

1H 2025

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH
I PROGNOZ
DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH W POLSCE
RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY

EVALUER INDEX



EMMERSON
EVALUATION



Spis treści

WSTĘP

strona 3

ANALIZA RYNKU
MIESZKANIOWEGO
W I PÓŁROCZU
2025 ROKU

strona 4

RYNEK
MIESZKANIOWY
W POLSCE

strona 6

WARSZAWA	strona 7
KRAKÓW	strona 8
WROCŁAW	strona 9
POZNAŃ	strona 10
TRÓJMIASTO	strona 11
ŁÓDŹ	strona 13
KATOWICE	
+AGLOMERACJA ŚL.	strona 14

RYNEK WYNAJMU
MIESZKAŃ

strona 15

POZWOLENIA
NA BUDOWĘ

strona 17

PROGNOZA

strona 18

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 19

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Przedstawiamy raport Evaluer Index poświęcony sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w pierwszej połowie 2025 roku. W opracowaniu przeanalizowano rynki największych miast oraz omówiono najważniejsze zjawiska i tendencje z ostatnich sześciu miesięcy. Raport zawiera także prognozę na drugą połowę roku.

W minionym półroczu sytuacja na rynku mieszkaniowym pozostawała relatywnie stabilna. Ceny mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, w większości największych miast utrzymywały się na zbliżonym poziomie lub notowały jedynie niewielkie wzrosty. Jednocześnie sprzedaż pozostawała niska, a liczba dostępnych mieszkań na rynku pierwotnym rosła. Ważnym wydarzeniem tego okresu była majowa, pierwsza od października 2023 roku obniżka stóp procentowych, która zapoczątkowała stopniowe łagodzenie polityki pieniężnej.

Wierzymy, że raport ten pomoże lepiej zrozumieć aktualne uwarunkowania polskiego rynku nieruchomości. Jeśli chcieliby Państwo uzyskać bardziej szczegółowe dane lub opracowanie o szerszym zakresie, zapraszamy do kontaktu z naszym zespołem.

Zarząd Emerson Evaluation

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W I PÓŁROCZU 2025 ROKU



W pierwszej połowie 2025 roku sytuacja na rynku mieszkaniowym pozostawała zbliżona do tej z końca 2024 roku. Sprzedaż na rynku pierwotnym w większości analizowanych lokalizacji utrzymywała się na podobnym, niskim poziomie. Oferta natomiast miała charakter wzrostowy – wynikało to z większej ilości wprowadzonych do sprzedaży mieszkań niż sprzedanych jednostek. Ceny mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym w większości miast charakteryzowały się stabilizacją lub niewielkim wzrostem.

Największe miasta takie jak Warszawa, Kraków, Wrocław czy Poznań cechowała równowaga cenowa, a półroczny wzrost mediany cen jednostkowych na tych rynkach nie przekroczył 3% w porównaniu z końcem 2024 roku. Podobne tendencje widoczne były także w pozostałych lokalizacjach, choć na wybranych mniejszych rynkach – takich jak Bydgoszcz czy Gorzów Wielkopolski – odnotowano silniejsze podwyżki: odpowiednio do 6% na rynku pierwotnym i 5% na rynku wtórnym. Nadal powszechnie stosowane były rabaty i promocje, a deweloperzy koncentrowali się przede wszystkim na sprzedaży i realizacji już rozpoczętych inwestycji. W obliczu bardzo wysokiej oferty i stosunkowo niskiej sprzedaży skala wprowadzanych na rynek nowych inwestycji nie była wysoka.

Największym wyzwaniem dla rynku mieszkaniowego pozostawał wysoki poziom stóp procentowych NBP, które przez cały pierwszy kwartał 2025 roku utrzymywały się na niezmiennym od października 2023 roku poziomie 5,75%. Ograniczona zdolność kredytowa gospodarstw domowych w dalszym ciągu hamowała sprzedaż, podczas gdy ceny mieszkań pozostawały wysokie. Kluczowym wydarzeniem pierwszej połowy roku było majowe obniżenie stóp o 0,5 p. b., po którym Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzje o kolejnych redukcjach w lipcu i wrześniu. W rezultacie stopa referencyjna spadła do 4,75%.

W pierwszym półroczu 2025 roku miesięczna sprzedaż kredytów mieszkaniowych kształtowała się w przedziale od 15,1 do 19,4 tys. umów. Od marca widoczny był stopniowy wzrost akcji kredytowej, a wyraźniejsze przyspieszenie nastąpiło w lipcu, kiedy liczba udzielonych kredytów osiągnęła 22,4 tys. Równoległe rosła także średnia kwota finansowania. Kluczowym czynnikiem wspierającym ten trend było rozpoczęcie cyklu obniżek stóp procentowych NBP, dodatkowo wspierane przez rosnące wynagrodzenia – w czerwcu przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw było o 9% wyższe niż rok wcześniej. W efekcie poprawie uległa zdolność kredytowa, która obecnie – w warunkach braku nowych programów

dopłat – kształtowana jest wyłącznie przez czynniki rynkowe. W połączeniu z relatywnie stabilnymi, choć wciąż wysokimi cenami mieszkań, oraz ich dużą popytą tworzy to sprzyjające otoczenie dla zaciągania kredytów hipotecznych.

Na sytuację na rynku mieszkaniowym w pierwszym półroczu 2025 roku miały również wpływ kwestie regulacyjne. Procedowana była m. in. nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy nieruchomości mówiąca o jawności cen mieszkań, która zobowiązuje deweloperów mieszkaniowych do udostępniania cen wszystkich oferowanych przez siebie lokali i domów na stronach internetowych. Przepisy weszły w pełni w życie 11 września 2025 roku, przy czym dla inwestycji wprowadzonych do sprzedaży po 11 lipca ustalenia nowelizacji były wiążące już od tej daty. Regulacja ta wprowadza większą transparentność na rynku i wymaga od deweloperów dostosowania sposobu komunikacji cenowej.

Na początku 2025 roku ogłoszono założenia programu „Pierwsze klucze”, przewidującego dopłaty do kredytów mieszkaniowych. W czerwcu poinformowano jednak, że projekt nie zostanie wdrożony, jednocześnie nie zapowiadając żadnej alternatywnej formy wsparcia tego

typu. Tym samym niepewność w kontekście wpływu w najbliższej przyszłości programów podobnych do „Bezpiecznego Kredytu 2%” na rynek nieruchomości została zakończona. Zdecydowano się natomiast na zwiększenie limitu wydatków budżetu państwa dedykowanych wsparciu budownictwa społecznego. Nowelizacja zakłada stopniowy wzrost nakładów finansowych na publiczne budownictwo mieszkaniowe.

Według danych GUS przez pierwsze dwa kwartały 2025 roku liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła delikatnie o 4% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego i wyniosła ok. 92 tys. lokali (z czego 62% stanowiły mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem). Był to najniższy wynik dla okresu styczeń–czerwiec od 2018 roku, co można wiązać z ograniczoną liczbą nowych budów rozpoczętych w 2023 roku. W omawianym okresie w porównaniu z pierwszą połową 2024 roku liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę spadła o 15% (do 122 tys.), natomiast liczba rozpoczętych inwestycji zmniejszyła się o 10% (do 110 tys. lokali). Dane te potwierdzają lekkie wyhamowanie aktywności inwestycyjnej w sektorze mieszkaniowym.

Informacje o cenach

Niniejsza analiza obejmuje dane o cenach transakcyjnych. Czytelnikom raportu zwracamy uwagę, że przez cenę transakcyjną należy rozumieć tylko i wyłącznie cenę, po której dokonano transakcji kupna-sprzedaży i która została zapisana w akcie notarialnym na etapie umowy przedwstępnej lub ostatecznej.

Mediana

W niniejszym raporcie posługujemy się medianami cen transakcyjnych nieruchomości. Mediana (tzw. wartość środkowa, dzieląca zbiór na dwie równe części) lepiej odzwierciedla informację na temat cen nieruchomości niż średnia, ponieważ na jej wynik nie wpływają pojedyncze wartości znacznie odchylające się od większości transakcji typowych w całym zbiorze (takie jak np. zakup jednej nieruchomości luksusowej).

W niniejszym raporcie wszystkie ceny podane są w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (zł/mkw.). Zarówno dla rynku pierwotnego, jak i wtórnego odniesiono się do cen brutto.

RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

Na koniec pierwszej połowy 2025 roku w analizowanych największych miastach oferta mieszkań dostępnych do sprzedaży na rynku pierwotnym wyniosła ponad 62 tys., co stanowiło najwyższy poziom od kilku lat. W porównaniu z końcem 2024 roku podaż zwiększyła się o 13%, a wobec analogicznego okresu rok wcześniej wzrost wyniósł 28%. Wzrost podaży był wynikiem z jednej strony stosunkowo dużej liczby nowo wprowadzonych lokali, a z drugiej – ograniczonej sprzedaży. W pierwszym półroczu 2025 roku

liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży na większości rynków, z wyjątkiem Warszawy i Krakowa, wzrosła, a w ujęciu zbiorczym dla wszystkich analizowanych miast była wyższa o 11% niż w drugim półroczu 2024 roku. W porównaniu z okresem styczeń–czerwiec 2024 roku odnotowano jednak spadek o 18%. Sprzedaż mieszkań w największych miastach w pierwszej połowie 2025 roku była zbliżona do wyników osiągniętych w drugiej połowie 2024, różniąc się jedynie o 2%, natomiast w porównaniu z pierwszym półroczem 2024 roku spadła o 16%.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND IH2025/IIH2024 ZMIANY CEN W IH2025 R.

Źródło: Baza Danych Evaluator

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1m ²	trend IH25/IIH24	mediana cen 1m ²	trend IH25/IIH24
WARSZAWA	17 891	1%	16 197	3%
KRAKÓW	16 528	1%	14 898	1%
ŁÓDŹ	10 604	0%	7 864	1%
WROCŁAW	14 462	1%	12 673	0%
POZNAŃ	12 909	3%	11 189	2%
GDAŃSK	14 705	1%	13 169	1%
KATOWICE	11 705	0%	8 029	1%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	9 559	5%	5 761	2%
GDYNIA	14 523	1%	11 523	0%
SOPOT	23 197	1%	19 460	2%

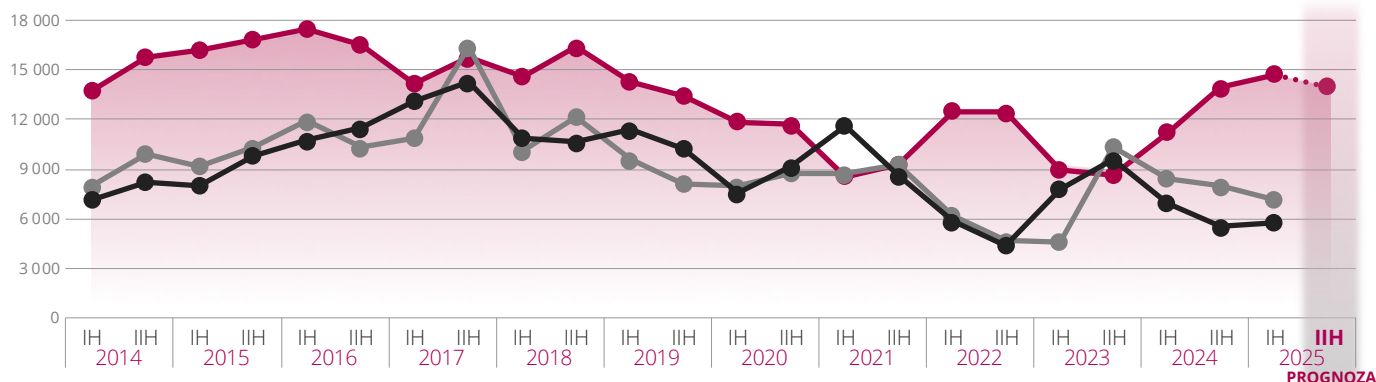
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1m ²	trend IH25/IIH24	mediana cen 1m ²	trend IH25/IIH24
SZCZECIN	12 208	2%	8 988	2%
BYDGOSZCZ	10 457	6%	7 307	2%
LUBLIN	10 913	1%	10 173	2%
BIAŁYSTOK	10 798	3%	9 803	1%
TORUŃ	10 685	5%	8 784	2%
RZESZÓW	10 671	1%	10 153	0%
KIELCE	9 864	3%	8 488	2%
OLSZTYN	10 088	1%	8 817	2%
ZIELONA GÓRA	9 240	1%	8 166	2%
OPOLE	10 274	1%	8 856	2%
GORZÓW WIELKOPOLSKI	7 167	1%	7 043	5%

WARSZAWA

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

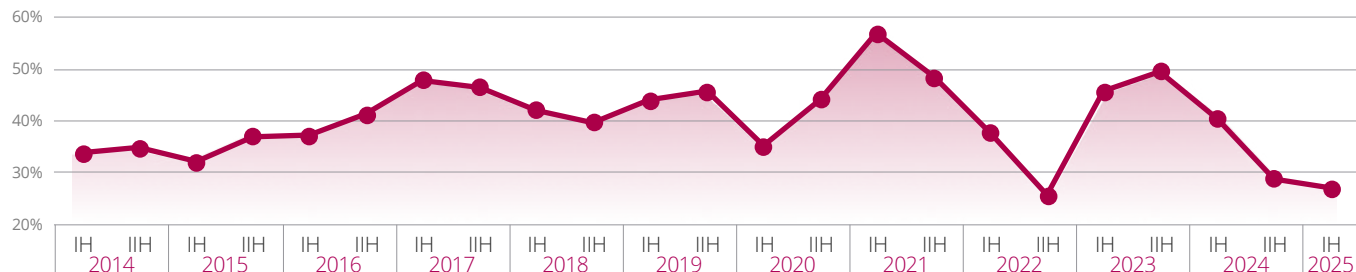
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W pierwszej połowie 2025 roku na warszawski rynek pierwotny wprowadzono ponad 7,1 tys. nowych mieszkań. Był to jeden z nielicznych przypadków wśród dużych miast, gdzie liczba wprowadzonych lokali spadła – o 10% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Najwięcej nowych lokali pojawiło się na Mokotowie (1,2 tys.), Białołęce (1,1 tys.) oraz Bemowie (1,0 tys.). Łączna podaż w stolicy na koniec czerwca wyniosła blisko 14,7 tys. lokali, czyli o 5% więcej niż pod koniec 2024 roku. Największy wybór mieszkań nadal zapewniła Białołęka (2,8 tys.) oraz Bemowo (2,3 tys.), które

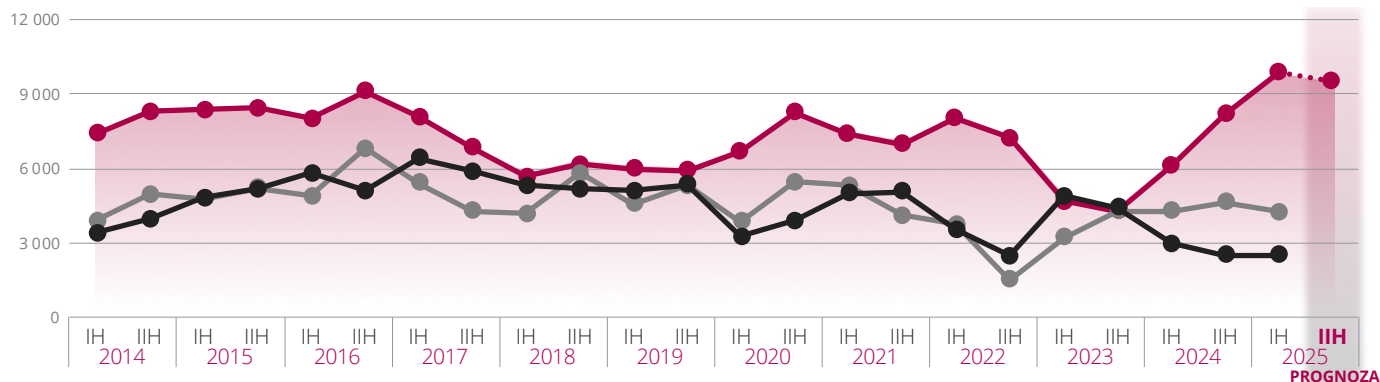
pozostają liderami pod względem liczby dostępnych jednostek. Sprzedaż w tym okresie sięgnęła 5,8 tys. lokali, co oznacza wzrost o 6% względem drugiego półrocza 2024 roku. Najwięcej nabywców znalazły mieszkania na Białołęce (ok. 850), Bemowie i Mokotowie (po ponad 800). Mediana cen na rynku pierwotnym utrzymała się na stabilnym poziomie – niemal 17 900 zł/mkw., co oznacza wzrost o zaledwie 1% w pół roku. Na rynku wtórnym największą aktywność sprzedażową odnotowano na Mokotowie i Woli. Mediana cen na tym rynku wzrosła o 3% w skali półrocza, osiągając poziom około 16 200 zł/mkw.

KRAKÓW

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

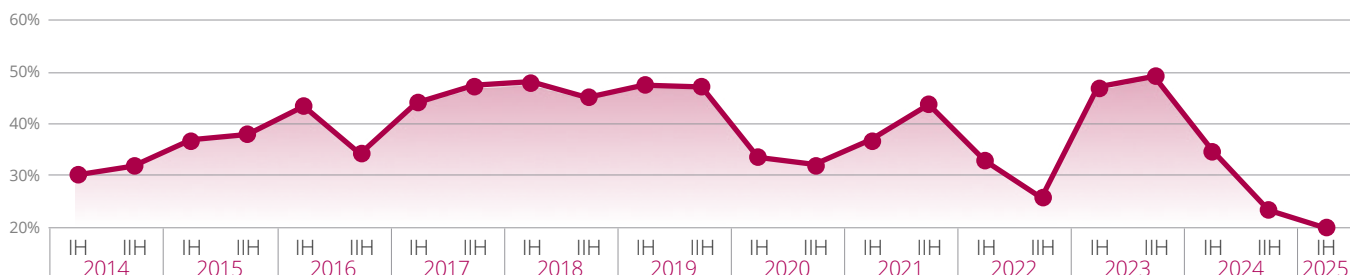
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W pierwszej połowie 2025 roku Kraków, obok Warszawy, był jednym z dwóch głównych rynków, gdzie liczba nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży spadła. Do oferty trafiło 4,2 tys. lokali, czyli o 9% mniej niż w drugim półroczu 2024 roku. Największy udział miała delegatura Podgórze, w której pojawiło się 2,9 tys. jednostek, odpowiadających za 67% całej nowej podaży. Łączna oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie osiągnęła na koniec czerwca 2025 roku 9,9 tys. lokali, co oznacza wzrost o 21% w porównaniu z końcem poprzedniego półrocza. Podgórze pozostaje obszarem dominującym

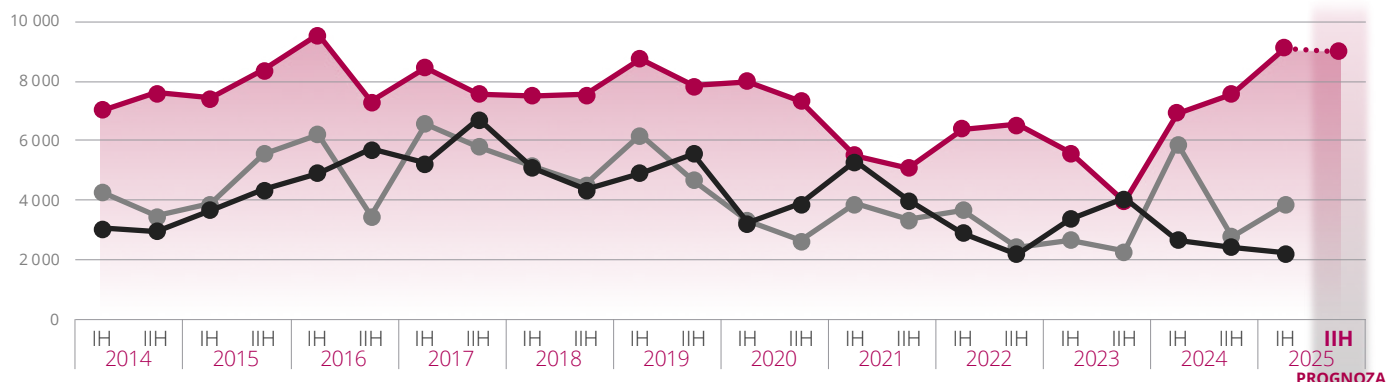
– zarówno pod względem dostępnych mieszkań, jak i sprzedaży. W analizowanym okresie sprzedano tam blisko połowę z 2,5 tys. wszystkich jednostek sprzedanych w mieście. Wynik ten jest zbliżony do osiągniętego w drugiej połowie 2024 roku, co wskazuje na stabilizację popytu. Ceny również utrzymały się na poziomie zbliżonym do notowanego pół roku wcześniej – mediana na rynku pierwotnym wyniosła około 16 500 zł/mkw., a na wtórnym niemal 14 900 zł/mkw., przy czym także tam Podgórze wyróżniało się najwyższą aktywnością sprzedażową.

WROCLAW

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

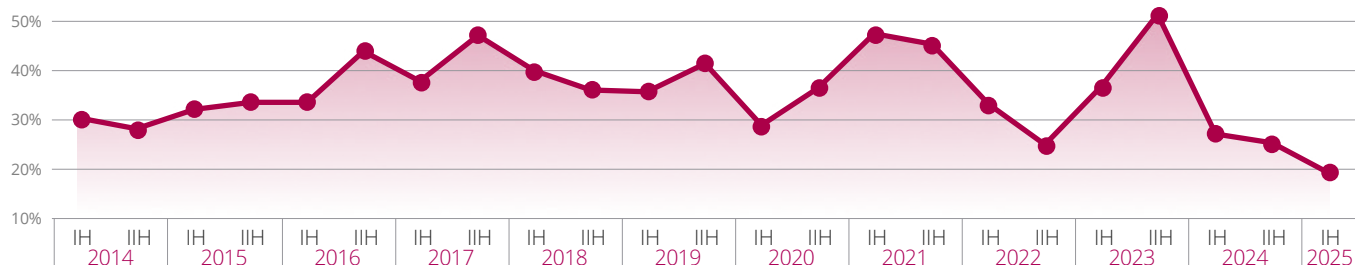
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



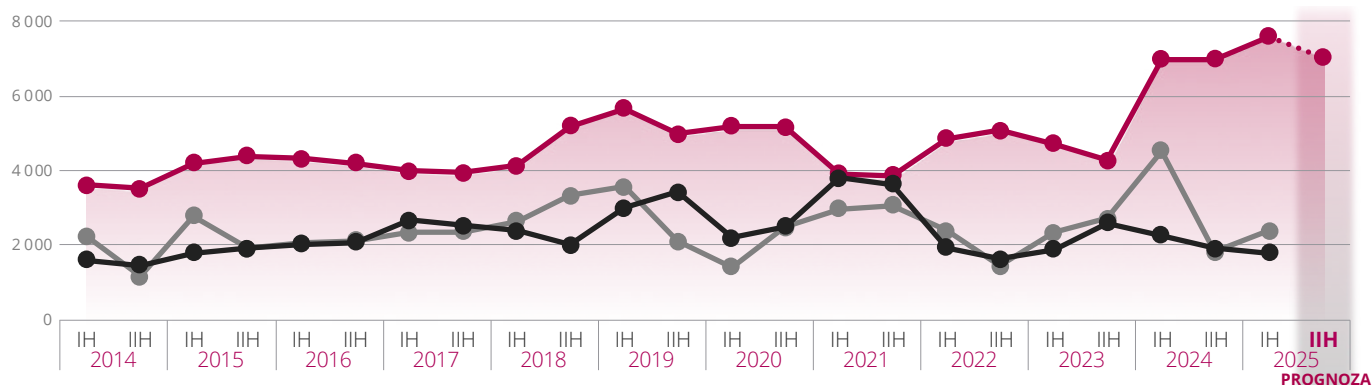
W pierwszej połowie 2025 roku Wrocław odnotował wyraźny wzrost aktywności deweloperów – liczba nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży zwiększyła się o 38% względem drugiego półrocza 2024 roku. Najwięcej nowych lokali pojawiło się w delegaturach Stare Miasto (1,1 tys., wzrost o 149%) oraz Psie Pole (ok. 1,0 tys., wzrost o 174%), które odpowiadały za największą część nowej podaży. Łączna oferta mieszkań na rynku pierwotnym w całym mieście osiągnęła poziom 9,1 tys. lokali, co oznacza wzrost o 20% w porównaniu z końcem poprzedniego półrocza. Największe zasoby dostępnych mieszkań koncentrowały się w delegaturach Fabryczna (2,7 tys.) oraz Krzyki (2,3 tys.), podczas gdy dynamika wzrostu

była najwyższa w Starym Mieście i na Psim Polu. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w analizowanym okresie spadła o 9% względem drugiego półrocza 2024 roku. Wzrost liczby transakcji odnotowano jedynie w dwóch delegaturach – Fabrycznej oraz Psim Polu. Na rynku wtórnym największa aktywność sprzedaży przypadła na Krzyki. Ceny mieszkań we Wrocławiu pozostały stabilne. Mediana cen na rynku pierwotnym wyniosła 14 400 zł/mkw., co oznacza nieznaczny, jednoprocenowy wzrost półroczny. Na rynku wtórnym mediana kształtowała się na poziomie 12 600 zł/mkw., pozostając praktycznie bez zmian w porównaniu z poprzednim półroczem.

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

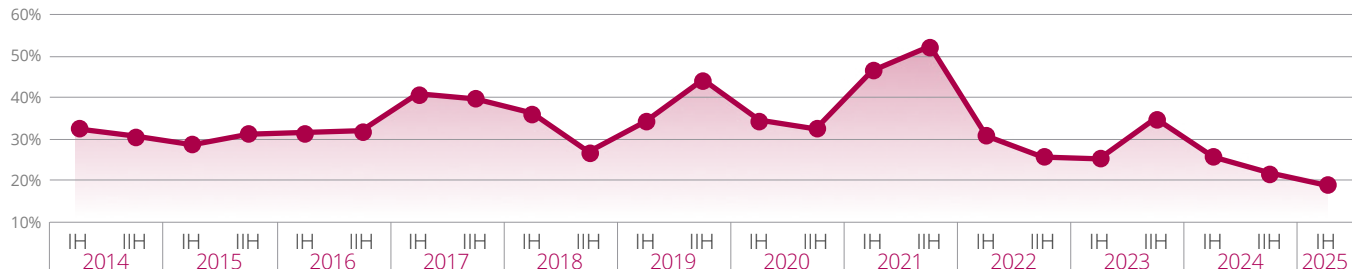
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W pierwszej połowie 2025 roku oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu wynosiła 7,5 tys. lokali. Największe zasoby odnotowano w delegaturach Stare Miasto (2,6 tys.) oraz Jeżyce (2,1 tys.). Pod względem dynamiki wzrostu wyróżniały się Wilda (58%) oraz Jeżyce (50%). Do sprzedaży wprowadzono łącznie niespełna 2,4 tys. mieszkań, z czego połowa przypadła na Jeżyce (1,2 tys.), które zdecydowanie dominowały w nowej podaży. Znaczące wzrosty półroczne liczby wprowadzonych lokali odnotowano także w delegaturach Nowe Miasto i Wilda. Sprzedaż miesz-

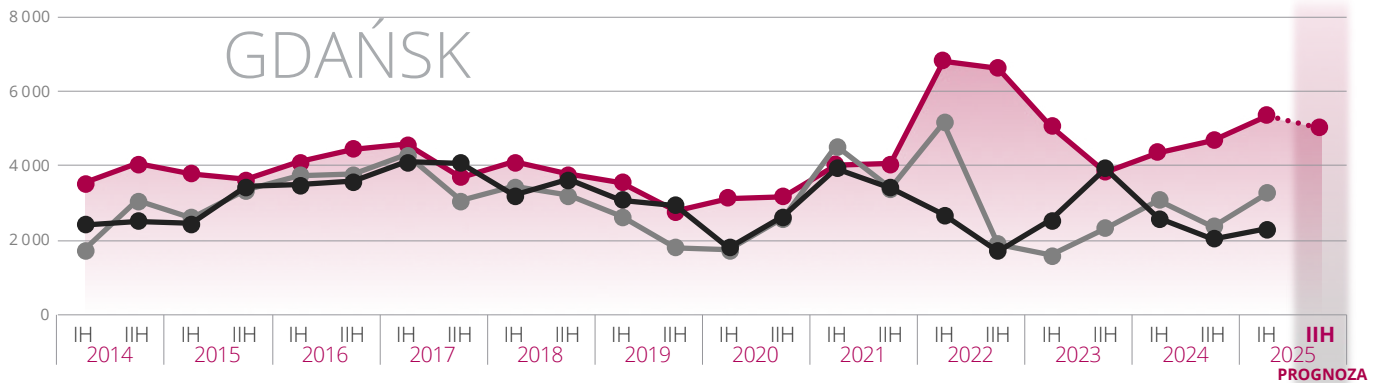
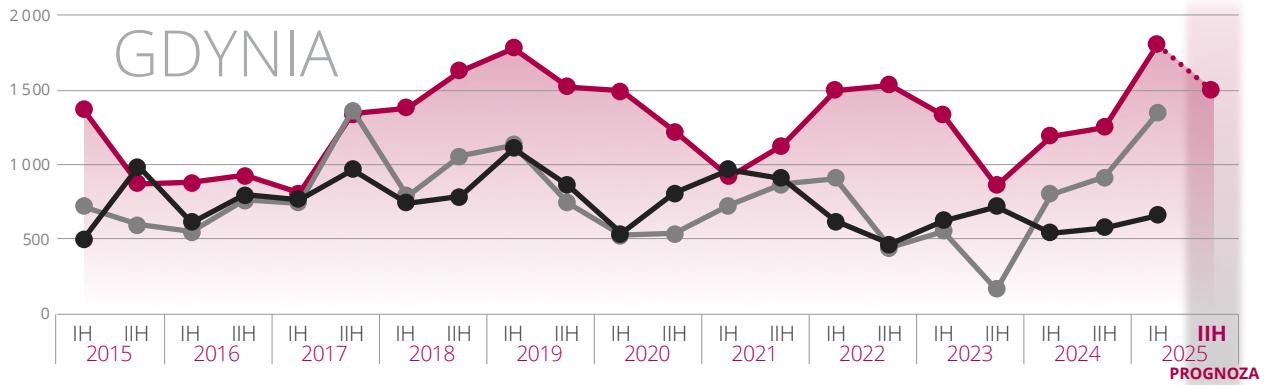
kań na rynku pierwotnym w Poznaniu spadła o 5% względem drugiego półrocza 2024 roku. Największy udział w transakcjach miały Jeżyce oraz Stare Miasto. Na rynku wtórnym dominowało Stare Miasto, gdzie zawarto najwięcej transakcji. Ceny w analizowanym okresie wykazały niewielki wzrost. Mediana na rynku pierwotnym wyniosła 12 900 zł/mkw., co oznacza 3% wzrost względem poprzedniego półrocza. Na rynku wtórnym mediana cen kształtowała się na poziomie niemal 11 200 zł/mkw., również lekko rosnąc.

TRÓJMIASTO

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

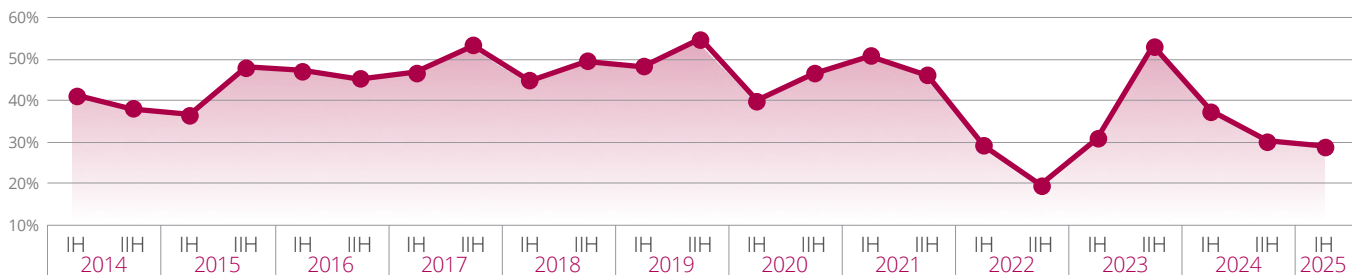
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie; Zaprezentowane dane dotyczą Gdańska
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



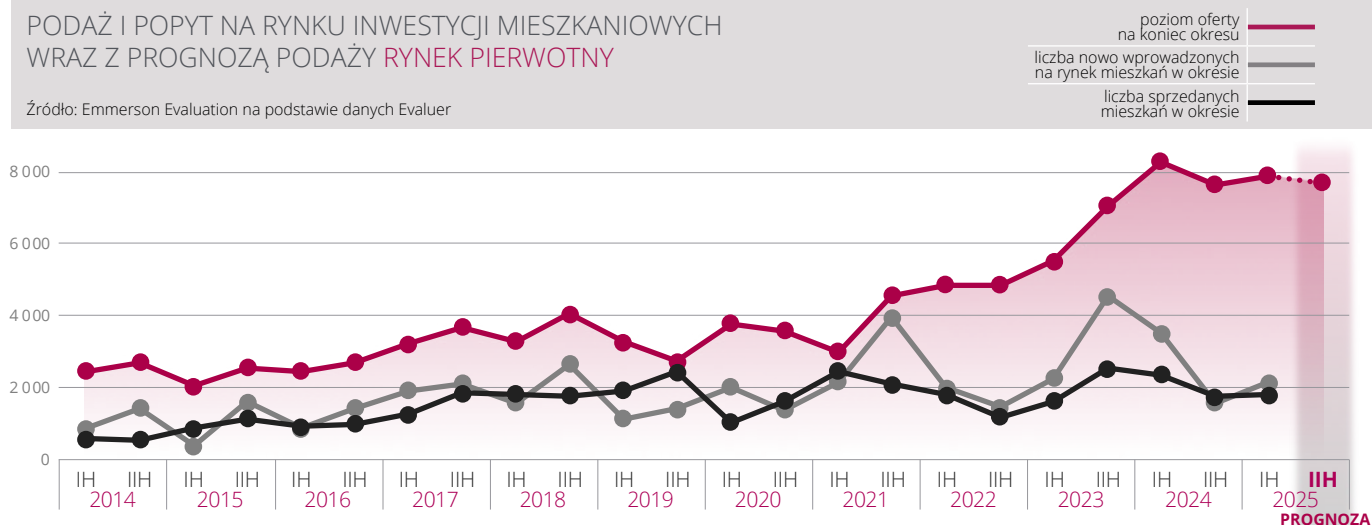
Pierwsza połowa 2025 roku przyniosła wyraźny wzrost dostępnych mieszkań na trójmiejskim rynku pierwotnym – łączna oferta sięgnęła niemal 7,3 tys. lokali, co oznacza wzrost o około 19% w porównaniu z końcem drugiego półrocza 2024 roku. Gdańsk nadal pozostaje liderem pod względem liczby dostępnych mieszkań, oferując kupującym aż 5,3 tys. lokali. Gdynia wyróżnia się natomiast najszybszym przyrostem podaży. Sopot z kolei odnotował niewielki spadek dostępnych mieszkań. W pierwszej połowie roku do sprzedaży wprowadzono łącznie 4,6 tys. mieszkań, czyli o 36% więcej niż w drugiej połowie 2024 roku. Najwięcej nowości pojawiło się w Gdańsku – 3,3 tys. lokali, stanowiących zdecydowaną większość nowej podaży. W Gdyni dewelope-

rzy rozpoczęli sprzedaż 1,3 tys. mieszkań, podczas gdy w Sopocie nie wprowadzono żadnych nowych ofert. Trójmiasto było jednym z nielicznych rynków, na których w pierwszej połowie 2025 roku odnotowano wzrost sprzedaży – zawarto blisko 3,1 tys. transakcji mieszkaniami deweloperskimi, co oznacza poprawę o 15% względem drugiego półrocza 2024 roku. Ceny mieszkań utrzymały się na stabilnym poziomie. W Gdańsku mediana na rynku pierwotnym wyniosła 14 700 zł/mkw., a Sopot pozostaje najdroższym rynkiem w Trójmieście. Podsumowując, Gdańsk wciąż dominuje w Trójmieście pod względem liczby mieszkań i aktywności deweloperskiej, Gdynia rozwija się dynamicznie, a Sopot pozostaje ekskluzywnym rynkiem o ograniczonej dostępności.



PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

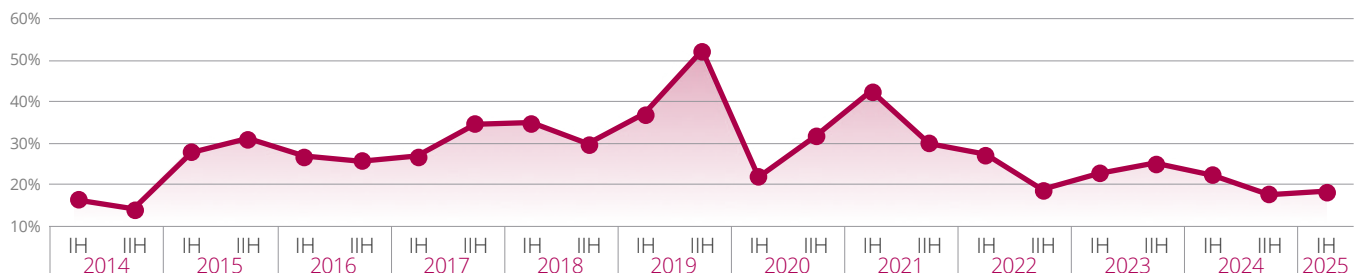
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W pierwszej połowie 2025 roku na łódzki rynek pierwotny wprowadzono ponad 2,1 tys. nowych mieszkań, co oznacza wyraźny wzrost w porównaniu z końcówką 2024 roku. Najwięcej nowych ofert pojawiło się na Polesiu oraz Widzewie. Natomiast największy wzrost oferty względem poprzedniego półrocza odnotowano w delegaturach Górna oraz Śródmieście. Łączna podaż w Łodzi na koniec czerwca wyniosła blisko 7,9 tys. mieszkań, czyli o 3% więcej niż pod koniec 2024 roku. Największy wybór lokali zapewniły Polesie (2,4 tys.) oraz Śródmieście (1,9 tys.), które

pozostały kluczowymi obszarami w strukturze oferty. Sprzedaż mieszkań w pierwszej połowie roku osiągnęła 1,8 tys. lokali – nieco więcej niż w poprzednim półroczu. Najlepiej sprzedawały się mieszkania na Polesiu, a wyraźny wzrost popytu odnotował Widzew. Na rynku wtórnym największą aktywność kupujących widać było w delegaturze Bałuty. Ceny w Łodzi pozostają stabilne. Mediana na rynku pierwotnym utrzymała się na poziomie około 10 600 zł/mkw., bez zmian względem końca 2024 roku. Na rynku wtórnym ceny wzrosły nieznacznie – do niespełna 7 900 zł/mkw.

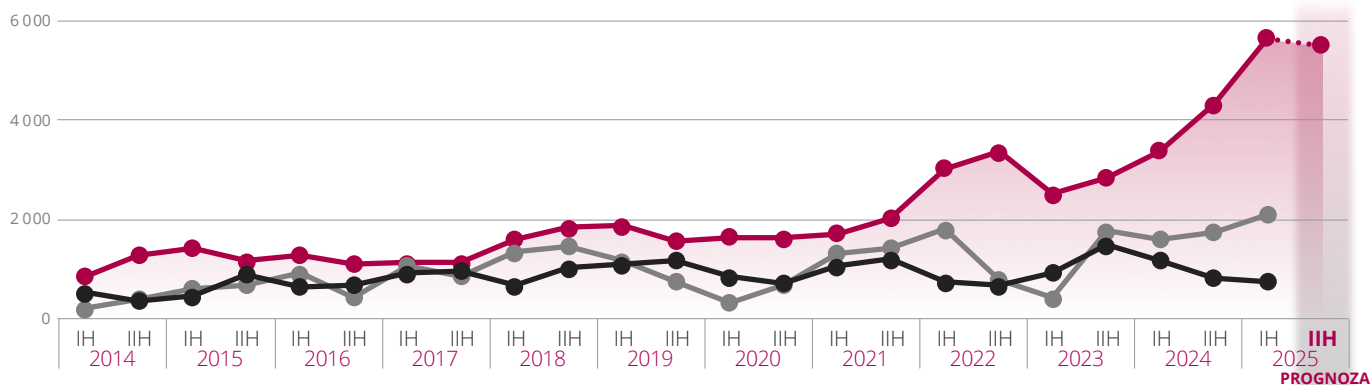
KATOWICE + AGLOMERACJA ŚLĄSKA

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCYJNY MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

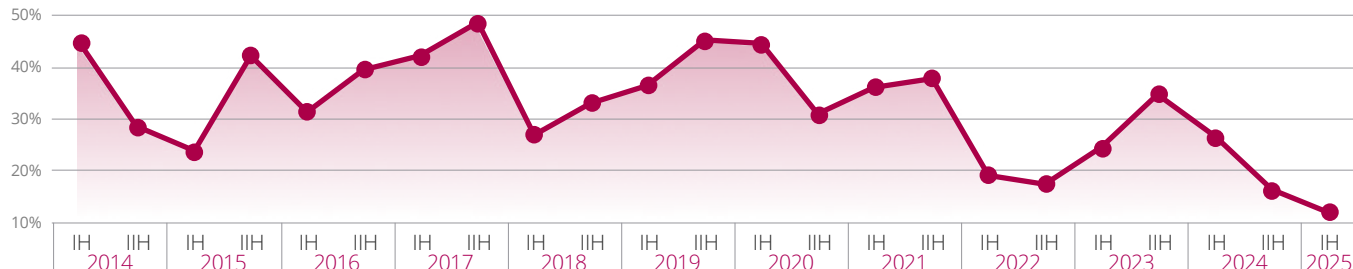
poziom oferty
na koniec okresu ———
liczba nowo wprowadzonych
na rynek mieszkań w okresie ———
liczba sprzedanych
mieszkań w okresie ———



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W pierwszej połowie 2025 roku na katowicki rynek pierwotny wprowadzono 2,1 tys. nowych mieszkań, czyli o 20% więcej niż w poprzednim półroczu. Największy wzrost zanotowano w dzielnicach Załęska Hałda-Brynów oraz Ligota-Panewniki, choć niezmiennie największa część nowej podaży koncentrowała się w rejonie dzielnic śródmiejskich. Łączna oferta w Katowicach osiągnęła 5,6 tys. mieszkań, co oznacza 30% wzrost w porównaniu z końcówką 2024 roku. Pomimo rosnącej dostępności,

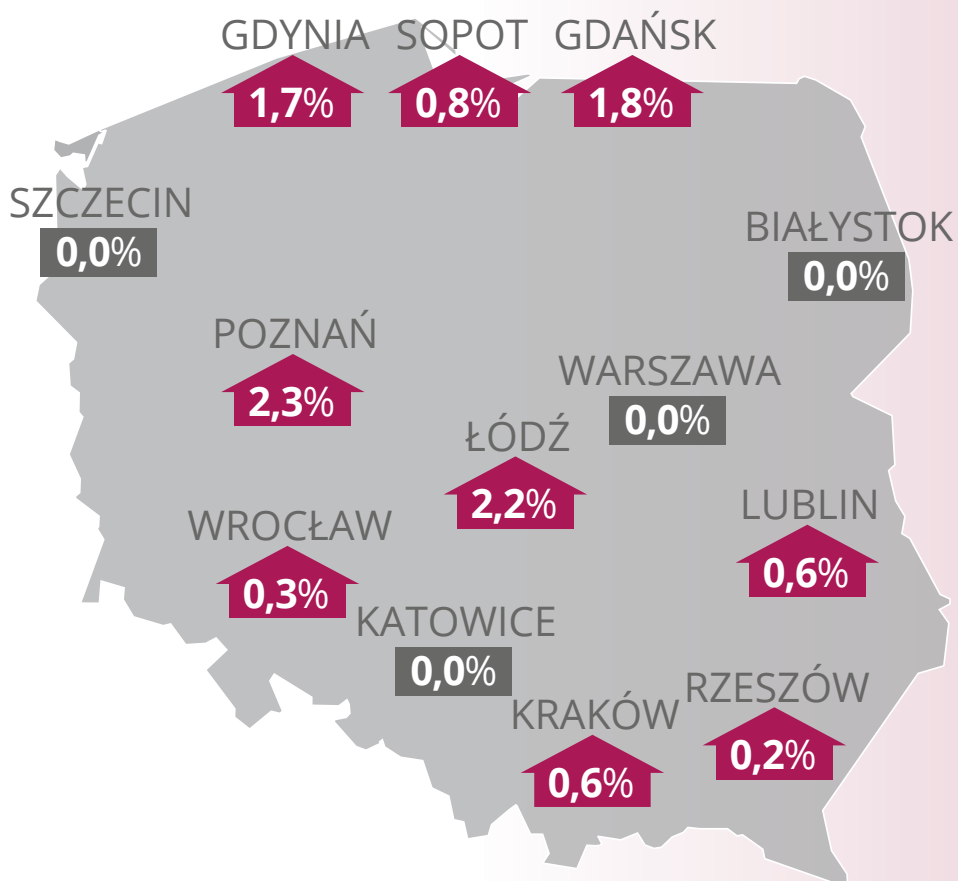
sprzedaż w stolicy województwa śląskiego zmniejszyła się o 10% względem poprzedniego półrocza. Ceny pozostają stabilne. Mediana na rynku pierwotnym w Katowicach wyniosła 11 700 zł/mkw., a na rynku wtórnym 8 000 zł/mkw., co oznacza stabilizację wobec końca 2024 roku. W aglomeracji śląskiej na rynku pierwotnym widoczny 5% wzrost mediany względem poprzedniego półrocza. Kształtowała się na poziomie około 9 500 zł/mkw., natomiast na rynku wtórnym lekko ponad 5 700 zł/mkw.

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ



ZMIANY PÓŁROCZNE
MEDIANY STAWEK CZYNSZÓW NAJMU

Przy obliczaniu median czynszu najmu uwzględniono straty poniesione na negocjacje w wysokości 5% czynszu ofertowego. W analizie założono miesięczne stawki czynszu netto, tj. niezawierające opłat administracyjnych, opłat za miejsce postojowe, komórki lokatorskie oraz kosztów poniesionych na media.



Pierwsza połowa 2025 roku na rynku najmu mieszkań w Polsce przyniosła stabilizację stawek czynszów, przy jednoczesnym utrzymaniu zróżnicowanego poziomu rentowności inwestycji w zależności od lokalizacji i wielkości lokalu.

W największych miastach nie odnotowano gwałtownych zmian cenowych. Stabilne wartości utrzymały się m.in. w Warszawie, Białymstoku, Szczecinie czy Katowicach. W pozostałych miastach widoczne były niewielkie wzrosty. Największą dynamikę zanotowano w Poznaniu (2,3%) oraz w Łodzi (2,2%). Nieznacznie podrożał również wynajem w Gdańsku (1,8%) oraz Gdyni (1,7%). Z kolei w Krakowie, Wrocławiu i Sopocie korekty były symboliczne, nieprzekraczające 1%.

Z perspektywy inwestorów kluczowym wskaźnikiem pozostaje stopa zwrotu z wynajmu mieszkań. W pierwszej połowie 2025 r. obserwujemy utrzymanie trendu stabilizacji, z drobnymi przesunięciami w poszczególnych segmentach. Najwyższe stopy zwrotu nadal notowano w przypadku najmniejszych mieszkań. Najbardziej atrakcyjne były Lublin (5,5%), Szczecin (5,4%), Gdańsk (5,2%), oraz Rzeszów (5,1%). W większości dużych miast wskaźnik dla 1-pokojowych lokali kształtował się w przedziale 4,5–5,0%. Mieszkania 2-pokojowe przynosiły średnio nieco niższe zwroty, choć i tutaj Lublin (5,0%), Katowice (4,6%) oraz Łódź (4,6%) wyróżniały się na tle pozostałych miast. Najmniej rentowne pozostawały mieszkania 3-pokojowe, gdzie stopy zwrotu często oscylowały wokół 3,5–4,5%. Najslabiej wypadł Białystok (3,2%) i Sopot (2,9%).

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W IH2025 R.


	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE
WROCŁAW	5,0%	4,5%	4,0%
WARSZAWA	4,7%	4,5%	4,5%
SZCZECIN	5,4%	4,5%	4,1%
SOPOT	3,2%	2,9%	2,9%
RZESZÓW	5,1%	4,3%	3,7%
POZNAŃ	4,4%	4,2%	3,6%
ŁÓDŹ	4,7%	4,6%	4,2%
LUBLIN	5,5%	5,0%	3,8%
KRAKÓW	4,1%	3,6%	3,3%
KATOWICE	5,1%	4,6%	4,5%
GDYNIA	4,9%	4,5%	4,4%
GDAŃSK	5,2%	4,5%	4,3%
BIAŁYSTOK	4,5%	3,7%	3,2%


STOPA ZWROTU

Stopa zwrotu z wynajmu została obliczona jako relacja rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wynajmu do ceny transakcyjnej mieszkania. Cena transakcyjna została powiększona o koszt wykończenia mieszkania (w przypadku mieszkań zakupionych na rynku pierwotnym) i koszty remontu mieszkania w celu przygotowania pod najem (w przypadku transakcji z rynku wtórnego). Koszt remontu przyjęto jako 50% kosztów ponoszonych na wykończenie mieszkania. Dochód z najmu mieszkania został pomniejszony o kwotę, którą właściciel przeznaczają na remont mieszkania przewidziany raz na 10 lat od roku rozpoczęcia najmu. Powyższa kwota została wyliczona jako iloczyn powierzchni mieszkania i 50% kosztów wykończenia. Przyjęty model uwzględnia zryczałtowany podatek od przychodów z wynajmu w wysokości 8,5% oraz straty w dochodach związane z 2-miesięcznym okresem przeznaczonym na poszukiwanie najemcy.

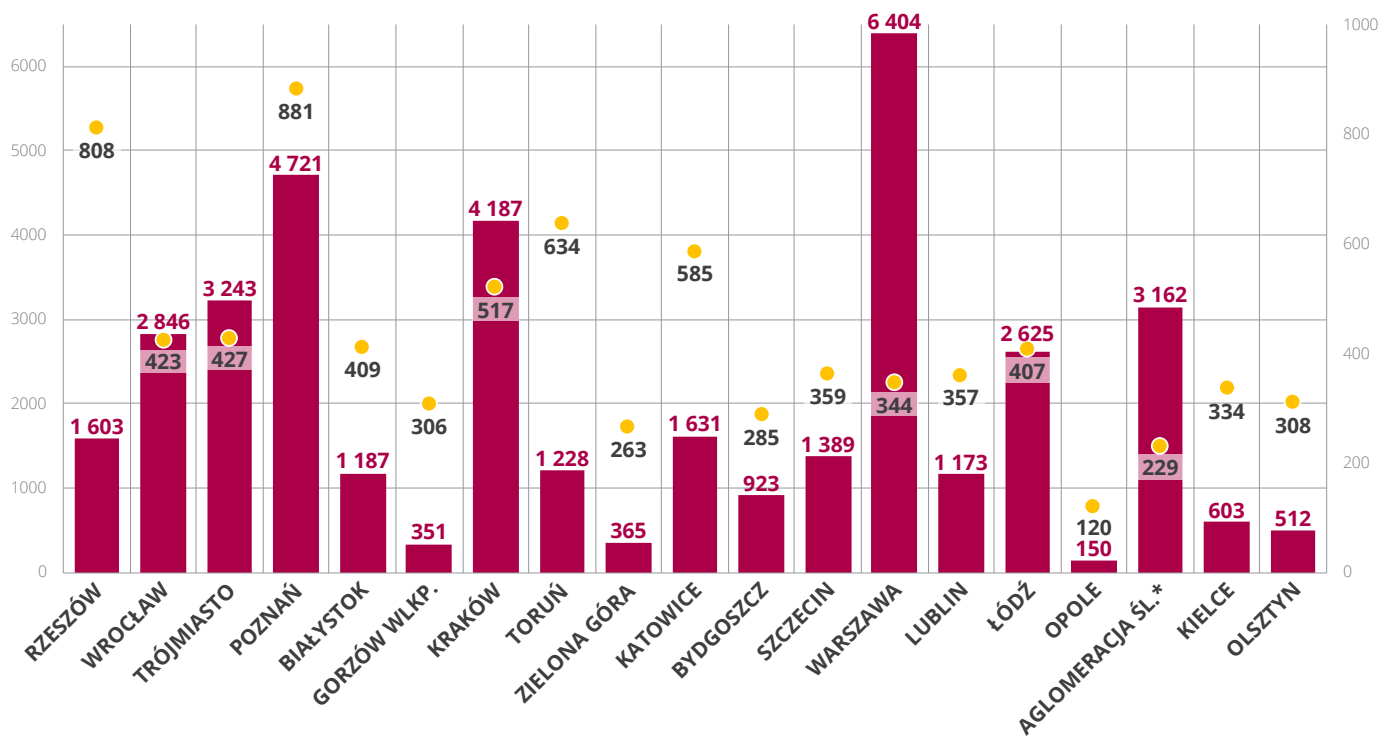
POZWOLENIA NA BUDOWĘ

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia
na budowę w okresie styczeń-czerwiec 2025 r. 

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia
na budowę na 100 tys. mieszkańców w 2025 r. 

*Aglomeracja Śląska: Chorzów, Jaworzno, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Sosnowiec, Mysłowice, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Świętochłowice, Tychy, Bytom, Zabrze
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych GUS



PROGNOZA

W drugiej połowie 2025 roku na polskim rynku nieruchomości obserwujemy stopniową stabilizację – zarówno pod względem cen mieszkań, jak i dostępności oferty. Po burzliwym okresie z lat 2021–2023, kiedy rynek reagował na zmiany stóp procentowych, wysoką inflację i ograniczony dostęp do finansowania, obecna sytuacja jest bardziej przewidywalna. Do poprawy nastrojów przyczyniło się rozpoczęcie przez Narodowy Bank Polski cyklu obniżek stóp procentowych w maju 2025 roku. Kolejne obniżki przeprowadzono w lipcu i wrześniu, jednak obecny poziom stóp procentowych (4,75%) wciąż pozostaje relatywnie wysoki na tle ostatniej dekady. Oczekujemy, że Rada Polityki Pieniężnej będzie kontynuować stopniowe obniżki stóp procentowych, dostosowując tempo do bieżącej sytuacji gospodarczej. Zmiany stóp procentowych oraz wzrost wynagrodzeń wpływają na wzrost zdolności kredytowej Polaków, dzięki czemu obserwujemy zwiększone zainteresowanie na rynku kredytów mieszkaniowych. Rośnie również średnia wnioskowana kwota tego typu zobowiązań. Spadek kosztów finansowania zachęca do działania zarówno klientów indywidualnych, jak i inwestorów, którzy w ostatnich latach ograniczali aktywność głównie ze względu na wysokie raty i niepewność gospodarczą. W związku z tym prognozujemy nieco większy popyt na zakup mieszkań niż w pierwszej połowie roku, szczególnie na rynku pierwotnym. Klienci mają szeroki wybór w dostępnej ofercie, a część deweloperów stosuje promocje i jest skłonna do upustów. Do końca 2025 roku oczekiwany jest wzrost liczby podpisywanych umów rezerwacyjnych oraz większe zainteresowanie lokalami o mniejszym metrażu, finansowanymi najczęściej kredytem hipotecznym.

Według naszych prognoz w 2026 roku możliwy będzie umiarkowany wzrost cen mieszkań w Polsce, na poziomie od 2 do 5% w skali roku. Dynamika zmian będzie zróżnicowana regionalnie – wyższe wzrosty są spodziewane w przypadku dobrze zlokalizowanych lokali w największych aglomeracjach. Do podbicia średnich cen na rynkach może również przyczynić się wyższy poziom cen wprowadzanych na rynek mieszkań w niektórych nowych inwestycjach. Jednocześnie nie zakładamy trwałego, długofalowego trendu wzrostowego – wiele będzie zależało od dalszej polityki pieniężnej, zmian kosztów budowy oraz ewentualnych działań regulacyjnych. Biorąc pod uwagę obecny, wysoki poziom podaży mieszkań na rynku pierwotnym wielu deweloperów skupiać się będzie na sprzedaży obecnie oferowanych projektów. W miarę umiarkowanej odbudowy popytu, oferta ta będzie ulegać stopniowemu zmniejszeniu, choć w niektórych lokalizacjach trend ten może być odsunięty w czasie. Dodatkowo, w pierwszej połowie 2025 roku odnotowano spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych. Nawet przy obecnej dużej podaży deweloperzy wciąż borykają się z barierami, które mogą wpływać na przyszłą strukturę rynku - ograniczoną dostępnością gruntów inwestycyjnych czy rosnącymi kosztami budowy. Równolegle obserwujemy wzrost znaczenia rynku najmu – zarówno prywatnego, jak i instytucjonalnego. Zmieniające się preferencje społeczne, wzrost kosztów życia i większa mobilność zawodowa sprawiają, że część gospodarstw domowych wybiera najem jako rozwiązanie długoterminowe. W dłuższym horyzoncie szczególnie segment instytucjonalny (PRS) będzie systematycznie zwiększał swój udział w rynku, wspierając profesjonalizację sektora i podnosząc standard dostępnej oferty.

Ważnym elementem otoczenia rynkowego pozostaje polityka mieszkaniowa państwa. Zapowiadany program mieszkaniowy „Pierwsze klucze”, który miał zastąpić „Bezpieczny Kredyt 2%”, nie zostanie wprowadzony. W najbliższym czasie nie należy również oczekiwać uruchomienia innych, opartych na dopłatach do kredytów hipotecznych programów tego typu, można założyć więc że rynek mieszkaniowy będzie działał na zasadach rynkowych.

Podsumowując druga połowa 2025 roku i 2026 rok przyniosą stopniowe ożywienie na rynku nieruchomości, szczególnie w kontekście popytu mieszkaniowego. Choć trudno mówić o powrocie do dynamicznych wzrostów sprzedaży i cen znanych z wcześniejszych lat, sytuacja staje się bardziej sprzyjająca dla aktywności rynkowej.

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION ORAZ EVALUER

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwestycje deweloperskie, hotele). Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności, sprawozdań finansowych i oceny opłacalności zakupu lub sprzedaży. Posiada również bogate doświadczenie w wycenie dużych pakietów nieruchomości, wycenie środków trwałych oraz analizach rynkowych. Wszelkie opracowania Emmerson Evaluation wykonuje zgodnie ze standardami polskimi i międzynarodowymi. Spółka posiada biura regionalne w 7 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 60 specjalistów rynku nieruchomości, w tym 30 rzeczoznawców majątkowych. Usługi Emmerson Evaluation są skierowane przede wszystkim do banków, deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, funduszy inwestycyjnych oraz spółek giełdowych.

Evaluer Sp. z o.o. jest spółką specjalizującą się w dostarczaniu informacji dla podmiotów działających w obszarze rynku nieruchomości takich jak banki, fundusze inwestycyjne, deweloperzy, rzeczoznawcy majątkowi, agencje nieruchomości oraz firmy ubezpieczeniowe. Spółka gromadzi wiarygodne dane o rynku nieruchomości, tworzy dedykowane wielowymiarowe analizy rynku i świadczy usługi consultingowe dla różnych podmiotów z sektora nieruchomości.

Podstawowym systemem oferowanym przez firmę jest Baza Danych EVALUER, która zawiera aktualne dane transakcyjne dotyczące rynku nieruchomości z obszaru całego kraju. Platforma umożliwia korzystanie z obszernej bazy wiedzy BIG DATA oraz innowacyjnych narzędzi do tworzenia analiz rynku nieruchomości w oparciu o tradycyjne model jak również modele wykorzystujące sztuczną inteligencję.



EMMERSON
EVALUATION

WARSZAWA

Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.
al. Jana Pawła II 27
00-867 Warszawa
tel. 22 379 99 00
warszawa@emmerson-evaluation.pl

więcej informacji: www.emmerson-evaluation.pl

WROCŁAW

al. Kasztanowa 3a-5 p. 219
50-541 Wrocław
tel. 516 000 987
wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Artura Grottgera 6A/15
60-757 Poznań
tel. 516 000 856
poznan@emmerson-evaluation.pl

KRAKÓW

ul. Wodna 2d
30-556 Kraków
tel. 697 780 833
krakow@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Do Studzienki 63 pokój 104
80-227 GDAŃSK
tel. 516 000 980
trojmiasto@emmerson-evaluation.pl

ŁÓDŹ

ul. Zachodnia 70
90-042 Łódź
tel. 516 000 971
lodz@emmerson-evaluation.pl

KATOWICE

al. Wojciecha Korfantego 125a p. 219
40-156 Katowice
tel. 516 000 987
katowice@emmerson-evaluation.pl

OLSZTYN

ul. Marka Kotańskiego 1 pok. 2 i 110
10-166 Olsztyn
tel. 691 455 953
olsztyn@emmerson-evaluation.pl



al. Jana Pawła II 27
00-867 Warszawa
tel. 22 375 97 00
kontakt@evaluer.pl
www.evaluer.pl