 r. była na poziomie 1,55 mln m<sup>2</sup> (spadek o 26,0% r/r). W 2024 r. wyniosła 2,6 mln m<sup>2</sup>. Większość nowej podaży przypadła, podobnie jak we wcześniejszych latach, na pierwszą połowę roku. Poziom wynajęcia nowej powierzchni wynosił średnio 66,0% (wzrost o 9 p.p. r/r).

W trzech kwartałach 2025 r. najwięcej nowej powierzchni, podobnie jak w dwu wcześniejszych latach, oddano na „tradycyjnych” rynkach: w województwie dolnośląskim, śląskim, mazowieckim i łódzkim. Prawie 1/3 powierzchni w województwie dolnośląskim stanowi jeden projekt dla globalnej platformy e-commerce. Poprawiająca się sytuacja gospodarcza, pozwoliła na podtrzymanie wysokiego popytu na powierzchnie magazynowe. W trzech kwartałach 2025 r. popyt wyniósł 4,54 mln m<sup>2</sup> (wzrost o 19,6% r/r).

Popyt netto (nowe umowy i ekspansje) w pierwszych trzech kwartałach 2025 r. wyniósł 2,2 mln m<sup>2</sup>. Na pięć największych rynków przypadło 78,0% popytu (podobnie jak w 2024 r.). Największy udział w popycie miało województwo mazowieckie, Dolny Śląsk i Polska Centralna. W nowych umowach i ekspansjach także dominowały te trzy regiony.

Absorpcja netto wyniosła w trzech kwartałach 2025 r. 1,16 mln m<sup>2</sup> (w 2024 r. 2,4 mln m<sup>2</sup>, w 2023 r. 2,53 mln m<sup>2</sup>).

Tabela 26 Popyt na powierzchnię magazynową w latach 2021–2025 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2021	2022	2023	III kw. 2024	2024	III kw. 2025
Warszawa	1 256,7	1 382,9	1 434,0	809,50	1 378,4	1 035,5
Górny Śląsk	1 156,5	1 221,3	909,9	590,50	834,0	698,7
Polska Centralna	906,9	885,9	606,3	636,20	1 000,9	625,4
Poznań	1 089,5	847,0	491,3	381,60	576,3	324,2
Dolny Śląsk	1 019,6	824,9	1 007,4	657,30	891,0	708,6
Trójmiasto	442,5	324,2	408,7	203,00	290,0	270,4
Kraków	227,7	223,4	232,0	146,40	180,0	103,3
Bydgoszcz-Toruń	414,3	167,6	29,6	144,20	209,7	46,1
Szczecin	273,6	144,4	226,4	98,20	174,1	271,0
Lublin	54,4	72,9	66,8	59,80	73,9	25,4
Rzeszów	137,3	80,2	57,0	20,70	104,7	12,8
Lubuskie	287,4	440,8	102,9	37,30	70,3	142,3
Opole	21,0	34,7	8,8	16,40	16,4	218,5
Olsztyn	11,5	22,3	0,0	2,30	3,1	5,1
Kielce	29,5	10,5	5,6	4,90	11,0	9,3
Białystok	17,8	6,7	25,8	5,70	8,7	44,9
<b>Ogółem</b>	<b>7 346,3</b>	<b>6 689,6</b>	<b>5 612,4</b>	<b>3 813,90</b>	<b>5 822,4</b>	<b>4 541,4</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Już w 2022 r. pojawiły się sygnały zmiany struktury popytu. Wciąż najistotniejszy jest popyt ze strony operatorów logistycznych, wzrósł udział najemców z segmentu produkcyjnego (powyżej 10,0%) w wyniku procesu skracania łańcuchów dostaw. Zmniejszyło się znaczenie e-commerce, w związku z powrotem tempa wzrostu tego segmentu do poziomu sprzed pandemii.

Na koniec III kwartału 2025 r. w budowie było 1,56 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (20,0% mniej r/r) kontynuując hamowanie inwestycji. Spadła wyraźnie ilość projektów o charakterze spekulacyjnym, nowe inwestycje są rozpoczynane przy wysokim poziomie przednajmu. Poziom wynajęcia obiektów w budowie wyniósł przeciętnie 55,0% (wzrósł o 1 p.p. r/r).

Na koniec III kwartału 2025 r. największy udział w nowych inwestycjach miało województwo mazowieckie – 532,8 tys. m<sup>2</sup>, Trójmiasto 220,9 tys. m<sup>2</sup>, Górny Śląsk 191,0 tys. m<sup>2</sup> i Dolny Śląsk 124,7 tys. m<sup>2</sup>. Sześć największych rynków skupiało 77,0% inwestycji.

Według Newmark wskaźnik wolnej powierzchni na koniec III kwartału 2025 r. wyniósł 8,2% (wzrost 0,2 p.p. r/r i o 0,7 p.p. w stosunku do końca 2024 r.). Wielkość dostępnej powierzchni wyniosła 2,98 mln m<sup>2</sup>. Powierzchnia dostępna w obiektach w budowie przekraczała 705,7 tys. m<sup>2</sup>.

Z danych Savills wynika, że na koniec III kwartału 2025 r. najwięcej wolnych powierzchni było w Polsce Centralnej (472,8 tys. m<sup>2</sup>), na Górnym Śląsku (447,3 tys. m<sup>2</sup>) i w województwie dolnośląskim (442,3 tys. m<sup>2</sup>). Najwyższy poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej miało województwo lubuskie i świętokrzyskie (17,25%), lubelskie

(13,2%) i dolnośląskie (10,7%). Najniższy poziom wskaźnika wolnej powierzchni miały mniejsze rynki: województwo opolskie i podlaskie (brak wolnej powierzchni), zachodniopomorskie 2,1% i warmińsko-mazurskie 2,3%. W ujęciu rocznym wskaźnik najbardziej wzrósł na rynku podkarpackim (Rzeszów), w Trójmieście oraz na Górnym Śląsku i w województwie wielkopolskim. Największy spadek zanotowały: województwo lubuskie i opolskie.

Tabela 27 Powierzchnia magazynowa w budowie w latach 2021–2025 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2021	2022	2023	III kw. 2024	2024	III kw. 2025
Warszawa	540,5	667,2	478,9	331,3	206,5	532,8
Górny Śląsk	701,9	575,3	279,0	295,1	383,0	191,0
Polska Centralna	848,4	374,7	403,0	237,9	232,3	91,9
Poznań	552,5	349,8	247,6	95,0	156,7	35,6
Dolny Śląsk	814,6	384,7	829,0	571,0	344,2	124,7
Trójmiasto	236,9	64,9	288,3	90,7	110,3	220,9
Kraków	31,5	139,5	141,3	55,8	66,8	8,0
Bydgoszcz-Toruń	233,2	241,7	10,1	26,2	30,7	67,4
Szczecin	385,3	93,8	0,0	114,9	114,0	78,9
Lublin	19,8	10,7	34,1	57,5	57,5	11,2
Rzeszów	103,3	61,1	33,0	33,4	33,3	73,0
Lubuskie	111,3	438,6	75,5	22,7	22,7	0,0
Opole	18,5	0,0	0,0	12,6	0,0	72,2
Olsztyn	21,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
Kielce	0,0	31,2	0,0	0,0	0,0	13,4
Białystok	28,0	13,4	0,0	0,0	0,0	33,8
<b>Ogółem</b>	<b>4 646,7</b>	<b>3 423,3</b>	<b>2 819,6</b>	<b>1 943,8</b>	<b>1 757,9</b>	<b>1 557,0</b>

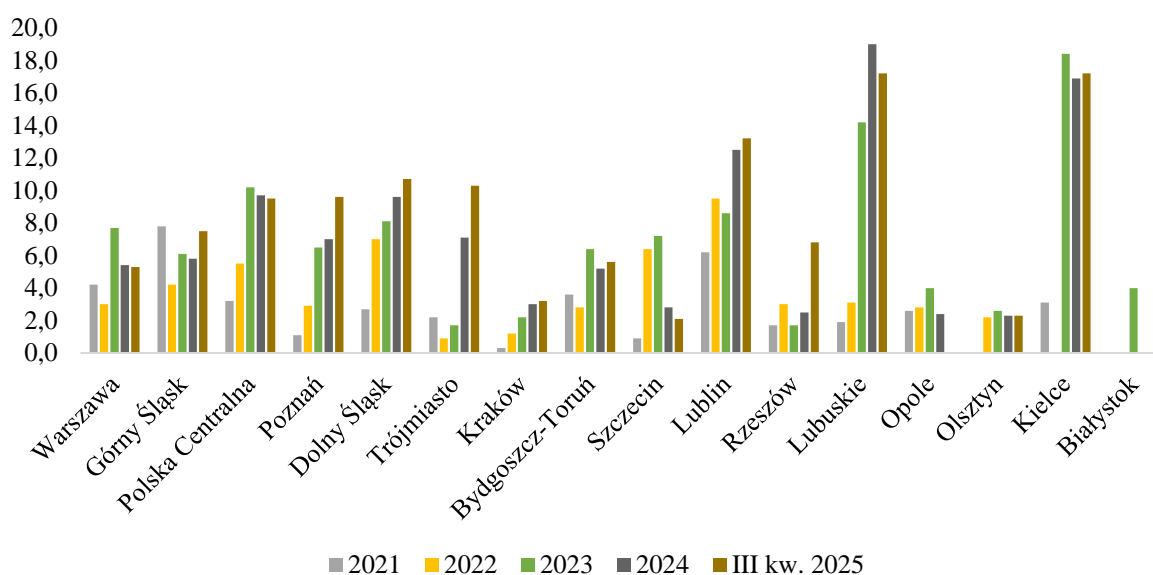
Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Tabela 28 Wskaźnik powierzchni niewynajętej w latach 2021–2025 (w %)

Rynek	2021	2022	2023	III kw. 2024	2024	III kw. 2025
Warszawa	4,2	3,0	7,7	7,5	5,4	5,3
Górny Śląsk	7,8	4,2	6,1	5,0	5,8	7,5
Polska Centralna	3,2	5,5	10,2	11,2	9,7	9,5
Poznań	1,1	2,9	6,5	7,1	7,0	9,6
Dolny Śląsk	2,7	7,0	8,1	9,4	9,6	10,7
Trójmiasto	2,2	0,9	1,7	7,7	7,1	10,3
Kraków	0,3	1,2	2,2	3,8	3,0	3,2
Bydgoszcz-Toruń	3,6	2,8	6,4	6,3	5,2	5,6
Szczecin	0,9	6,4	7,2	2,9	2,8	2,1
Lublin	6,2	9,5	8,6	12,9	12,5	13,2
Rzeszów	1,7	3,0	1,7	1,7	2,5	6,8
Lubuskie	1,9	3,1	14,2	20,0	19,0	17,2
Opole	2,6	2,8	4,0	2,5	2,4	0,0
Olsztyn	0,0	2,2	2,6	2,7	2,3	2,3
Kielce	3,1	0,0	18,4	16,1	16,9	17,2
Białystok	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ogółem</b>	<b>3,7</b>	<b>4,1</b>	<b>7,4</b>	<b>8,0</b>	<b>7,5</b>	<b>8,2</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Wykres 26 Wskaźnik powierzchni niewynajętej latach 2021–2025 (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Tabela 29 Czynsze za powierzchnię magazynową w latach 2021–2024 (w EUR/m<sup>2</sup>/m-c)

Rynek	2021	2022	2023	2024
Warszawa Strefa I (strefa miasta i dzielnice centralne)	4,99–5,50	5,50–7,50	4,50–9,75	6,20–8,30
Warszawa Strefa II (strefa pozamiejska i odległe dzielnice)	2,80–3,90	4,00–6,30	3,50–5,75	4,00–5,75
Górny Śląsk/Śląskie	2,80–3,80	3,80–5,50	3,60–5,75	3,60–5,80
Polska Centralna/Łódzkie	2,80–4,00	3,40–4,50	3,80–4,30	3,60–4,50
Poznań/Wielkopolskie	3,20–3,60	3,80–4,20	3,70–4,50	3,70–4,50
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	3,10–4,20	4,00–4,20	3,90–4,70	4,00–5,00
Trójmiasto/Pomorskie	3,20–3,95	3,90–5,50	4,50–6,00	4,50–6,50
Kraków/Małopolskie	3,60–4,50	4,50–5,80	4,70–6,50	4,60–6,50
Toruń–Bydgoszcz/Kujawsko–Pomorskie	3,30–3,60	3,90–4,50	3,50–4,70	3,25–4,75
Szczecin/Zachodniopomorskie	3,20–3,60	3,40–4,50	4,00–4,80	4,30–4,95
Polska Zachodnia/Lubuskie	3,20–3,60	3,50–4,40	3,90–4,50	3,90–4,50
Rzeszów/Podkarpackie	3,40–3,50	4,00–5,00	4,70–6,00	4,70–6,00
Lublin/Lubelskie	3,30–3,50	4,10–4,40	3,99–4,60	3,99–4,60
Opole/Opolskie	3,10–4,30	3,90–4,60	3,90–4,80	3,90–4,80
Olsztyn/Warmińsko–Mazurskie	3,70–3,80	3,80–4,50	4,50–5,00	4,50–6,00
Kielce/Świętokrzyskie	3,40–3,80	3,80–4,20	3,80–4,20	3,80–4,20
Białystok/Podlaskie	3,50–3,70	3,80–4,00	3,80–4,20	4,10–4,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Od początku 2025 r. stawki czynszów pozostały przeważnie stabilne, z wyjątkiem niewielkich wzrostów dla najlepszych obiektów w poszukiwanych lokalizacjach. Stawki czynszów wywoławczych w magazynach wielkopowierzchniowych znajdowały się na koniec III kwartału 2025 r. w przedziale 3,60–6,75 EUR/m<sup>2</sup>/m-c. Stawki efektywne były bardziej zróżni-

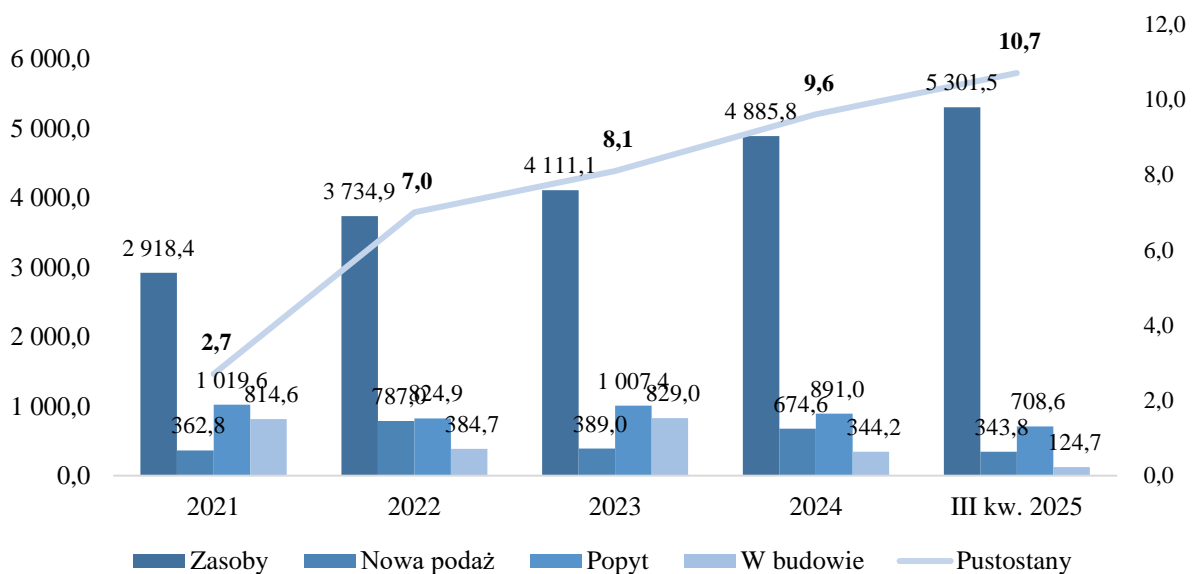
cowane ze względu na negocjacje i pakiety zachęt, w przedziale 2,75–5,70 EUR/m<sup>2</sup>/m-c w magazynach wielkopowierzchniowych w regionach, w Warszawie do 6,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c. Mniejsze powierzchnie (pon. 1 tys. m<sup>2</sup>, SBU) były wynajmowane po wyższych stawkach, podobnie jak z ponadstandardowym wyposażeniem technicznym dla najemców z sektora produkcyjnego lub budowane na zamówienie.

Według Savills w trzech kwartałach 2025 r., podobnie jak poprzednich latach najwyższe stawki czynszowe były w Warszawie (mieście, do 6,75 EUR/m<sup>2</sup>/m-c, Krakowie (5,90 EUR/m<sup>2</sup>/m-c za obiekty „ostatniej mili”) i Trójmieście (5,75 EUR/m<sup>2</sup>/m-c, przy portach). Poziom stawek był zbliżony do 2024 r., z wyjątkiem niewielkiego wzrostu dla Trójmiasta (z 5,50 EUR/m<sup>2</sup>/m-c).

### 6.2.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych

**Dolny Śląsk** w 2025 r. stał się trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce o zasobach na koniec III kwartału 2025 r. wynoszących ok. 5,3 mln m<sup>2</sup>, wyprzedzając tym samym Polskę Centralną. Region przodował w latach 2023–2024 pod względem powierzchni w budowie. Motorem wzrostu jest branża e-commerce. Wśród tradycyjnych rynków „wielkiej piątki” Dolny Śląsk charakteryzuje się najwyższym (wyższym niż przeciętna krajowa) tempem wzrostu.

Wykres 27 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie Dolnego Śląska w latach 2021–2025 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Powierzchnie magazynowe skoncentrowane są na południowy zachód (skrzyżowanie autostrad A4 i A8) i północny wschód od Wrocławia (kierunek na Oleśnicę), a także w okolicy Wałbrzycha, Jeleniej Góry, Legnicy i Zgorzelca. Największym atutem regionu jest rozwinięta infrastruktura drogowa i dostępność pracowników.

Wobec rosnącego wskaźnika wolnej powierzchni w ostatnich trzech latach powierzchnia magazynowa w budowie od 2023 r. spada i na koniec III kwartału 2025 r. wyniosła tylko 124,7 tys. m<sup>2</sup> wobec 571 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej (spadek o 78,2%). Nowe inwestycje (i nowa podaż) koncentrują się głównie w Kątach Wrocławskich i Magnicach.

W konsekwencji spadku powierzchni magazynowej w budowie nowa podaż w trzech kwartałach 2025 r. – 343,8 tys. m<sup>2</sup> – była o prawie 1/5 niższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku (422,8 tys. m<sup>2</sup>). Popyt był nieznacznie wyższy – 708,6 tys. m<sup>2</sup> wobec 657,3 tys. m<sup>2</sup>.

Stabilizacja popytu i wysoka nowa podaż w 2024 r. (najwyższa w Polsce) sprzyjały wzrostowi wolnej powierzchni magazynowej – na koniec III kwartału 2025 r. wyniosła ona 10,7% (9,4% rok wcześniej).

\*\*\*

**Polska Centralna (województwo łódzkie)** była trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, ale w 2025 r. wielkością zasobów wyprzedził ją Dolny Śląsk. Na koniec III kwartału 2025 r. rynek dysponował ponad 5,1 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych (rok wcześniej 4,8 mln m<sup>2</sup>).

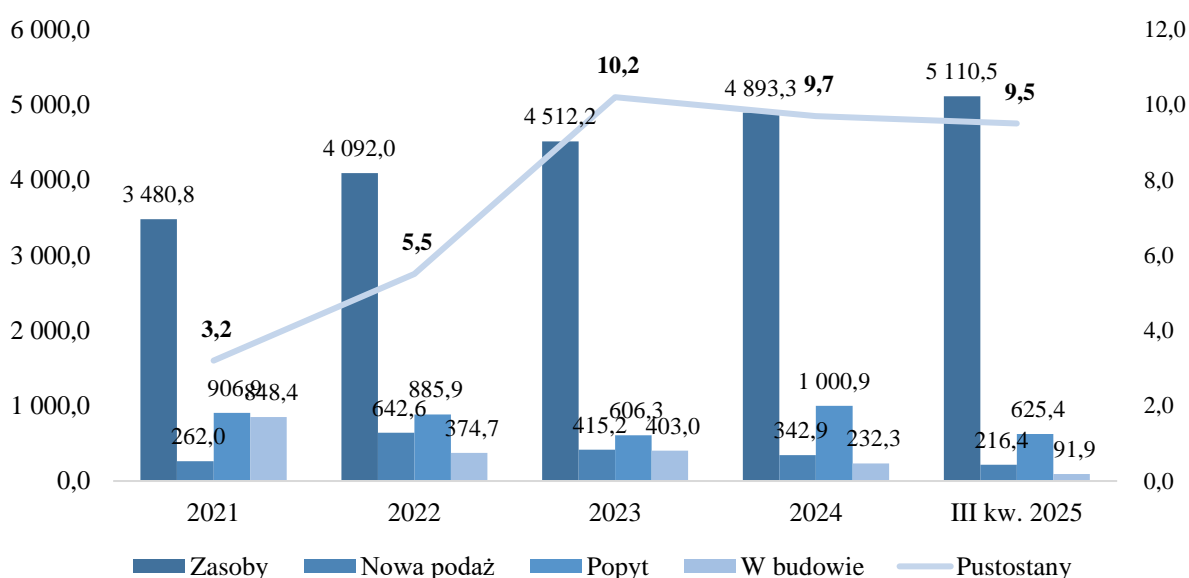
Powierzchnia magazynowa koncentruje się przede wszystkim w okolicach skrzyżowania autostrad A1 i A2, wschodniej części Łodzi (Widzew), wzdłuż autostrady A1, a po oddaniu zachodniej obwodnicy Łodzi także wzdłuż tej trasy. Magazyny zlokalizowane są także w okolicy skrzyżowania drogi ekspresowej S8 z Autostradą A1 niedaleko Piotrkowa Trybunalskiego. Region wykorzystuje centralne położenie i rozwiniętą infrastrukturę drogową, atutami są także niskie stawki czynszów i rozwinięty rynek pracy. Najemcami są głównie podmioty handlowe (w tym e-commerce).

W ostatnich dwu latach przyrost nowych zasobów wyhamował. Spada także wielkość powierzchni w budowie: na koniec III kwartału 2025 r. tylko 91,9 tys. m<sup>2</sup> (o ponad 61,0% mniej niż rok wcześniej – 237,9 tys. m<sup>2</sup>).

Nowa podaż spada od 2022 r. W trzech pierwszych kwartałach 2025 r. wyniosła 216,4 tys. m<sup>2</sup> (w analogicznym okresie 2024 r. 292,9 tys. m<sup>2</sup>). Popyt utrzymał się na wysokim poziomie (625,4 tys. m<sup>2</sup>), nieznacznie niższym niż rok wcześniej (636,2 tys. m<sup>2</sup>).

Wskaźnik pustostanów po okresie szybkiego wzrostu, od 2024 r. powoli spada z poziomu powyżej 10,0% do 9,5% na koniec III kwartału 2025 r. Wysoki popyt, niska podaż i aktywność inwestycyjna dają perspektywę na jego dalszy spadek.

Wykres 28 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie Polski Centralnej w latach 2021–2025 (lewa oś tys. w m<sup>2</sup>, prawa w %)



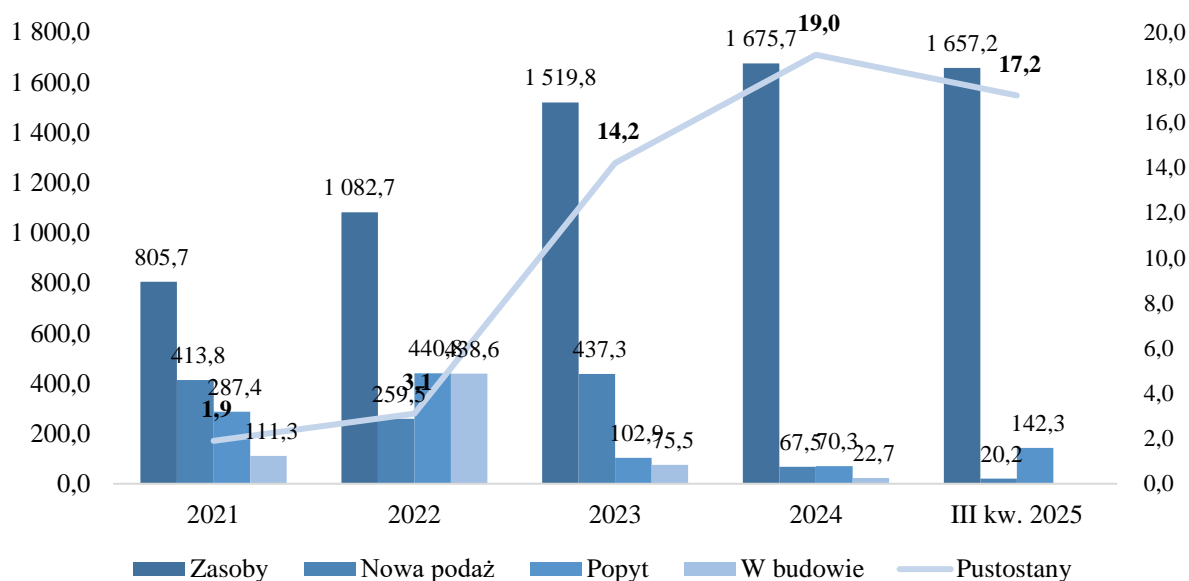
Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

\*\*\*

**Polska Zachodnia (województwo lubuskie)** była najszybciej rozwijającym się rynkiem magazynowym o zasobach, które na koniec III kwartału 2025 r. osiągnęły prawie 1,7 mln m<sup>2</sup>, choć lata 2024–2025 przyniosły zahamowanie dynamicznego wzrostu. Główne ośrodki magazynów to Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski, Świebodzin, Sulechów i Słubice. Obiekty lokowane są obok trasy S3 i autostrady A2. Województwo lubuskie jest atrakcyjną lokalizacją do obsługi klientów z Europy Zachodniej (szczególnie Niemiec). Najemcami są głównie podmioty z sektora motoryzacyjnego i e-commerce.

Po okresie gwałtownego wzrostu, tempo rozwoju rynku spadło. W trzech kwartałach 2025 r. nowa podaż wyniosła zaledwie 20,2 tys. m<sup>2</sup>, w podobnym okresie 2024 r. było to tylko 67,5 tys. m<sup>2</sup>. Popyt spadł do poziomu zbliżonego do 100 tys. m<sup>2</sup>, za trzy kwartały 2025 r. do 142,3 tys. m<sup>2</sup>, podczas gdy po trzech kwartałach 2024 r. było to 70,3 tys. m<sup>2</sup>. Poziom powierzchni magazynowej w budowie spadł praktycznie do zera. Wskaźnik wolnej powierzchni po szybkim wzroście do poziomu nawet 20,0% okresowo w 2024 r., spadł do 17,2%.

Wykres 29 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia magazynowa w budowie rynku Polski Zachodniej w latach 2021–2025 (lewa oś tys. w m<sup>2</sup>, prawa w %)



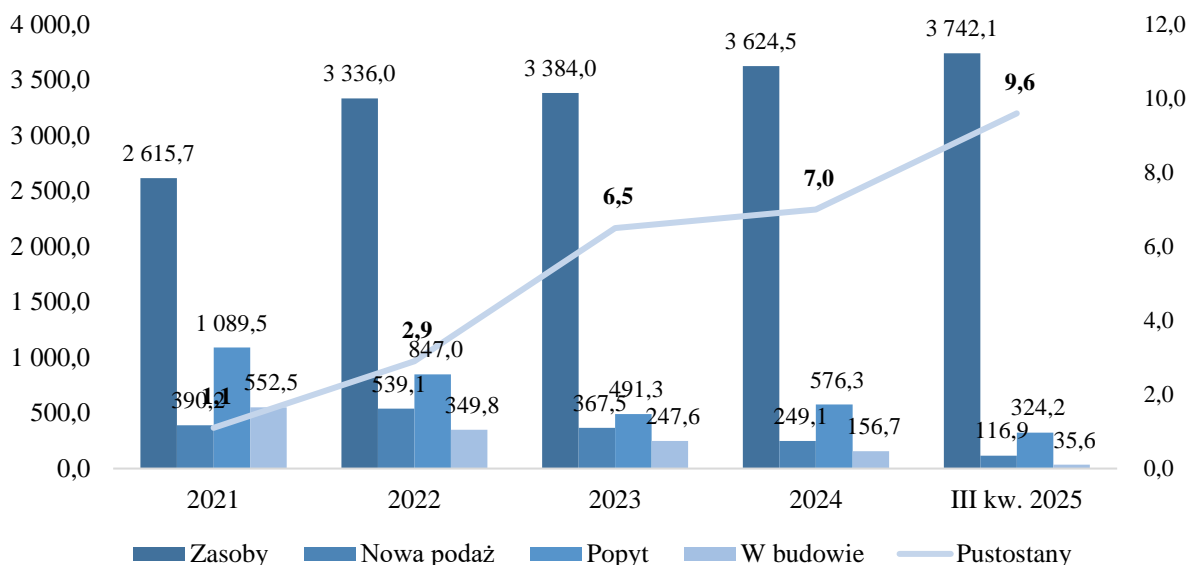
Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

\*\*\*

**Poznań (województwo wielkopolskie)** jest piątym co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, o zasobach wynoszących na koniec III kwartału 2025 r. ponad 3,7 mln m<sup>2</sup>. Po okresie stagnacji w 2023 r., zasoby powierzchni magazynowej ponownie wzrosły. Magazyny są skoncentrowane w rejonie skrzyżowań autostrady A2 z drogą S11 (Komorniki, Dąbrówka, Gądko) i wzdłuż tej trasy (odcinek zachodniej obwodnicy Poznania – Wysogotowo, Jaryszki, Żerniki), pozostałe lokalizacje to okolice Tarnowa Podgórnego, Swarzędza (droga 92) i Wrześni.

Po wysokiej aktywności inwestycyjnej w roku 2021, wspieranej wysokim popytem (szczególnie w okresie pandemii), kolejne lata przyniosły stopniowe osłabienie zarówno inwestycji, jak i wzrostu zasobów. Na koniec III kwartału 2025 r. wielkość powierzchni w budowie spadła do 35,6 tys. m<sup>2</sup> (na koniec 2024 r. 156,7 tys. m<sup>2</sup>). Wskaźnik pustostanów w 2025 r. skoczył z 7,0% do 9,6% na koniec III kwartału. W trzech kwartałach 2025 r. nowa podaż spadła do 116,9 tys. m<sup>2</sup> z 249,1 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej. Mniejszy był spadek popytu (z 381,6 tys. m<sup>2</sup> do 324,2 tys. m<sup>2</sup>).

Wykres 30 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie w województwie wielkopolskim w latach 2021–2025 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa w %)

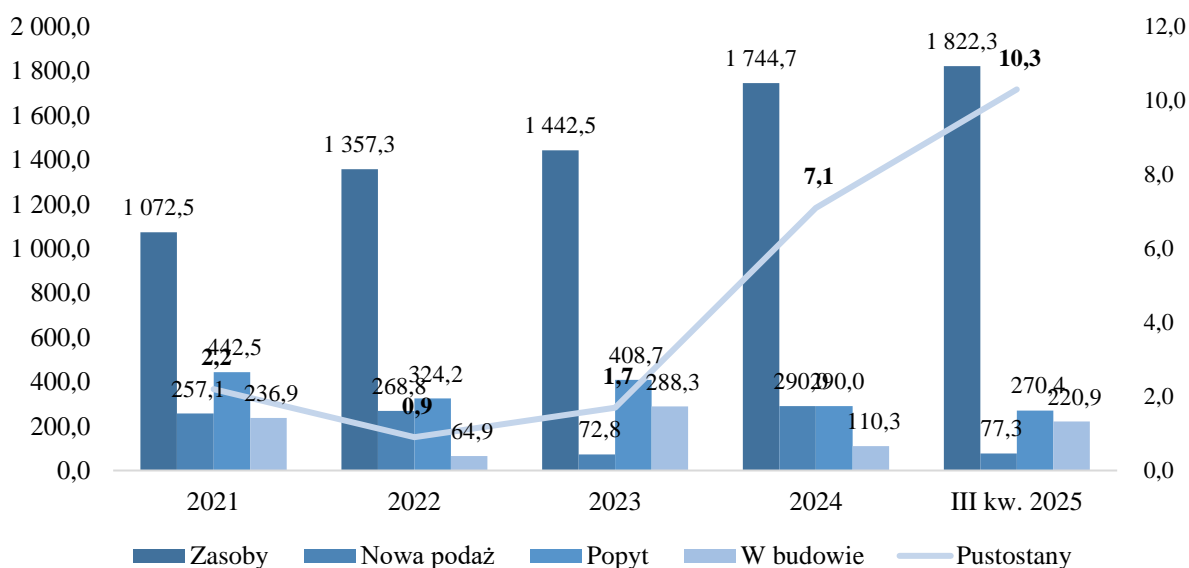


Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

\*\*\*

**Trójmiasto** jest najszybciej rozwijającym się z większych rynków magazynowych (po krótkim okresie ponownie wróciło na szóste miejsce, wyprzedzając województwo lubuskie). Zasoby powierzchni magazynowej wzrosły ponad dwupółkrotnie w okresie 2018–2022. Na koniec III kwartału 2025 r. wyniosły one 1,8 mln m<sup>2</sup> (rok wcześniej 1,7 mln m<sup>2</sup>).

Wykres 31 Zasoby powierzchni magazynowej, nowa podaż, pustostany, popyt i powierzchnia w budowie w Trójmieście w latach 2021–2025 (lewa oś tys. w m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Powierzchnia magazynowa jest zlokalizowana przede wszystkim w okolicach dróg S6 i S7. Rynek korzysta z rozwoju portów w Gdyni i Gdańsku, klientami centrów logistycznych są przede wszystkim podmioty korzystające z transportu morskiego. Region ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową, a dodatkowym impulsem może być ukończenie drogi S6 w kierunku Szczecina. Na koniec III kwartału 2025 r. po dużym przyroście powierzchni i ograniczonym popycie wskaźnik pustostanów wzrósł gwałtownie, do 10,3% z 1,7% na koniec 2023 r.

Mimo wzrostu wskaźnika wolnej powierzchni w 2025 r. Trójmiasto było drugim rynkiem o największej powierzchni magazynowej w budowie, na koniec III kwartału 2025 r. było to 220,9 tys. m<sup>2</sup>. Nowa podaż zmienia się cyklicznie, w ślad za zmianami powierzchni w budowie. Po dużym wzroście w 2024 r., w trzech kwartałach 2025 r. wyniosła tylko 77,3 tys. m<sup>2</sup> (w analogicznym okresie poprzedniego roku było to 271,6 tys. m<sup>2</sup>). Popyt jest bardziej stabilny z nieznacznym trendem spadkowym, na koniec III kwartału 2025 r. wyniósł 270,4 tys. m<sup>2</sup>, rok wcześniej 203 tys. m<sup>2</sup>.

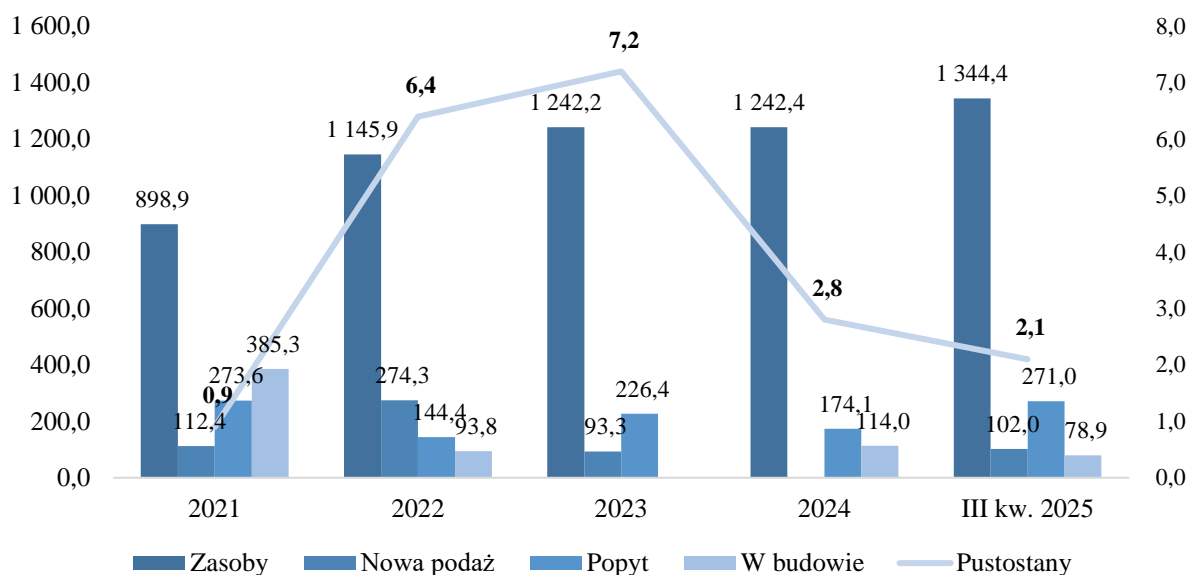
\*\*\*

**Szczecin (województwo zachodniopomorskie)** jest rynkiem magazynowym o zasobach, które na koniec III kwartału 2025 r. przekroczyły 1,3 mln m<sup>2</sup> (rok wcześniej 1,2 mln m<sup>2</sup>). Rynek charakteryzuje się stabilnym wzrostem (na poziomie przeciętnej krajowej).

Magazyny są skoncentrowane we wschodniej części Szczecina (rejon autostrady A6 i drogi S3) oraz dróg S3, S6 (w rejonie Goleniowa) i S10 (okolice Stargardu). Rynek korzysta na rozwoju infrastruktury portu Szczecin–Świnoujście oraz bliskości Skandynawii i Niemiec. Dodatkowym czynnikiem popytowym może być rozwój zaplecza dla budowy farm wiatrowych w regionie. Rynek charakteryzuje niski poziom wolnej powierzchni magazynowej, a nowe inwestycje realizowane są pod konkretne potrzeby z wysokim poziomem przednajmu.

Po krótkotrwałym wzroście wolnej powierzchni w roku 2022 r. (nowa podaż wyniosła 274,3 tys. m<sup>2</sup>, co było drugim najwyższym wynikiem w historii tego rynku), wskaźnik pustostanów wzrósł do 6,4%, a udział wolnej powierzchni na koniec III kwartału 2025 r. spadł do 2,1%. Mimo utrzymującego się popytu aktywność inwestycyjna jest ograniczona, w latach 2024 i 2025 mimo istotnego spadku dostępnej powierzchni, wielkość inwestycji pozostawała umiarkowana – na koniec 2024 r. było to 114,0 tys. m<sup>2</sup>, a na koniec III kwartału 2025 r. 78,9 tys. m<sup>2</sup>. Czynnikiem ograniczającym może być poziom popytu, który pozostaje w okolicach poziomu 200 tys. m<sup>2</sup>, chociaż w trzech kwartałach 2025 r. wyniósł 271,0 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej 98,2 tys. m<sup>2</sup>, wzrost o 275,0%).

Wykres 32 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie w województwie zachodniopomorskim w latach 2021–2025 (lewa oś tys. w m<sup>2</sup>, prawa w %)



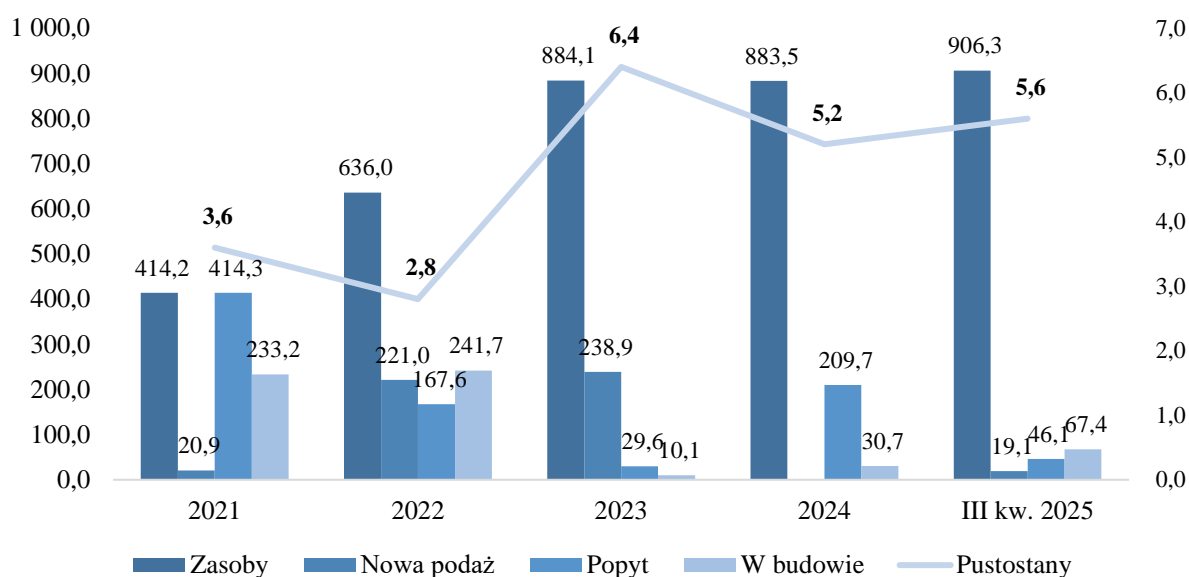
Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

\*\*\*

**Bydgoszcz–Toruń** jest średniej wielkości, i do 2023 r. szybko rosnącym (powyżej średniej krajowej) rynkiem magazynowym, o zasobach stanowiących na koniec III kwartału 2025 r. 906,3 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej 883,6 tys. m<sup>2</sup>). Magazyny zlokalizowane są w Toruniu wzdłuż autostrady A1 i oraz w południowo–wschodniej części Bydgoszczy i jej obwodnicy (drogi S5, S10). Ważną inwestycją dla rozwoju rynku będzie Terminal Intermodalny Bydgoszcz Emilia-nowo (inwestycja ma być zapleczem logistycznym dla trójmiejskich portów morskich) oraz rozwój energetyki wiatrowej i magazynów energii. Na rynku przeważają obecnie najemcy z sektora handlu.

Po okresie dynamicznego wzrostu, ostatnie lata przyniosły zastój inwestycyjny i stabilizację zasobów. Na koniec III kwartału 2025 r. w budowie było 67,4 tys. m<sup>2</sup>. Inwestycjom nie sprzyjają duże wahania popytu, który w trzech kwartałach 2025 r. wyniósł tylko 46,1 tys. m<sup>2</sup>. Po okresie istotnego wzrostu w 2023 r. wskaźnik wolnej powierzchni ustabilizował się w okolicy poziomu 6,0%, na koniec III kwartału 2025 r. osiągając 5,6%. Wskaźnik pustostanów jest poniżej średniej krajowej.

Wykres 33 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie w województwie kujawsko–pomorskim w latach 2021–2025 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

### 6.3. Rynek nieruchomości handlowych

#### 6.3.1. Sytuacja na rynku

W roku 2025 oznaki ożywienia rynku nieruchomości handlowych były jeszcze silniejsze niż w 2024 r. Na koniec 2025 r. BNP Paribas Real Estate (BNP) szacował powierzchnię handlową na ok. 17,1 mln m<sup>2</sup> (w poprzednim roku ok. 16,5 mln m<sup>2</sup>). Cushman & Wakefield szacuje powierzchnię handlową w 2025 r. na 17,3 mln m<sup>2</sup> (rok wcześniej 16,8 mln m<sup>2</sup>).

Powierzchnia handlowa na największych rynkach wzrosła ogółem w 2025 r. o 440,5 tys. m<sup>2</sup>. Ze względu na niewielki przyrost powierzchni handlowej na największych rynkach, ich wielkość nie uległa istotnym zmianom. Największymi rynkami były Warszawa z powierzchnią 2 411,3 tys. m<sup>2</sup> (w 2024 r. 2 415,6 tys. m<sup>2</sup>), konurbacja górnośląsko-zagłębiowska – 1 595,3 tys. m<sup>2</sup> (w 2024 r. 1 568,9 tys. m<sup>2</sup>), Trójmiasto – 993,5 tys. m<sup>2</sup> (w 2024 r. 1 007,5 tys. m<sup>2</sup>).

Przyrost powierzchni handlowej w 2025 r. na największych rynkach był niewielki (poniżej 30 tys. m<sup>2</sup> na poszczególnych rynkach), więcej niż 20 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej przybyło w aglomeracji śląskiej i w Krakowie (odpowiednio 26,4 i 22,1 tys. m<sup>2</sup>). Powierzchnia handlowa w niewielkiej skali zmniejszyła się w Trójmieście (o 14,0 tys. m<sup>2</sup>) i na rynku warszawskim (o 4,3 tys. m<sup>2</sup>). Większa aktywność inwestycyjna przyniosła odmłodzenie obiektów handlowych.

Tabela 30 Zasoby powierzchni handlowej największych rynków w latach 2022–2025 (w tys. m<sup>2</sup>).

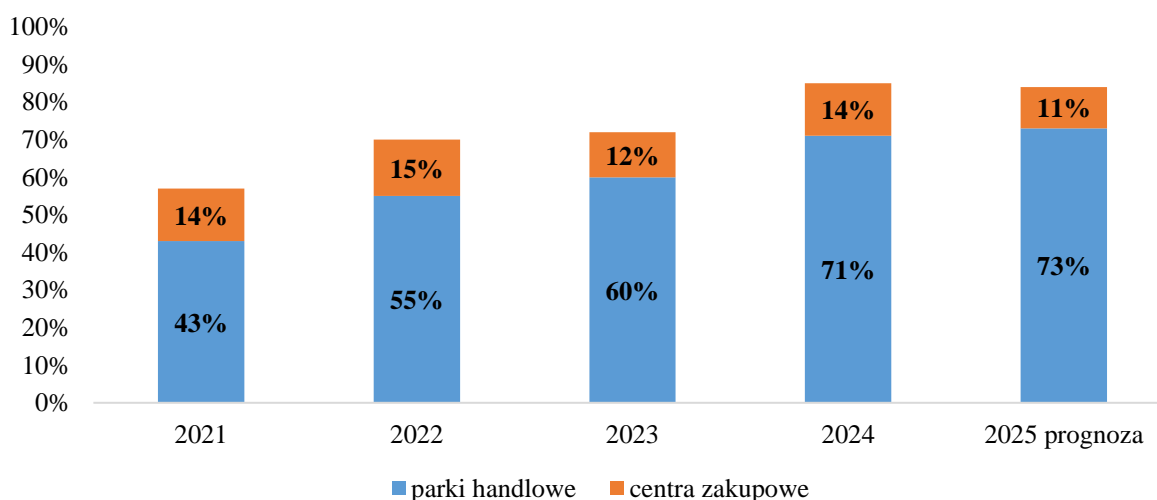
Rynek	2025		2024		2023		2022	
	Ogółem	w tym centra handlowe	Ogółem	w tym centra handlowe	Ogółem	w tym centra handlowe	Ogółem	w tym centra handlowe
Warszawa	2 411,3	1 415,8	2 415,6	1 415,8	2 375,6	1 409,2	2 295,0	1 355,7
Aglomera- cja śląska	1 595,3	990,3	1 568,9	1 017,6	1 524,3	1 015,8	1 556,3	1 063,5
Trójmiasto	993,5	630,8	1 007,5	630,8	981,5	630,8	991,2	651,5
Poznań	889,2	631,8	877,1	643,1	866,6	693,6	920,6	693,6
Wrocław	877,0	527,4	872,3	527,4	876,8	557,4	869,3	557,4
Kraków	828,7	535,4	806,6	535,4	806,6	535,4	803,6	535,4
Łódź	703,1	514,6	692,3	508,8	640,8	466,8	636,8	466,8
Szczecin	478,6	264,6	471,1	257,1	440,9	251,4	452,8	263,3
<b>Polska</b>	<b>17 250,5</b>	<b>10 474,0</b>	<b>16 810,0</b>	<b>10 489,0</b>	<b>16 242,5</b>	<b>10 475,1</b>	<b>15 920,5</b>	<b>10 573,8</b>

Źródło: Cushman & Wakefield.

Powierzchnia w centrach handlowych nieznacznie spadła (o 15 tys. m<sup>2</sup>), wzrost nastąpił na mniejszych rynkach Łodzi i Szczecina (odpowiednio o 5,8 i 7,5 tys. m<sup>2</sup>) co nie skompenso-  
wało spadków na rynku aglomeracji śląskiej i Poznania (odpowiednio o 27,3 i 11,3 tys. m<sup>2</sup>).

Utrzymywały się jednak trendy: zmiany struktury formatów, koncentracji na mniejszych  
rynkach, ograniczenia inwestycji w duże centra handlowe na rzecz przebudowy i rozbudowy  
już istniejących oraz weryfikacji istniejącej powierzchni handlowej.

Wykres 34 Udział centrów zakupowych i parków handlowych w nowej podaży w latach 2021–2025.



Źródło: opracowanie własne na podstawie JLL.

Według wstępnych szacunków w 2025 r. oddano do użytku ok. 545–575 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni handlowej<sup>19</sup>, podobnie jak rok wcześniej, w tym samym IV kwartale ok. 314–326 tys. m<sup>2</sup>. Wobec zamknięcia 80 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (według Cushman & Wakefield) przyrost netto powierzchni handlowej był na poziomie ok. 465 tys. m<sup>2</sup>.

Utrzymuje się dominacja parków handlowych, jednak rośnie też znaczenie modernizacji i rozbudowy centrów handlowych. Nowa powierzchnia zasila głównie obiekty małe, ok. 65,0% powstało w obiektach o powierzchni poniżej 10 tys. m<sup>2</sup>.

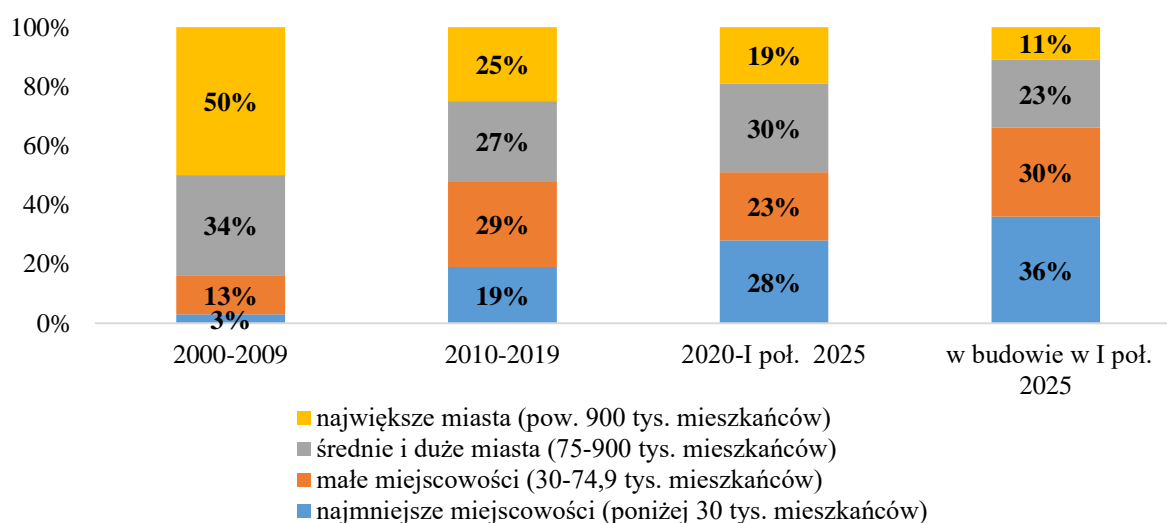
Tabela 31 Powierzchnia handlowa w budowie w latach 2024–2025 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	IV kw. 2025	II kw. 2025
Warszawa	28,1	5,0
Aglomeracja śląska	31,1	53,6
Trójmiasto	6,0	0,0
Poznań	0,0	0,0
Wrocław	6,2	10,2
Kraków	5,1	5,1
Łódź	27,4	0,0
Szczecin	14,5	7,0

Źródło: BNP Paribas Real Estate.

Z szacunków BNP wynika, że parki handlowe miały w 2025 r. już 19,0% udział w zasobach powierzchni handlowej (wzrost roczny 2 p.p.), największy udział miały tradycyjne centra handlowe (61,0%), ale ich udział spada (w 2022 r. było to 66,0%).

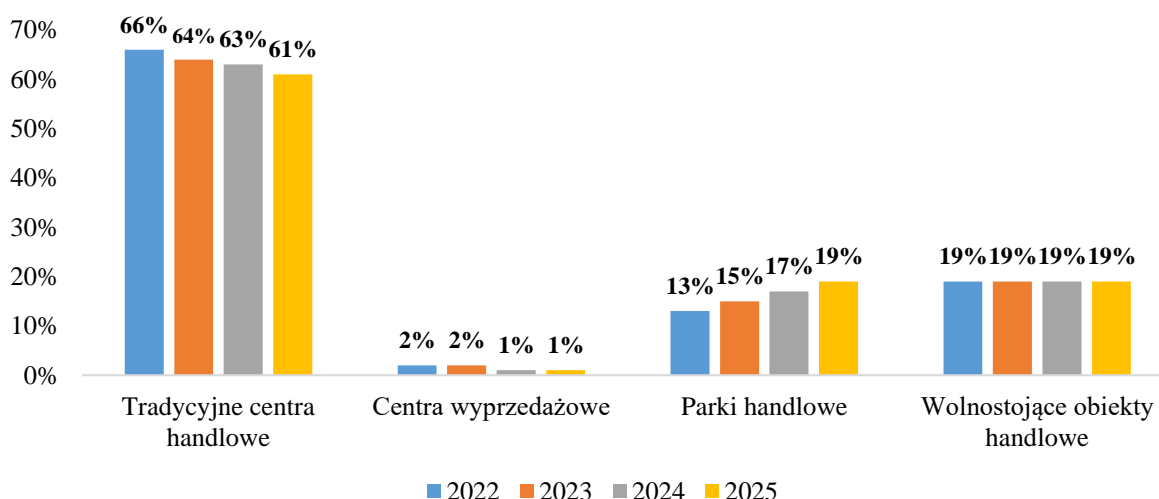
Wykres 35 Struktura inwestycji w formie parków handlowych i centrów zakupowych w latach 2000–2025.



Źródło: JLL.

<sup>19</sup> Szacunek BNP Paribas Real Estate – 575 tys. m<sup>2</sup>, Cushman & Wakefield – 545 tys. m<sup>2</sup>.

Wykres 36 Zmiana formatu powierzchni handlowych w latach 2022–2024



Źródło: BNP Paribas Real Estate.

Według Cushman & Wakefield na koniec 2025 r. powierzchnia w budowie wynosiła ok. 644 tys. m<sup>2</sup>, prawie dwukrotnie więcej niż rok wcześniej (375 tys. m<sup>2</sup>). Jest to najwyższy poziom inwestycji w ostatnich 10 latach. Około 75,0% nowej powierzchni powstaje w miastach do 400 tys. mieszkańców. W Warszawie powstaje nowe centrum handlowe (planowane oddanie w 2027 r.).

Tabela 32 Struktura powierzchni handlowej w roku 2024 dla obiektów pow. 5 tys. m<sup>2</sup> (w %).

Rynek	Centra handlowe	Parki handlowe	Centra wyprzedażowe
Warszawa	75	22	3
Aglomeracja śląska	81	16	3
Trójmiasto	77	20	3
Poznań	90	8	2
Wrocław	76	22	2
Kraków	84	12	4
Łódź	93	5	2
Szczecin	75	17	8
Lublin	75	22	3
Bydgoszcz	94	6	
Białystok	83	11	6
Częstochowa	81	19	
Miasta średnie (100-200 tys. mieszkańców)	83	16	1
Miasta małe (poniżej 100 tys. mieszkańców)	64	36	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Colliers International.

BNP szacuje powierzchnię w budowie na koniec 2025 r. na 610,2 tys. m<sup>2</sup>, z czego 462,1 tys. m<sup>2</sup> to nowa powierzchnia (wzrost o 78,0% r/r), a 148,1 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 112,5% r/r) zmiana

formatu, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów (z terminem realizacji do lat 2026–2027). Ponad 500 tys. m<sup>2</sup> powstaje w formie parków handlowych.

Tabela 33 Struktura rynku dużych powierzchni handlowych

Kategoria wielkości miasta	Liczba miast, w których są centra handlowe	Udział powierzchni centrów handlowych (%)	Udział w liczbie mieszkańców (%)	Udział w sile nabywczej mieszkańców (%)
Aglomeracje	8	54	53	59
Miasta 100–399 tys. mieszkańców	22	24	20	19
Miasta poniżej 100 tys. mieszkańców	132	22	27	22

Źródło: Colliers International.

Tabela 34 Nowa podaż, powierzchnia handlowa w budowie i wskaźnik pustostanów w 2025 r. na największych rynkach.

Rynek	Nowa podaż (tys. m <sup>2</sup> )	Powierzchnia w budowie (tys. m <sup>2</sup> )	Wskaźnik pustostanów (%)
Warszawa	0,0	28,1	1,9
Aglomeracja śląska	41,5	31,1	3,2
Trójmiasto	0,0	6,0	2,8
Poznań	0,0	0,0	3,6
Wrocław	0,0	6,2	4,1
Kraków	3,0	5,1	2,6
Łódź	5,8	27,4	2,8
Szczecin	7,0	14,5	1,8

Źródło: BNP Paribas Real Estate.

W analizach BNP wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec pierwszego półrocza 2025 r. oszacowano na 2,8% (spadek o 0,6 p.p. w stosunku do pierwszego półrocza 2024 r.). Wskaźnik wzrósł w Łodzi i Szczecinie (odpowiednio o 1,7 i 0,5 p.p.), na pozostałych rynkach spadł, najbardziej we Wrocławiu (o 1,3 p.p.), Warszawie (o 1,2 p.p.) i Poznaniu (o 1,0 p.p.).

Tabela 35 Nasycenie powierzchnią handlową w centrach handlowych największych rynków w latach 2022–2025 (w m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców).

Rynek	2025	2024	2023	2022
Warszawa	504	504	504	485
Aglomeracja śląska	500	513	506	530
Trójmiasto	563	563	565	584
Poznań	718	731	728	790
Wrocław	589	589	627	627
Kraków	473	473	476	476
Łódź	573	566	514	514
Szczecin	502	488	474	496
<b>Polska</b>	<b>279</b>	<b>273</b>	<b>273</b>	<b>275</b>

Źródło: Cushman & Wakefield.

W 2025 r. czynsze wzrosły we wszystkich formatach. Wzrost według szacunków Cushman & Wakefield w najlepszych centrach handlowych i na głównych ulicach w Polsce wyniósł ok. 5–6,0%. W parkach handlowych typu „prime” czynsze w 2025 r. rosły systematycznie z kwartału na kwartał, najbardziej spośród wszystkich formatów handlowych – ok. 10,0% r/r. Na początku 2026 r. indeksacja czynszów ze względu na inflację wyniesie ok. 3,5–4,0% (podobnie jak w 2025 r.). Najlepsze obiekty mają potencjał do dodatkowego wzrostu stawek.

JLL prognozuje na bieżący rok czynsze „prime” w centrach handlowych na poziomie ok. 160 EUR/m-c/m<sup>2</sup>, na głównych ulicach handlowych 95 EUR/m-c/m<sup>2</sup>, w parkach handlowych 18 EUR/m-c/m<sup>2</sup>. W połowie 2025 r. średnie ceny w parkach handlowych wahały się od 8 do 18 EUR/m-c/m<sup>2</sup> zależnie od lokalizacji, wielkości parku, powierzchni najmu i rodzaju najemcy (branży). W Warszawie czynsze w najlepszych centrach handlowych mogą przewyższać 160 EUR/m-c/m<sup>2</sup>, w regionach wahać się zazwyczaj od 50-70 EUR/m-c/m<sup>2</sup>. Opłaty serwisowe w parkach handlowych także są niższe, od 2 do 4 EUR/m-c/m<sup>2</sup>, w najlepszych centrach handlowych mogą sięgać 25 EUR/m-c/m<sup>2</sup>.

### **6.3.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych**

W **aglomeracji Poznań** według Cushman & Wakefield zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach (po spektakularnym spadku z 920,6 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2022 r. do 866,6 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2023 r.) w kolejnych latach nieznacznie rosły. W 2025 r. wyniosły 889,2 tys. m<sup>2</sup> (877,1 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej). W centrach handlowych powierzchnia dalej spada, na koniec 2025 r. wyniosła 631,8 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej w tym 643,1 tys. m<sup>2</sup>).

Poziom nasycenia powierzchnią w centrach handlowych na koniec 2025 r. spadł do 718 m<sup>2</sup> z 731 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców rok wcześniej. W 2025 r. nie oddano do użytku nowej powierzchni handlowej, nie realizowano także nowych inwestycji. Wskaźnik pustostanów na koniec pierwszej połowy 2025 r. wyniósł 3,6% (spadek o 1,1 p.p.).

\*\*\*

W **Trójmieście** główne ośrodki powierzchni handlowej to Gdańsk 19 obiektów, Gdynia 6 obiektów, Rumia i Wejherowo – po 2 obiekty.

Według Cushman & Wakefield na koniec 2025 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach zmniejszyły się z 1 007,5 tys. m<sup>2</sup> w 2024 r. do 993,5 tys. m<sup>2</sup>, w tym 630,8 tys. m<sup>2</sup> w centrach handlowych (bez zmian w ostatnich dwu latach). Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych to 563 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców podobnie jak na koniec 2024 r. (na koniec 2023 r. 565 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców).

Według BNP w 2025 r. nie oddano do użytku nowej powierzchni handlowej, w budowie było 6 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni handlowej. Poziom pustostanów na koniec pierwszej połowy 2025 r. spadł do poziomu średniej na największych rynkach i wyniósł 2,8% (o 0,7 p.p. r/r).

\*\*\*

W aglomeracji **łódzkiej** funkcjonowało 16 obiektów, w większości w Łodzi, 3 w Pabianicach, po jednym w Zgierzu i Rzgowie. Według Cushman & Wakefield na koniec 2025 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach kolejny rok rosły przekraczając 700 tys. m<sup>2</sup> i wyniosły 703,1 tys. m<sup>2</sup> (692,3 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej), w tym w centrach handlowych 514,6 tys. m<sup>2</sup> (wzrost z 508,8 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2024 r.).

Nasylenie powierzchnią handlową w centrach handlowych ponownie wzrosło do 573 z 566 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców i 514 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców na koniec 2023 r., choć wydaje się, że jest to w istotnej części efekt spadku populacji.

Według BNP w 2025 r. oddano do użytku 5,8 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni handlowej, w budowie było 27,4 tys. m<sup>2</sup> (trzeci wynik na największych rynkach). Na koniec pierwszego półrocza 2025 r. odnotowano najwyższy na dużych rynkach wzrost wskaźnika pustostanów o 1,7 p.p., do 2,8%.

\*\*\*

W aglomeracji **Wrocław** działały 24 obiekty. Według Cushman & Wakefield na koniec 2025 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach nieznacznie wzrosły i wyniosły 877,0 tys. m<sup>2</sup> (872,3 tys. m<sup>2</sup> w roku poprzednim), w tym 527,4 tys. m<sup>2</sup> w centrach handlowych (bez zmian w 2025 r.). Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych w 2025 r. wyniósł 589 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców (także bez zmian w 2025 r.).

Według BNP w 2025 r. nie oddano do użytku nowej powierzchni handlowej, w budowie było 6,2 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni handlowej. Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec pierwszej połowy 2025, choć spadł o 1,3 p.p., był wysoki i wyniósł 4,1%.

\*\*\*

**Szczecin** to najmniejszy, ale rosnący, rynek aglomeracji (13 obiektów). Według Cushman & Wakefield na koniec 2025 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach nieznacznie wzrosły i wyniosły 478,6 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej 471,1 tys. m<sup>2</sup>). Wzrost wystąpił w centrach handlowych do 264,6 tys. m<sup>2</sup> z 257,1 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej.

Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych to 488 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców (474 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców na koniec 2023 r.).

Według BNP w 2025 r. oddano do użytku 7,0 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni handlowej, w budowie było 14,5 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec pierwszej połowy 2025 spadł o 0,4 p.p. i wyniósł 1,8%. Był najniższy na największych rynkach handlowych.

## 7. Prognozy

W 2025 r. można się spodziewać dalszej poprawy koniunktury. Tempo zmian w poszczególnych kwartałach 2026 r. będzie zbliżone do 4,0%, w całym 2026 r. PKB wzrośnie o ok. 3,7%. W warunkach poprawy aktywności gospodarczej nastąpi wzrost popytu na pracę, co przełoży się na spadek stopy bezrobocia rejestrowanego do ok. 5,5% na koniec 2026 r. i 5,6% średniorocznie. W warunkach braku napięć na rynkach surowcowych i na rynku żywności, a także relatywnie silnego kursu złotego, presja inflacyjna będzie słaba. Inflacja, mierzona wskaźnikiem CPI, w pierwszych miesiącach 2026 r. pozostanie w pobliżu celu inflacyjnego. W drugiej połowie roku możliwy jest szybszy wzrost cen dóbr i usług konsumpcyjnych, a to za sprawą kontynuacji wzrostu gospodarczego, obniżek stopy referencyjnej i zakładanej deprecjacji polskiej waluty.

W takich warunkach przestrzeń do obniżek stopy referencyjnej nie będzie duża. W 2026 r. zakłada się dwie obniżki stopy referencyjnej, sprowadzające ją do poziomu 3,5%: pierwsza nastąpi zapewne w marcu 2026 r. wraz z publikacją nowej projekcji inflacji i PKB, a druga w kwietniu lub maju. W razie, gdyby wskaźnik CPI spadał szybciej od założeń, możliwe są głębsze obniżki, bowiem Rada Polityki Pieniężnej przywiązuje dużą wagę do bieżących odczytów inflacji. Niższe stopy procentowe obniżą koszty kredytowania, jednak w przeciwnym kierunku może oddziaływać znaczący wzrost obciążeń podatkowych banków w 2026 r.

Według BIK 2026 r. upłynie pod znakiem stabilnego wzrostu, a popyt na kredyty będzie stymulowany niskim bezrobociem, rosnącymi wynagrodzeniami oraz perspektywą obniżek stóp procentowych. Sektor kredytów mieszkaniowych pozostanie w trendzie wzrostowym. Zakładając sprzyjające warunki makroekonomiczne i łagodzenie polityki pieniężnej, sprzedaż kredytów mieszkaniowych utrzyma dynamikę dwucyfrową, nie przekraczającą jednak 20,0% r/r. Popyt będzie wspierać oczekiwanie klientów na dalszy wzrost cen<sup>20</sup>.

Sektor budowlany będzie beneficjentem spodziewanej poprawy koniunktury, zwłaszcza że w warunkach oczekiwanego złagodzenia polityki pieniężnej w Polsce zwiększy się dostępność kredytów, niższe będą też koszty finansowania projektów inwestycyjnych. Według analityków PKO Banku Polskiego segment mieszkaniowy został już wzmocniony impulsem popytowym, wywołanym dotychczasowymi obniżkami stóp procentowych NBP. Przedsiębiorstwa budowlane będą też beneficjentami rosnącego popytu na obiekty infrastrukturalne, związane z obronnością.

---

<sup>20</sup> Otodom, Kantar, *Monitor Nastrojów Klientów Nieruchomości. Styczeń – Grudzień 2025.*

W pozostałej działalności budowlanej perspektywy wzmacnia odblokowanie przetargów kolejowych, przyspieszenie przetargów drogowych, kontynuacja projektów z infrastruktury obronnej, a także przesunięcie 25 mld zł z KPO do Funduszu Bezpieczeństwa i Obronności z przeznaczeniem na inwestycje podwójnego zastosowania. Korzystne dla branży będzie też uwzględnianie przez Polskie Linie Kolejowe PKP i GDDKiA wyroku TSUE z 2024 r., który pozwala ograniczać dostęp do zamówień publicznych firmom z tzw. państw trzecich.

Poprawę koniunktury w sektorze zahamować może jednak trwający wzrost kosztów działania. Będzie on dotkliwy przede wszystkim dla mniejszych przedsiębiorstw wykonawczych, skoncentrowanych na wąskich segmentach rynku budowlanego, oraz małych podmiotów podwykonawczych. Kumulacja realizacji projektów inwestycyjnych może doprowadzić do wzrostu popytu na materiały dla potrzeb budowlanych, dodatkowo podnosząc te koszty. Bariery rozwoju jest też niewystarczająca podaż gruntów i długi cykl przygotowania inwestycji.

Początek 2026 r. powinien przynieść sezonowe odbicie na rynku najmu. Na sytuację w kolejnych miesiącach wpłynie reakcja sektora bankowego na podwyżki stawek CIT i ich przełożenie na koszty finansowania hipotecznego. Rynek najmu będzie też pod wpływem projektowanych zmian prawnych, regulujących najem krótkoterminowy, które mają zrównać ten segment rynku z rynkiem hotelarskim i przyznać samorządom uprawnienia do tworzenia stref wyłączonych z najmu krótkoterminowego. Może to doprowadzić do wyjścia części inwestorów z rynku i do zwiększenia oferty w segmencie najmu długoterminowego.

Rok 2025 przyniósł ożywienie na rynku nieruchomości biurowych, co może potwierdzać sygnały o dążeniu do ograniczenia wymiaru pracy hybrydowej. Oznaczałoby to osłabienie negatywnego wpływu modelu pracy hybrydowej na popyt na powierzchnię biurową. Utrzymuje się upowszechnianie nowych standardów środowiskowych i wyższych wymogów efektywnościowych. Ze względu na koszty zmiany lokalizacji oraz ograniczoną na niektórych rynkach dostępność nowych powierzchni w strukturze popytu przeważają renegecje umów. Na utrzymujący się niski poziom aktywności deweloperów wpływa na rynkach regionalnych wciąż wysoki poziom wolnych powierzchni i poszukiwanie odpowiedniego poziomu przednajmu w celu ograniczenia ryzyka inwestycji oraz spełnienia warunku pozyskania finansowania, a także ograniczona dostępność gruntów. Zaznacza się rosnąca polaryzacja nowych i starych zasobów oraz tendencja do wycofywania lub modernizacji starszych zasobów.

Presja na czynsze w najlepszych lokalizacjach, wynikająca z ograniczonej dostępności takich powierzchni, może zachęcić najemców do poszukiwania lokalizacji poza strefami najbardziej popularnymi (najczęściej centralnymi). W starszych nieruchomościach, czynsze będą

pod presją, ze względu na konkurowanie ceną. Indeksacja stawek i opłat powiązana z poziomem inflacji będzie mniej dotkliwa niż w poprzednich latach.

Rynek magazynowy poszukuje stabilizacji po intensywnych inwestycjach w poprzednich latach. Ożywienie gospodarcze podtrzymuje wysoki popyt na powierzchnię magazynową, ale przeważają renegocjacje umów. Podobnie, jak na innych rynkach nieruchomości, na mniejszą skłonność do relokacji wpływają jej koszty oraz wyższe stawki opłat w nowych obiektach. Aktywność inwestycyjna spada, ale wciąż zasila rynek nową podażą. Spada udział inwestycji spekulacyjnych, a aktywność skupia się na największych rynkach. Wobec wysokiego poziomu wolnej powierzchni magazynowej czynsze pozostają na stabilnym poziomie.

Na rynku nieruchomości biurowych i magazynowych trwa rosnące zainteresowanie najemców rozwiązaniami technologicznymi i środowiskowymi, które umożliwiają osiągnięcie efektywności energetycznej i optymalizację kosztów oraz wspierają realizację celów ESG, co będzie skłaniać do modernizacji kolejnych obiektów.

Rynek handlowy wykazuje ożywienie. Wobec nasycenia głównych aglomeracji powierzchnią handlową, trwać będzie koncentracja inwestycji na mniejszych rynkach. Wyraźna zmiana postrzegania roli centrów handlowych oraz dopasowanie formatu do potrzeb mniejszych rynków powoduje, że w nowych inwestycjach nadal będą dominować projekty w formie parków handlowych. Rosnąca konkurencja i wysoka aktywność inwestycyjna głównych graczy może prowadzić do przeszacowania potrzeb rynku, pojawiają się pierwsze sygnały o weryfikacji sieci placówek ze względu na rentowność. Ożywienie na rynku handlowym stymuluje wzrost stawek czynszowych, szczególnie w najlepszych lokalizacjach i obiektach.

Przygotowali: Krzysztof Broda, Michał Jurek

Zweryfikował: Michał Jurek

Zaakceptował: Michał Jurek