

20
26

 EVALUER

EVALUER INDEX

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



EMMERSON
EVALUATION

Spis treści

WSTĘP

strona 3

ANALIZA RYNKU
MIESZKANIOWEGO
W 2025 ROKU

strona 4

RYNEK
MIESZKANIOWY
W POLSCE

strona 6

WARSZAWA	strona 7
KRAKÓW	strona 9
WROCŁAW	strona 11
POZNAŃ	strona 13
TRÓJMIASTO	strona 15
ŁÓDŹ	strona 17
KATOWICE	
+AGLOMERACJA ŚL.	strona 19

RYNEK WYNAJMU
MIESZKAŃ

strona 21

PRIVATE RENTED
SECTOR
(PRS)

strona 23

POZWOLENIA
NA BUDOWĘ

strona 24

KOSZTY BUDOWY
INWESTYCJI
DEWELOPERSKICH

strona 25

PROGNOZA 2026

strona 26

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 28

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Zapraszamy do lektury raportu Evaluer Index – naszego kompleksowego opracowania poświęconego sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce. W tegorocznej edycji, podobnie jak w latach poprzednich, przeanalizowaliśmy rynki największych ośrodków miejskich: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Poznania, Łodzi, Trójmiasta oraz Katowic wraz z Aglomeracją Śląską. W raporcie podsumowujemy najważniejsze wydarzenia, które kształtowały rynek nieruchomości mieszkaniowych w minionym roku, a także wskazujemy kluczowe trendy oraz możliwe kierunki jego rozwoju w nadchodzących miesiącach.

Mamy nadzieję, że przygotowane opracowanie spotka się z Państwa zainteresowaniem i będzie wartościowym źródłem wiedzy o aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce. W przypadku zainteresowania pogłębioną analizą lub przygotowaniem opracowań o innym zakresie serdecznie zapraszamy do kontaktu.

Zarząd Emmerson Evaluation



ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W 2025 R.

Rok 2025 na rynku mieszkaniowym upłynął pod znakiem wysokiej podaży, zmian w strukturze oferty oraz stopniowej poprawy warunków finansowania zakupu mieszkań. Na koniec roku łączna oferta mieszkań deweloperskich wyniosła 60,8 tys. lokali, co oznacza niewielki spadek o 2% względem rekordowego poziomu z pierwszej połowy 2025 roku (62,1 tys.) i wzrost o 11% względem poprzedniego roku. Porównując jednak z rokiem 2023, wzrost ten wyniósł aż 69%. Obecny poziom podaży stanowił efekt decyzji inwestycyjnych podejmowanych przez deweloperów w okresie silnego oddziaływania programu „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz w oczekiwaniu na uruchomienie kolejnych instrumentów wsparcia popytu, które ostatecznie nie weszły w życie.

We wszystkich analizowanych lokalizacjach zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym ceny mieszkań pozostawały stabilne lub notowały jedynie umiarkowane wzrosty. Wśród największych ośrodków miejskich najsilniejszą dynamikę w segmencie deweloperskim odnotowano w Poznaniu, gdzie mediana cen w drugim półroczu wzrosła o 4% w ujęciu rocznym, osiągając poziom 13 116 zł/mkw. Z kolei na rynku mieszkań „z drugiej ręki” najwyższy, 3% wzrost mediany wystąpił w Warszawie oraz Katowicach.

Największym rynkiem pozostaje Warszawa, gdzie na

koniec 2025 roku w ofercie znajdowało się 14,5 tys. lokali. W porównaniu rok do roku poziom ten utrzymał się na bardzo wysokim pułapie, choć tempo nowych wprowadzeń nieco wyhamowało. Również na innych rynkach aktywność deweloperów w zakresie uruchamiania nowych projektów była wyraźnie niższa niż w 2024 roku. W całym roku 2025 na rynek trafiło 46,5 tys. mieszkań wobec 56,1 tys. rok wcześniej, co oznacza spadek o 17%. Zmniejszenie aktywności inwestycyjnej, szczególnie widoczne w drugiej połowie roku można interpretować jako reakcję deweloperów na rosnący poziom niesprzedanej oferty oraz wolniejszą absorpcję na rynku. Jednocześnie w strukturze oferty wyraźnie wzrósł udział mieszkań gotowych (takich, których budowa została zakończona). Zjawisko to obserwowano na niemal wszystkich analizowanych rynkach, a największą dynamikę wzrostu odnotowano w Krakowie, gdzie lokale gotowe stanowiły już około 1/4 całkowitej podaży.

Roczna sprzedaż mieszkań na analizowanych rynkach wyniosła łącznie 40,2 tys. lokali, co oznacza nieznaczny wzrost o 2% względem 2024 roku, jednak poziom ten pozostaje istotnie niższy niż w 2023 roku. W drugiej połowie 2025 roku odnotowano wyraźniejsze ożywienie sprzedaży, niemniej skala popytu nadal nie równoważy wysokiej podaży w części miast. W Warszawie

roczna sprzedaż osiągnęła 13,4 tys. lokali, co przy 14,5 tys. mieszkań w ofercie oznacza jedną z lepszych relacji popytu i podaży na tle pozostałych rynków. Mimo to pełne wyprzedanie obecnego zasobu (przy założeniu wolumenu sprzedaży z ostatnich dwóch kwartałów 2025 roku) wciąż wymagałoby prawie roku. W Krakowie sprzedano 5,6 tys. mieszkań i jest to wynik zbliżony do roku poprzedniego, mimo istotnego wzrostu liczby dostępnych na rynku jednostek. W Łodzi oraz Katowicach utrzymywała się natomiast wyraźna dysproporcja między liczbą lokali dostępnych a sprzedanych, co wskazuje na możliwość nadpodaży. Na pierwszym z analizowanych rynków dostępna oferta sięgnęła ponad 8,5 tys. mieszkań przy rocznej sprzedaży na poziomie 3,8 tys., natomiast na drugim wyniosła niemal 5,8 tys. lokali przy zaledwie 1,7 tys. sprzedanych. Przy założeniu wolumenu sprzedaży z drugiej połowy 2025 roku, pełne wyprzedanie aktualnej oferty zajęłoby ponad dwa lata w Łodzi i ponad trzy lata w Katowicach. Istotnym czynnikiem wpływającym na stronę popytową były zmiany w polityce monetarnej prowadzonej przez Narodowy Bank Polski. W maju 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl obniżek stóp procentowych, redukując stopę referencyjną z poziomu 5,75%, a następnie kontynuując łagodzenie polityki pieniężnej w drugiej połowie roku. Łącznie w 2025 roku dokonano sześciu obniżek, sprowadzając stopę referencyjną do poziomu 4,0%. Przełożyło się to na wzrost zdolności kredytowej gospodarstw domowych,

umożliwiając potencjalnym nabywcom uzyskanie wyższego finansowania przy niezmiennych dochodach. Jednocześnie poprawie uległa dostępność kredytów hipotecznych, co znalazło odzwierciedlenie w zwiększonej liczbie zapytań kredytowych oraz stopniowym wzroście wartości nowo udzielanych zobowiązań. W efekcie część osób, które wcześniej wstrzymywały decyzje zakupowe, powróciła na rynek, korzystając z szerokiej oferty mieszkań. Skala tego ożywienia miała jednak charakter umiarkowany i była zróżnicowana regionalnie. Obniżki stóp procentowych pozytywnie wpłynęły również na wysokość rat już zaciągniętych kredytów hipotecznych, poprawiając bieżącą sytuację finansową kredytobiorców.

W 2025 roku wprowadzono istotne zmiany legislacyjne oddziałujące na rynek mieszkaniowy. Nowelizacja ustawy deweloperskiej nałożyła obowiązek jawnego publikowania cen mieszkań na stronach internetowych, co zwiększyło transparentność oferty i ułatwiło nabywcom porównywanie projektów, a także przyczyniło się do większej standaryzacji sposobu prezentacji cen przez deweloperów. Przyjęto również przepisy ujednolicające zasady pomiaru powierzchni lokali w inwestycjach deweloperskich, ograniczając tym samym rozbieżności interpretacyjne. Równoległe prowadzono prace nad kolejnymi rozwiązaniami legislacyjnymi dotyczącymi rynku mieszkaniowego, których kontynuację zapowiedziano na następny rok.

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

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2025/2024 I TREND IIH2025/IH2025

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 25/24	trend IIH25/IH25	mediana cen 1 m ²	trend 25/24	trend IIH25/IH25
WARSZAWA	18 057	2%	1%	16 215	3%	0%
KRAKÓW	16 659	1%	1%	15 026	1%	1%
ŁÓDŹ	10 720	1%	1%	7 956	2%	1%
WROCŁAW	14 645	3%	1%	12 745	0%	1%
POZNAŃ	13 116	4%	2%	11 158	1%	0%
GDAŃSK	15 034	3%	2%	13 324	2%	1%
KATOWICE	12 050	3%	3%	8 199	3%	2%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	9 601	6%	0%	5 866	4%	2%
GDYNIA	14 670	2%	1%	11 607	0%	1%
SOPOT	23 539	2%	1%	19 631	2%	1%
SZCZECIN	12 301	3%	1%	9 091	3%	1%
BYDGOSZCZ	10 656	8%	2%	7 470	4%	2%
LUBLIN	11 012	2%	1%	10 140	2%	0%
BIAŁYSTOK	10 932	4%	1%	9 816	1%	0%
TORUŃ	10 741	5%	1%	8 965	4%	2%
RZESZÓW	10 792	2%	1%	10 477	3%	3%
KIELCE	10 043	5%	2%	8 613	4%	1%
OLSZTYN	10 373	4%	3%	8 975	4%	2%
ZIELONA GÓRA	9 314	2%	1%	8 410	5%	3%
OPOLE	10 405	3%	1%	9 093	4%	3%
GORZÓW WIELKOPOLSKI	7 256	2%	1%	7 093	6%	1%

WARSZAWA

W Warszawie, podobnie jak na innych głównych rynkach mieszkaniowych, skala wprowadzeń nowych mieszkań deweloperskich w 2025 roku była niższa niż rok wcześniej – spadła o 14% i wyniosła 14,1 tys. lokali. Najwięcej nowych inwestycji odnotowano w dzielnicach Białołęka i Bemowo, gdzie wprowadzono odpowiednio 2,5 tys. oraz 2,2 tys. lokali.

Oferta lokali na rynku pierwotnym zwiększyła się w ujęciu rocznym o ponad 500 jednostek, osiągając poziom niemal 14,5 tys., co jednocześnie oznaczało niewielki, 2% spadek względem połowy roku. Pod względem sprzedaży rok 2025 okazał się nieco lepszy niż 2024 – liczba sprzedanych mieszkań była o 8% wyższa (13,4 tys.). Na wynik ten w największym stopniu wpłynęła druga półrocze, które było najlepsze od drugiej połowy 2023 roku, kiedy to rynek pozostawał pod silnym wpływem programu Bezpieczny Kredyt 2%. Medianę cen na rynku lokali deweloperskich charakteryzowały niewielkie wahania. W drugim półroczu 2025 roku wyniosła ona 18 057 zł/mkw., co oznacza

lekki roczny wzrost na poziomie 2%. Wśród dzielnic największy wzrost charakteryzuje Wola, gdzie rocznie mediana zwiększyła się o 8%, do niemal 29 500 zł/mkw. Przyczyną tej zmiany są m. in. inwestycje z segmentu premium, które weszły do sprzedaży w tej dzielnicy w pierwszej połowie 2025 roku.

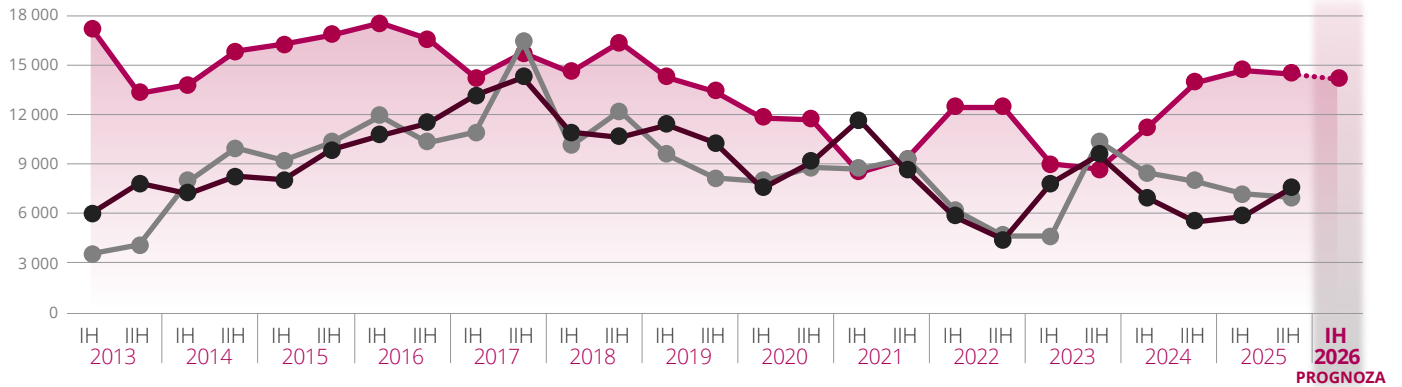
Na rynku wtórnym najczęściej transakcji w 2025 roku w Warszawie odnotowano w dzielnicy Mokotów. Dużym wolumenem charakteryzowały się także Wola, Białołęka i Praga-Południe, a najpopularniejszym metrażem niezmiennie było 35-50 mkw. Mediana cen na tym rynku w drugim półroczu wyniosła 16 215 zł/mkw., co przekłada się na trend roczny rzędu 3%.



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

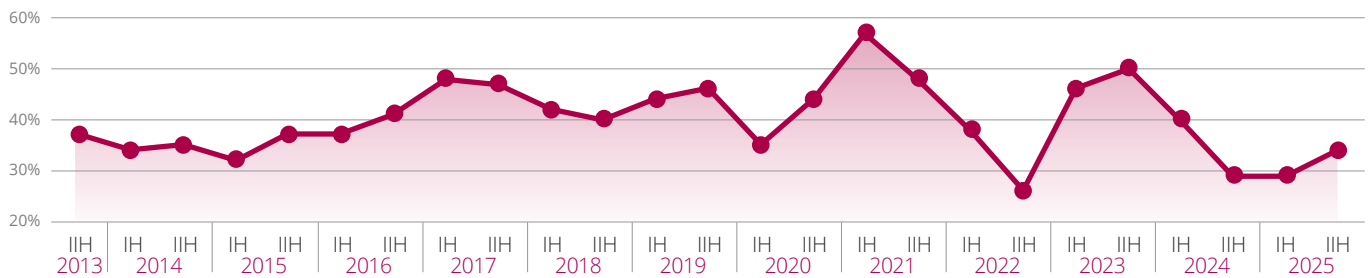
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2025/2024

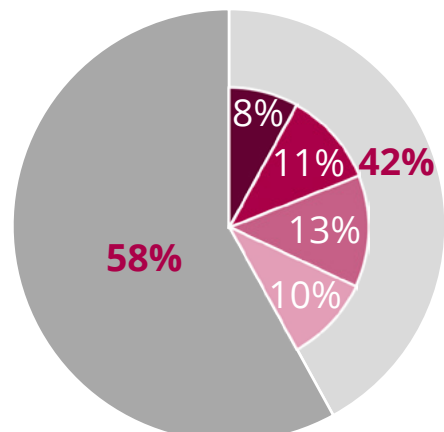
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2025 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2025* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych kwartałach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



KRAKÓW

W 2025 roku w stolicy województwa małopolskiego wprowadzono na rynek 7,2 tys. nowych mieszkań deweloperskich, co oznacza spadek o 20% w ujęciu rocznym. Kluczowe znaczenie miało tu drugie półrocze, w którym liczba nowych lokali spadła poniżej 3,0 tys., osiągając najniższy poziom od 2022 roku.

Pomimo tego na koniec roku liczba dostępnych lokali wzrosła do 9,7 tys., co oznacza roczny wzrost o 18%. Jednocześnie zauważalnie zmieniła się struktura podaży między delegaturami. Podgórze, które w ubiegłym roku oferowało porównywalną liczbę mieszkań co Krowdrza, wyprzedziło ją o blisko 900 lokali, osiągając poziom 4,4 tys. jednostek. W 2025 roku poziom zainteresowania nowymi mieszkaniami pozostał zbliżony do wyniku sprzed roku — sprzedano 5,6 tys. lokali, co mimo niewielkich wahań między kwartałami wskazu-

je na stabilny popyt w ujęciu rocznym. Ceny na rynku pierwotnym pozostały stabilne. Mediana w drugim półroczu wyniosła 16 659 zł/mkw., a więc zwiększyła się zaledwie o 1% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

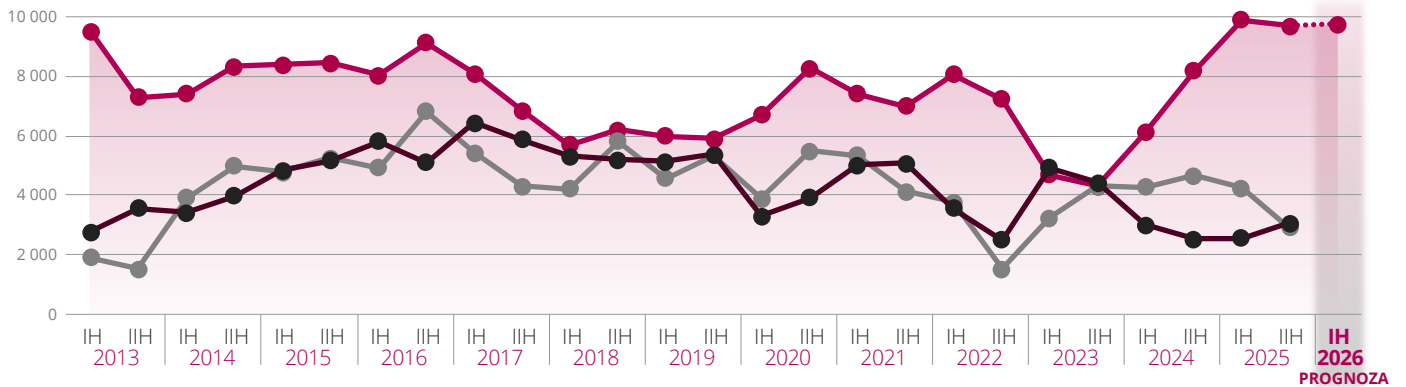
Na rynku wtórnym w Krakowie mediana cen w drugiej połowie 2025 roku była tylko o 1% wyższa niż rok wcześniej i osiągnęła 15 026 zł/mkw. Biorąc pod uwagę cały analizowany rok, pod względem wolumenu transakcji na tym rynku dominowała delegatura Podgórze.



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

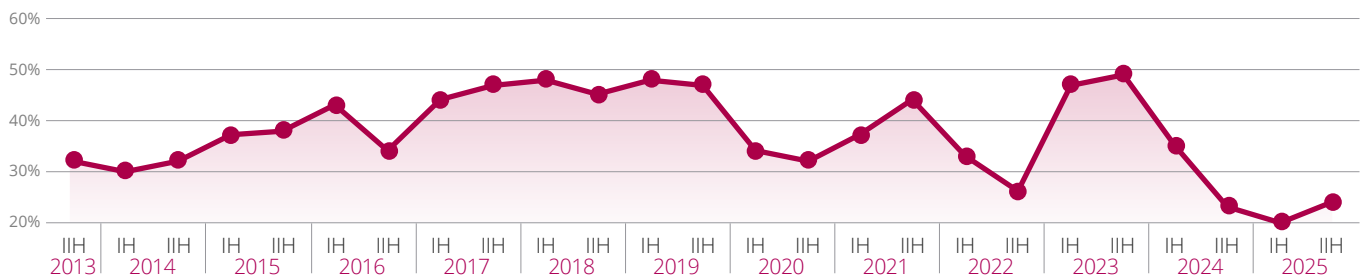
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2025/2024

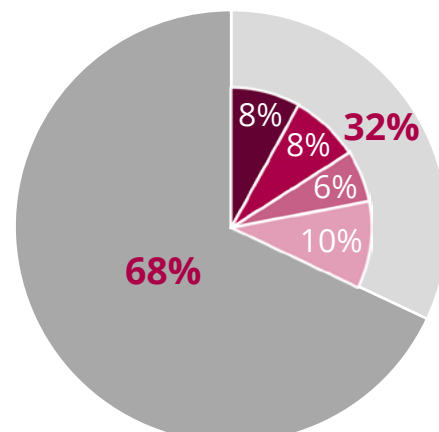
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

Całkowity poziom oferty	↗
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	↘

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2025 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2025* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych kwartałach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



WROCLAW

We Wrocławiu w 2025 roku na rynek pierwotny trafiło niemal 6,0 tys. nowych mieszkań. W połowie roku zauważalne było wyhamowanie tempa wprowadzania projektów — w drugiej części roku rozpoczęto sprzedaż niespełna 2,1 tys. lokali.

Na koniec roku liczba dostępnych mieszkań wyniosła 8,2 tys., co oznacza spadek o 10% względem połowy roku, ale jednocześnie wzrost o 8% w porównaniu z 2024 r. Po stronie popytowej 2025 rok przyniósł wyniki zbliżone do poprzedniego. Sprzedano niemal 5,3 tys. lokali, przy czym w drugim półroczu liczba transakcji wzrosła o 36% w porównaniu do okresu styczeń-czerwiec. Największą aktywność nabywców odnotowano w delegaturze Krzyki. Mediana cen na

ryнку pierwotnym we Wrocławiu w drugiej połowie 2025 roku wyniosła 14 645 zł/mkw., co przekłada się na wzrost o 3% w ujęciu rocznym.

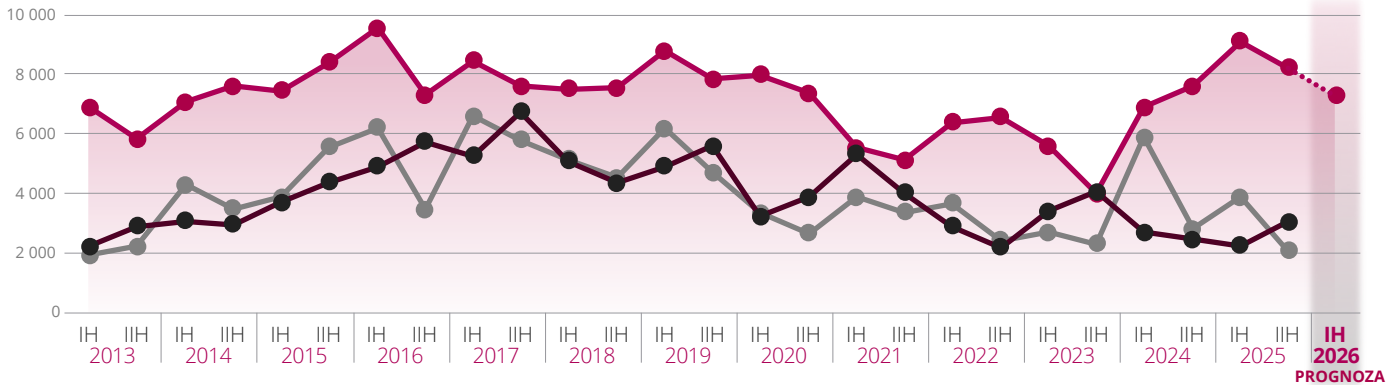
Na rynku wtórnym, podobnie jak w segmencie mieszkań deweloperskich, największą liczbę transakcji odnotowano w delegaturze Krzyki. We Wrocławiu poziom cen lokali „z drugiej ręki” nie zmienił się, a mediana z drugiego półrocza wyniosła 12 745 zł/mkw.



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluator

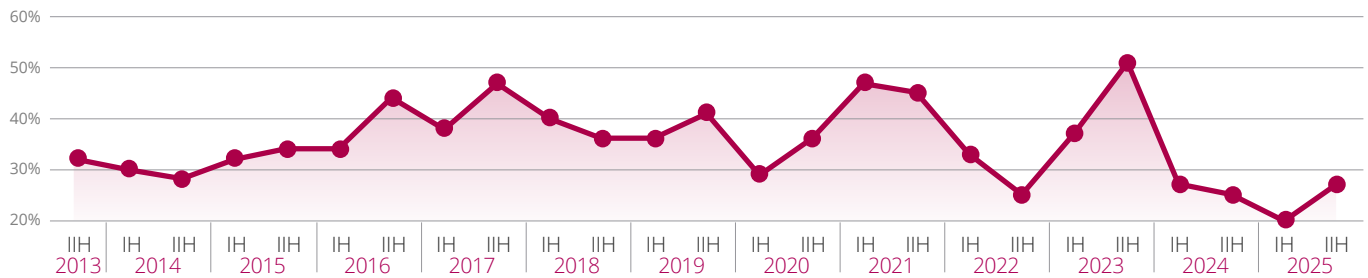
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluator



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2025/2024

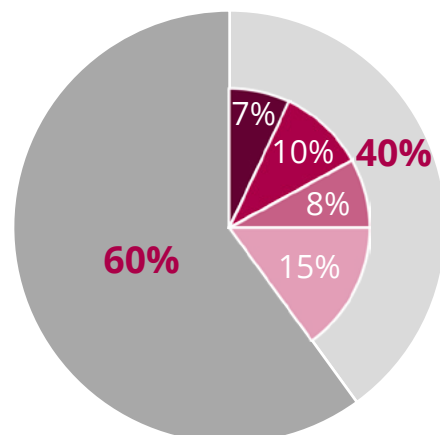
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluator



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2025 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2025* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych kwartałach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluator



POZNAŃ

Na rynku pierwotnym w Poznaniu w 2025 roku wprowadzono do sprzedaży 4,1 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 35% w ujęciu rocznym – największy wśród analizowanych rynków. Szczególnie ograniczona aktywność deweloperów wystąpiła w drugim półroczu, gdy liczba nowych lokali osiągnęła najniższy poziom od 2022 roku (1,8 tys.).

Zasób dostępnych na rynku lokali zmniejszył się o niemal 600 jednostek względem połowy roku i na koniec omawianego okresu wyniósł 7,0 tys. mieszkań. Największą koncentrację podaży nadal notowała delegatura Stare Miasto, z wynikiem 2,3 tys. lokali. Łączna sprzedaż w 2025 roku wyniosła 4,1 tys. mieszkań, co odpowiada poziomowi z roku poprzedniego. Na utrzymanie rocznego wolumenu transakcji wpłynęły przede wszystkim dwa ostatnie kwartały, w których liczba sprzedanych mieszkań wzrosła o 27% względem pierwszej połowy roku. Medianę cen w segmen-

cie deweloperskim w drugim półroczu 2025 roku cechował roczny wzrost rzędu 4%, co było największą dynamiką wśród analizowanych głównych rynków. Wyniosła ona 13 116 zł/mkw.

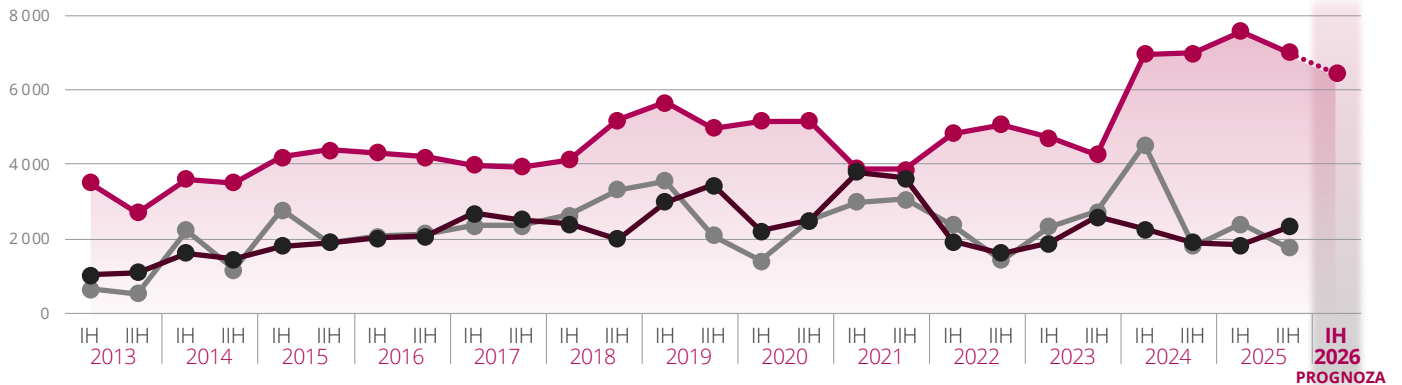
Na rynku wtórnym w Poznaniu mediana cen w drugiej połowie 2025 roku osiągnęła poziom 11 158 zł/mkw., co stanowi nieznaczny wzrost o 1% w ujęciu rocznym. Pod względem ilości transakcji w stolicy województwa wielkopolskiego dominowała delegatura Stare Miasto.



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

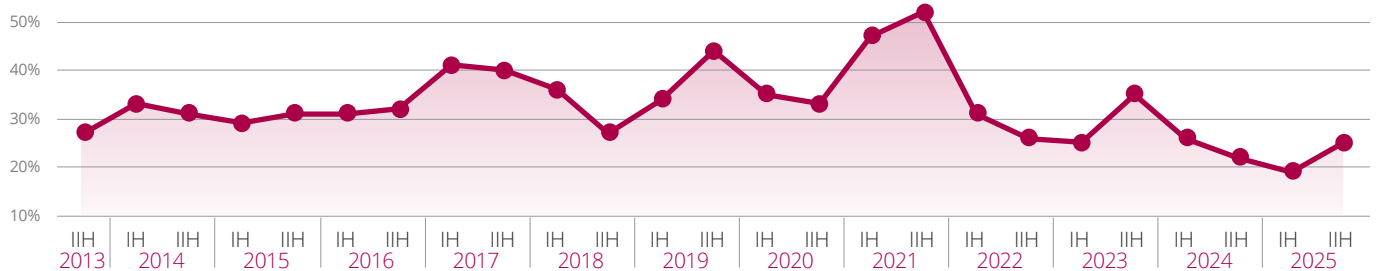
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2025/2024

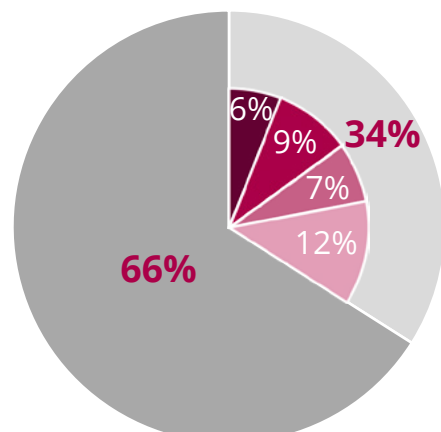
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2025 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2025* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych kwartałach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



TRÓJMIASTO

W 2025 roku na trójmiejski rynek pierwotny trafiło łącznie niemal 7,4 tys. nowych lokali, z czego 4,6 tys. wprowadzono do sprzedaży w pierwszym półroczu. Największy udział miał Gdańsk, gdzie oferta powiększyła się o niemal 5,1 tys. mieszkań, natomiast w Gdyni przybyło 2,3 tys. jednostek.

Pod koniec roku zasób dostępnych lokali w stolicy województwa pomorskiego wyniósł ponad 4,9 tys., co oznacza spadek o 8% względem połowy roku. W Gdyni liczba mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym osiągnęła historycznie wysoki poziom i przekroczyła 2,0 tys. jednostek. Od strony popytowej 2025 rok okazał się dla Trójmiasta nieco lepszy niż poprzedni. Łącznie w Gdańsku, Gdyni i Sopocie sprzedano ponad 6,3 tys. mieszkań, co przełożyło się na wzrost o 8% względem ubiegłego roku.

W drugim półroczu 2025 roku mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście odnotowała

jedynie umiarkowaną dynamikę roczną, mieszczącą się w przedziale 2–3%. Najwyższe tempo wzrostu obserwowano w Gdańsku, gdzie poziom mediany ukształtował się na poziomie 15 034 zł/mkw. W Gdyni i Sopocie zmiany wyniosły po ok. 2%, co przełożyło się odpowiednio na 14 670 zł/mkw. oraz 23 539 zł/mkw. Zbliżone tendencje wystąpiły na rynku wtórnym, gdzie 2% wzrost w ujęciu rocznym charakteryzował Gdańsk i Sopot (kolejno 13 324 zł/mkw. oraz 19 631 zł/mkw.). W Gdyni ceny pozostały stabilne, a mediana na tym rynku wyniosła 11 607 zł/mkw.

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2025/2024 GDAŃSK

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

Całkowity poziom oferty	↗
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	↘

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2025/2024 GDYNIA

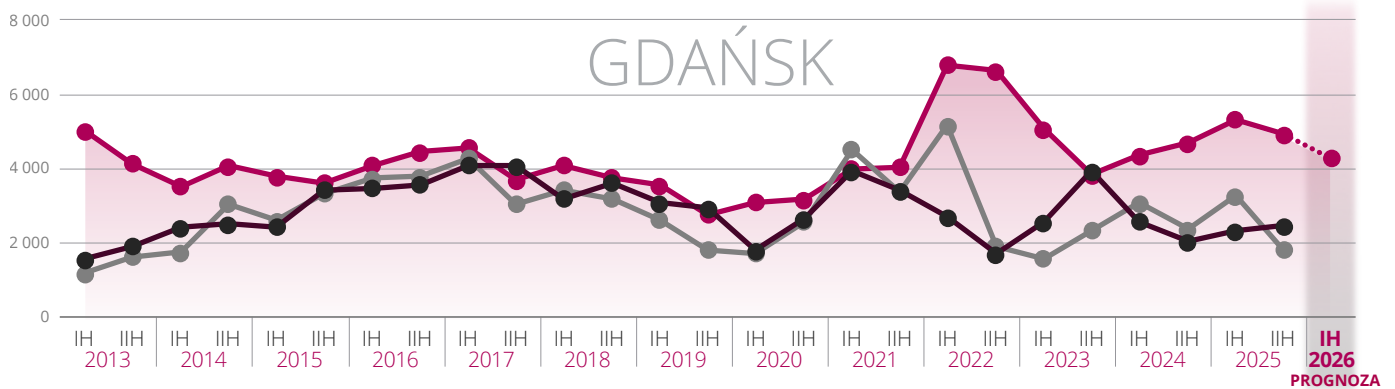
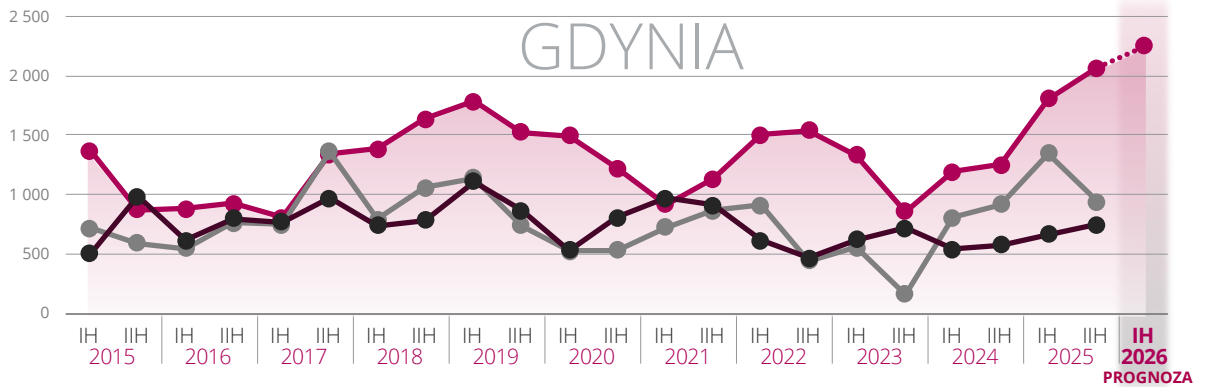
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

Całkowity poziom oferty	↗↗↗↗
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	↗↗

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

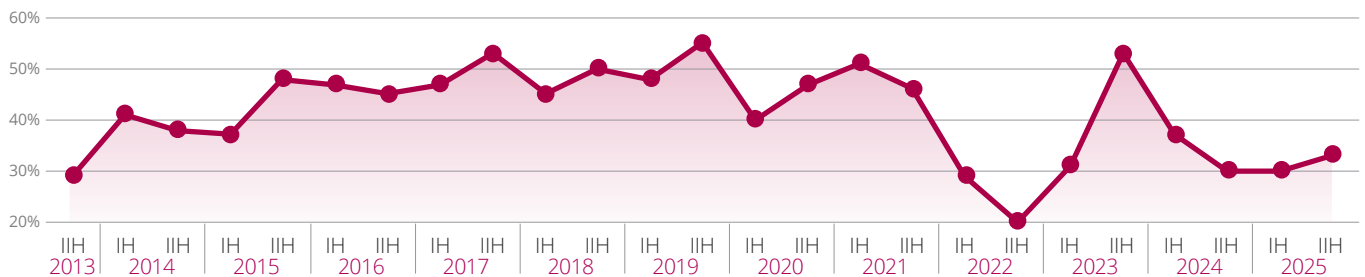
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

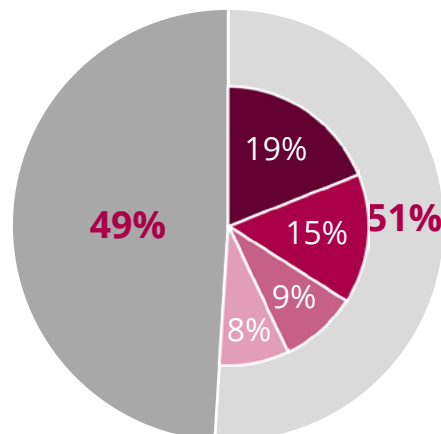
% sprzedanej oferty w danym okresie; Zaprezentowane dane dotyczą Gdańska
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY
MIESZKAŃ W 2025 ROKU
W INWESTYCJACH
WPROWADZONYCH
NA RYNEK W I KW. 2025* [%]
RYNEK PIERWOTNY

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych kwartałach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
Zaprezentowane dane dotyczą Trójmiasta
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku



ŁÓDŹ

W 2025 roku łódzki rynek pierwotny charakteryzował się równomiernym napływem nowych projektów – zarówno w pierwszym, jak i w drugim półroczu liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży przekraczała 2,0 tys. jednostek, a w drugiej połowie roku osiągnęła ponad 2,5 tys.

Tak utrzymujące się tempo aktywności deweloperów wystąpiło mimo faktu, że lokalna oferta bije kolejne rekordy. Na koniec 2025 roku na rynku pierwotnym dostępnych było ponad 8,5 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 8% względem połowy roku. Największa koncentracja podaży przypadła na delegaturę Polesie, gdzie liczba dostępnych lokali wyniosła prawie 2,2 tys. Jednocześnie Łódź pozostaje jednym z rynków o najdłuższym średnim czasie wyprzedaży dostępnej oferty. Po stronie popytowej 2025 rok przyniósł kwartalne wyniki na poziomie 0,8–1,0 tys. transakcji, co w ujęciu rocznym dało łączny wolumen 3,8 tys. sprzedanych

mieszkań – najmniej od 2022 roku. W drugim półroczu 2025 roku mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi ukształtowała się na poziomie 10 720 zł/mkw., co potwierdza utrzymującą się stabilizację cen w tej lokalizacji. W ujęciu rocznym odnotowano jedynie nieznaczny wzrost, wynoszący 1%.

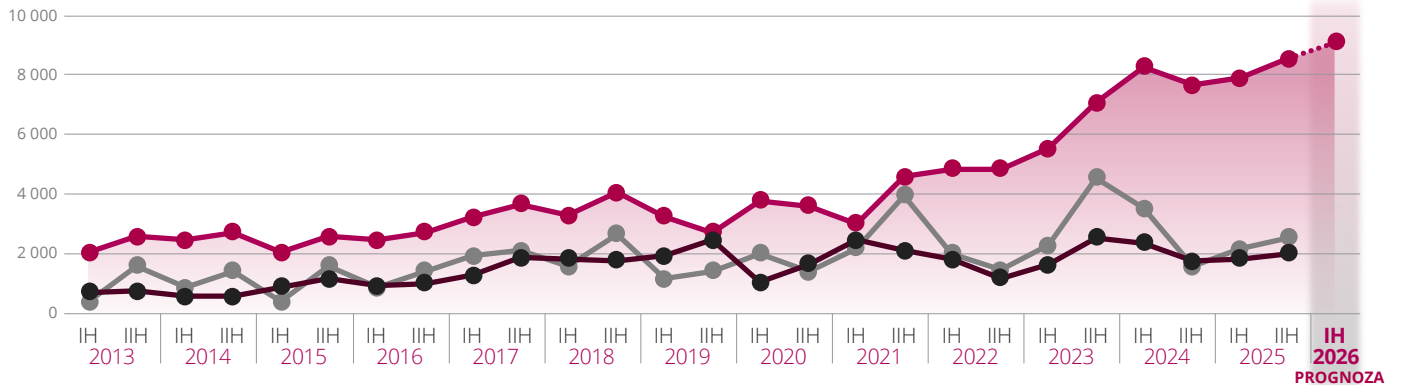
Na łódzkim rynku wtórnym w 2025 roku największą aktywność kupujących widać było w delegaturze Bałuty. W drugim półroczu mediana cen lokali z drugiej ręki w stolicy województwa łódzkiego ukształtowała się na poziomie 7 956 zł/mkw., co oznacza niewielki wzrost w ujęciu rocznym, sięgający 2%.



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

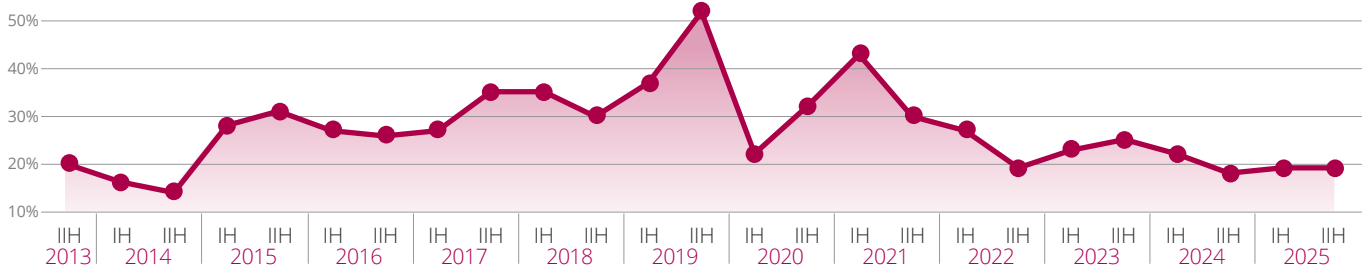
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2025/2024

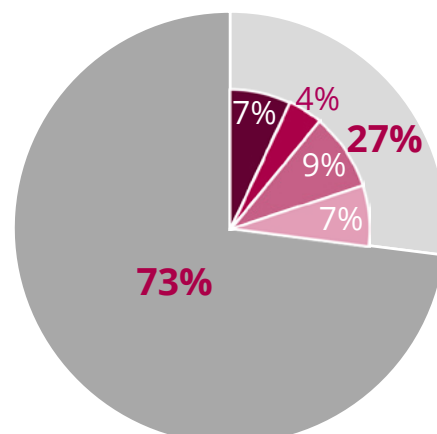
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

Całkowity poziom oferty	↗
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	↘

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2025 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2025* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych kwartałach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



KATOWICE + AGLOMERACJA ŚLĄSKA

W 2025 roku w Katowicach deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 3,1 tys. mieszkań, czyli o 9% mniej niż rok wcześniej. Rozkład nowych projektów w ciągu roku był jednak nierówny. W pierwszym półroczu na rynek trafiło ponad 2,1 tys. lokali – wartość rekordowa dla tego miasta – podczas gdy w drugiej połowie roku liczba ta spadła do niespełna 1,0 tys. jednostek.

Tak duża aktywność deweloperów na początku roku przyczyniła się do utrzymania bardzo wysokiego poziomu oferty. Na koniec 2025 roku zasób dostępnych mieszkań na rynku pierwotnym ponownie osiągnął historycznie wysoki pułap, wynosząc niemal 5,8 tys. lokali. Jednocześnie dane dotyczące popytu wskazują na dalsze osłabienie. W 2025 roku nabywców znalazło jedynie 1,7 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 17% w odniesieniu do poprzedniego roku. Obecnie to właśnie Katowice charakteryzują się najdłuższym średnim czasem wyprzedzenia dostępnej oferty.

W drugiej połowie 2025 roku mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym w stolicy województwa śląskiego ukształtowała się na poziomie 12 050 zł/mkw., co oznacza wzrost o 3% w ujęciu rocznym. W skali całej aglomeracji śląskiej dynamika była wyższa i wyniosła 6%, przy medianie na poziomie 9 601 zł/mkw. Na rynku wtórnym w Katowicach mediana zwiększyła się w analizowanym okresie o 3%, osiągając 8 199 zł/mkw., natomiast w aglomeracji śląskiej odnotowano wzrost o 4%, do poziomu 5 866 zł/mkw.

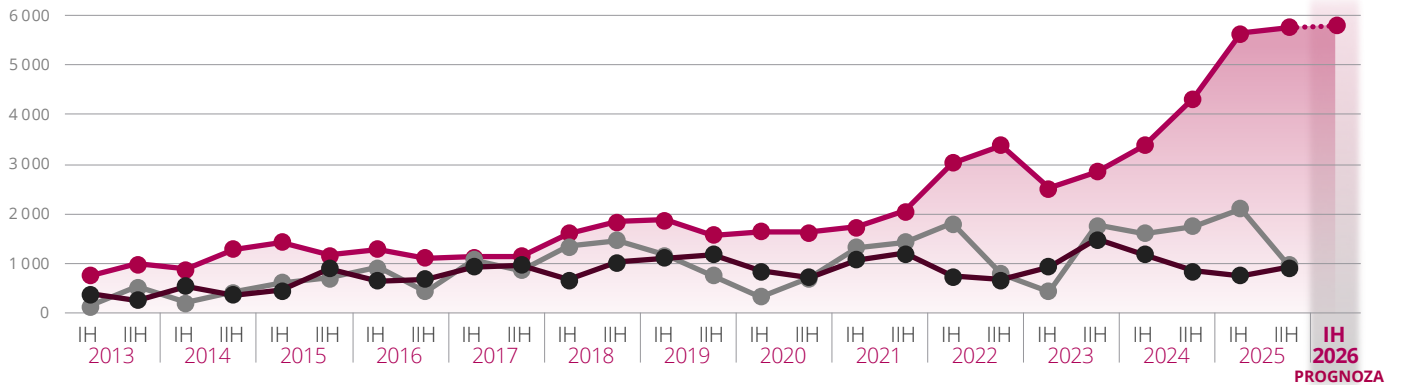


PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCYJNY MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

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

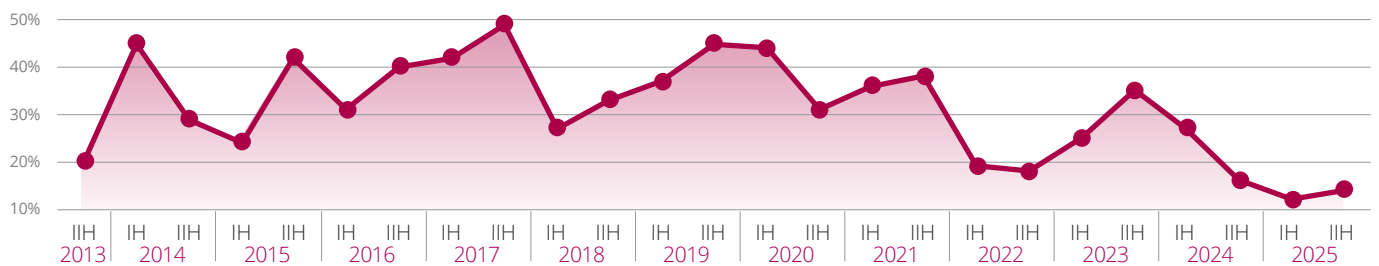


RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2025/2024

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2025 ROKU W INWESTYCYJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I PÓŁ. 2025* [%]

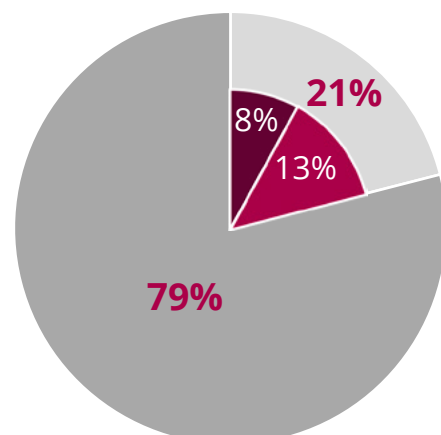
RYNEK PIERWOTNY

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

sprzedaż w I półroczu.
sprzedaż w II półroczu.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku



RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

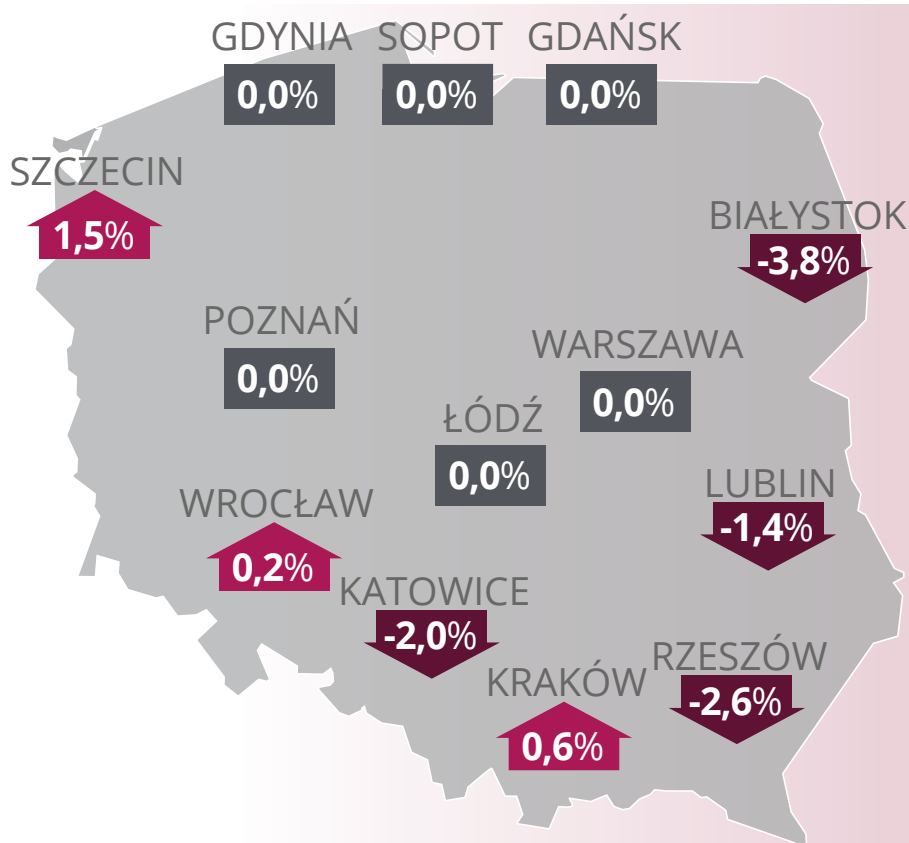
W drugiej połowie 2025 roku rynek najmu mieszkań w Polsce wykazywał stabilność w głównych aglomeracjach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań, Łódź). Mediana czynszów zmieniła się rocznie o maksymalnie 0,6%, co wskazuje, że rynek osiągnął relatywną równowagę po okresie wzrostów cen. Nieco większą zmienność odnotowano natomiast w mniejszych ośrodkach. Jedynym miastem, w którym mediana czynszu wzrosła o ponad 1,0% był Szczecin.

W części lokalizacji (zwłaszcza w miastach wschodnich) obserwowano lekką korektę stawek. Najsilniejszy spadek odnotowano w Białymstoku, gdzie mediana czynszu obniżyła się o 3,8%. Tendencja spadkowa wystąpiła również w Rzeszowie, gdzie mediana spadła o 2,6%, w Katowicach o 2,0% oraz w Lublinie o 1,4%. Spadki te odzwierciedlają regionalne różnice w sile popytu i dostępności mieszkań do wynajmu. Wschodnia część kraju charakteryzuje się mniejszym rynkiem najmu oraz ograniczonym napływem nowych migrantów z za wschodniej granicy. Po silnym wzroście liczby najemców w pierwszych latach wojny w Ukrainie, wpływ migracji na popyt na rynku najmu

w tych miastach uległ stabilizacji. W Białymstoku, Rzeszowie i Lublinie dostępność mieszkań jest wyższa niż w środkowej i zachodniej części kraju, a presja na wzrost czynszów jest ograniczona.

Stabilizacja czynszów znalazła odzwierciedlenie także w poziomie stóp zwrotu z najmu mieszkań. Wahania względem poprzedniego roku nie przekraczały 1 p. p. Relatywnie największy, choć symboliczny spadek odnotowano w segmencie mieszkań 3 – pokojowych w Białymstoku (-0,6 p. p.), natomiast niewielki wzrost rzędu 0,3 p. p. dotyczył mieszkań 2 – pokojowych we Wrocławiu oraz Rzeszowie.

Najwyższą rentownością nadal charakteryzowały się lokale 1 - pokojowe, dla których stopy zwrotu mieściły się w przedziale od 3,2% w Sopocie do 5,3% w Szczecinie. Relatywnie wysokie wartości uzyskano także w Lublinie i Gdańsku (kolejno 5,2% oraz 5,1%). Lublin wyróżniał się również na tle pozostałych miast najwyższą stopą zwrotu dla mieszkań 2 - pokojowych, która wyniosła 4,8%. W segmencie lokali 3 - pokojowych najwyższą rentowność na poziomie 4,5% odnotowano natomiast w Warszawie.



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.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W 2025 R.

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

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.

PRIVATE RENTED SECTOR (PRS)

Segment najmu instytucjonalnego w Polsce nadal znajduje się w fazie wzrostu. Do końca 2025 roku zasób mieszkań funkcjonujących w formule PRS osiągnął poziom niemal 26 tys. lokali, co oznacza wzrost w ujęciu rocznym o ponad 20%. Wysoka aktywność inwestorów znajduje odzwierciedlenie także w skali projektów pozostających w przygotowaniu – ich łączny potencjał szacowany jest na około 24 tys. mieszkań na różnych etapach realizacji. W 2025 roku nowa podaż lokali w tym segmencie odpowiadała za kilka procent wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce, utrzymując się jak w poprzednich latach w stabilnym przedziale 2-5% całkowitej liczby nowych mieszkań.

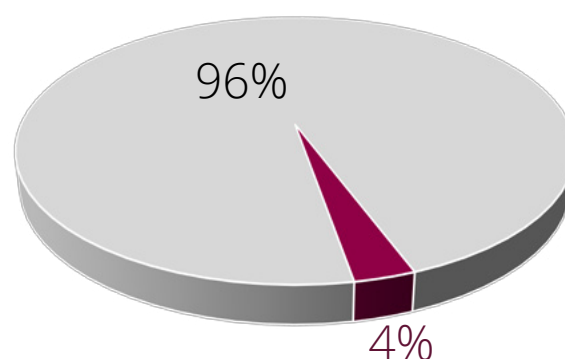
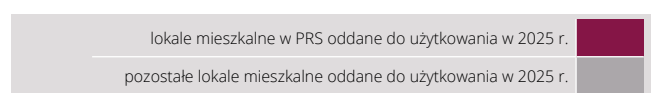
Największe zasoby najmu instytucjonalnego koncentrują się w Warszawie, gdzie funkcjonuje około 9,4 tys. lokali. Kolejne miejsca zajmują Kraków z około 4,9 tys. mieszkań oraz Wrocław z około 4,3 tys. mieszkań. W ujęciu dynamiki rozwoju i przy uwzględnieniu skali rynku, najsilniejszy wzrost odnotowano w Trójmieście, gdzie liczba mieszkań dostępnych w formule PRS uległa podwojeniu do niemal 2 tys. jednostek.

Wśród czołowych operatorów PRS pozycję lidera nadal utrzymuje platforma Resi4Rent, dysponująca portfelem liczącym blisko 6,2 tys. lokali. W drugiej połowie 2025 roku podpisano jednak umowę przedwstępną dotyczącą przeniesienia własności znacznej części tego portfela na platformę Vantage Rent, zarządzaną przez TAG Immobilien. Transakcja obejmuje ponad 5 tys. mieszkań i będzie pierwszą operacją o tak dużej skali na polskim rynku PRS. Po uzyskaniu wymaganej zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przejęcie 18 ukończonych inwestycji pozwoli Vantage Rent objąć

pozycję największego operatora najmu instytucjonalnego w Polsce. W ubiegłym roku zawarto również kilka innych transakcji, jednak o wyraźnie mniejszej skali, niemających charakteru portfelowego i dotyczących pojedynczych projektów.

Poziom pustostanów w inwestycjach PRS pozostaje niski, co wskazuje na stabilny popyt na ofertę najmu instytucjonalnego. Najwyższe mediany stawek czynszów odnotowano w Warszawie – od 3 120 zł do 5 580 zł miesięcznie w zależności od liczby pokoi – natomiast najniższe w Łodzi, gdzie mieściły się w przedziale od 1 820 zł do 3 390 zł miesięcznie.

Pomimo rosnącej skali i wysokiej aktywności inwestycyjnej segment PRS nadal stanowi relatywnie niewielką część całego rynku najmu, który w dalszym ciągu jest zdominowany przez inwestorów indywidualnych. Jednocześnie utrzymujący się portfel projektów w przygotowaniu wskazuje na stopniowe zwiększanie znaczenia najmu instytucjonalnego w strukturze rynku w kolejnych latach.

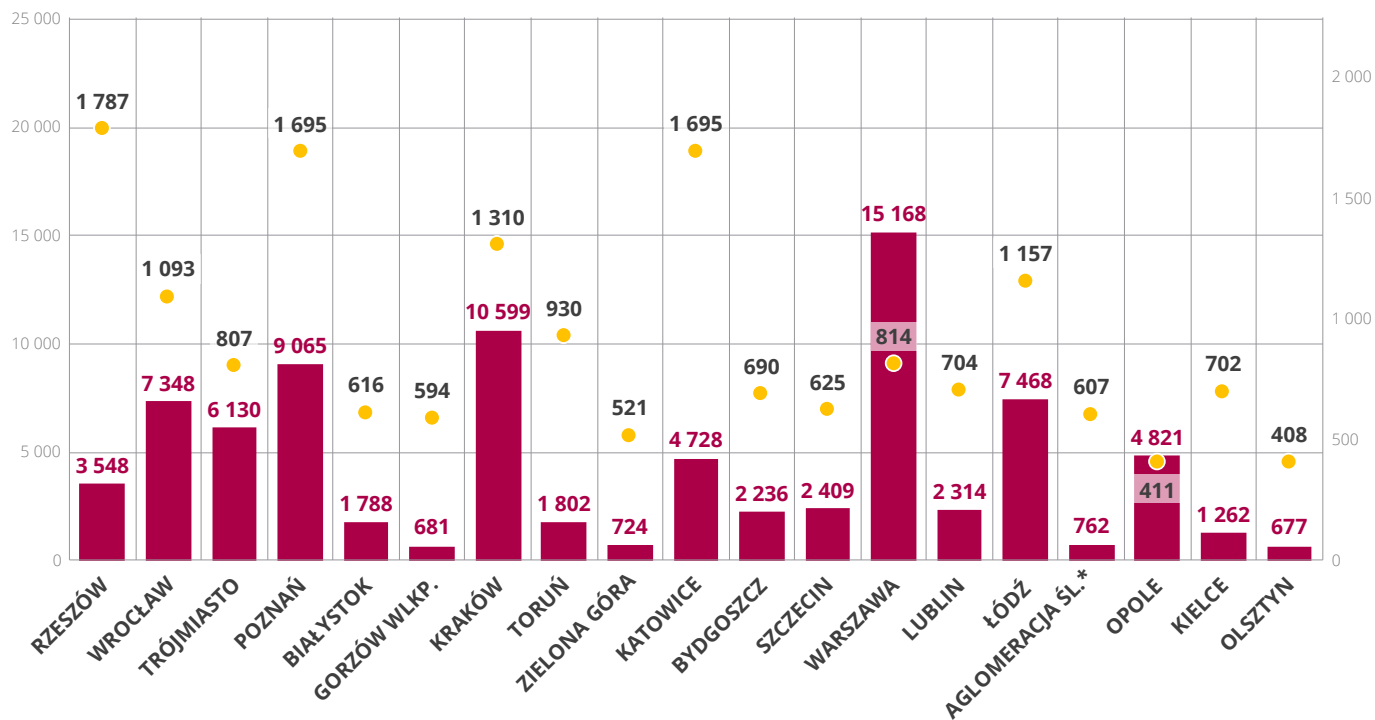


POZWOLENIA NA BUDOWĘ

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

liczba mieszkań, na które wydano
pozwolenia na budowę w 2025 r. (ogółem).
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



KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

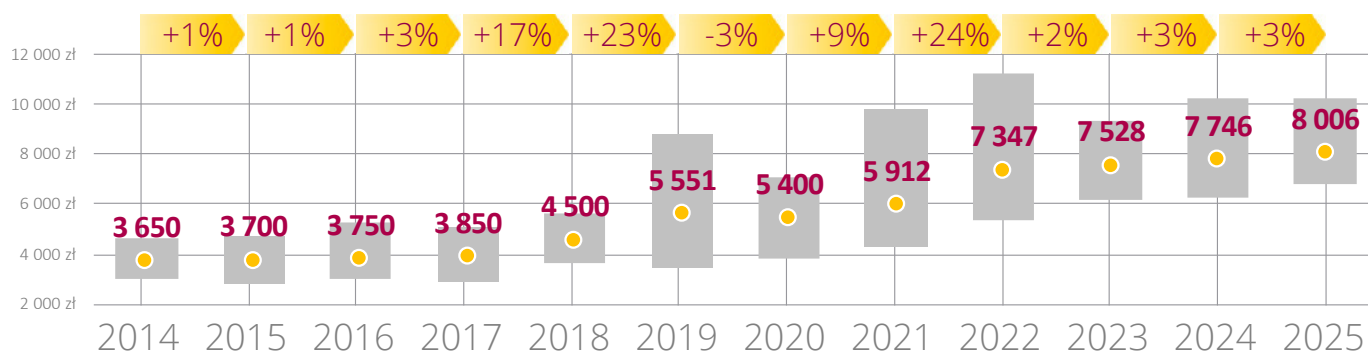
KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH
[ZŁ / MKW. PUM]

zakres (min.-max.) kosztów twardej budowy

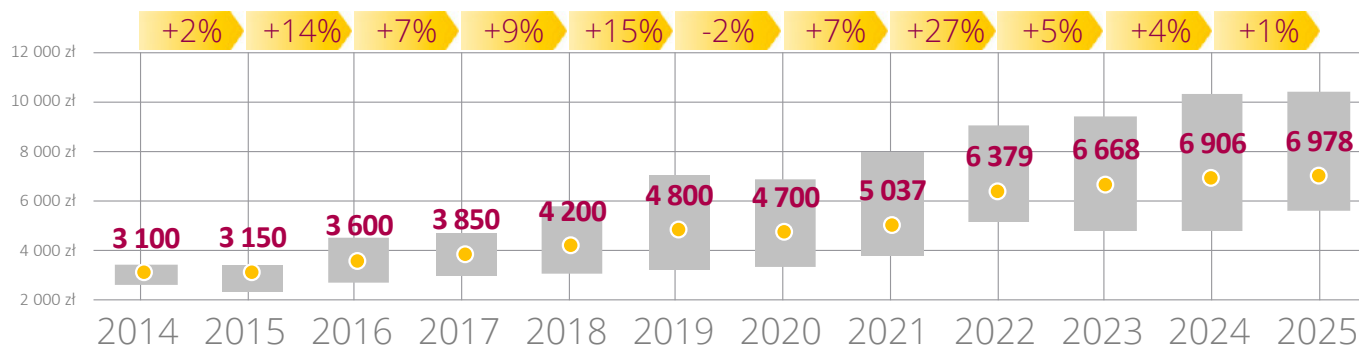
średni koszt twardej budowy (netto)

zmiany średniego kosztu twardej budowy

WARSZAWA



POZOSTAŁE RYNKI*



*KRAKÓW, POZNAŃ, WROCŁAW, GDAŃSK, GDYNIA, SZCZECIN, RZESZÓW, TORUŃ, BYDGOSZCZ, ŁÓDŹ, LUBLIN, KATOWICE



PROGNOZA 2026

Prognozujemy, że w 2026 roku ceny mieszkań będą charakteryzować się ogólną stabilizacją, choć na niektórych rynkach mogą wystąpić wahania. W miastach takich jak Warszawa czy Gdańsk, które obecnie cechują się największą równowagą rynkową, możliwe są niewielkie wzrosty, natomiast tam, gdzie pojawiają się oznaki nadpodaży - w Łodzi czy Katowicach, może nastąpić korekta.

W największych aglomeracjach ograniczeniem pozostanie niska podaż atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych oraz ich wysokie ceny, co wpływa na koszty realizacji projektów i poziom cen mieszkań. W większości lokalizacji ceny są już na wysokim poziomie bazowym, a utrzymujący się wysoki poziom oferty może ograniczać dynamikę dalszych wzrostów i sprzyjać lokalnym, niewielkim spadkom cen.

Nabywcy nadal będą mieli do dyspozycji szeroką ofertę, w tym lokale gotowe do odbioru, jednak dynamika sprzedaży pozostanie wyważona. Klienci będą porównywać dostępne propozycje i podejmować decyzje w sposób bardziej selektywny. Deweloperzy powinni na bieżąco monitorować sytuację rynkową i ostrożnie dostosowywać tempo wprowadzania nowych inwestycji do faktycznego poziomu popytu w danym segmencie oraz do lokalnej konkurencji. Najwięksi z nich, dysponujący rozbudowanym bankiem ziemi, zachowają możliwość reaktywnego uruchamiania kolejnych projektów. Na poszczególnych rynkach mogą występować zróżnicowane tendencje, szczególnie w lokalizacjach, w których widoczne są oznaki nadpodaży.

Polityka pieniężna NBP w 2026 roku będzie zależała od wielu czynników rynkowych, w tym bieżących wy-

darzeń międzynarodowych. Ze względu na eskalację konfliktu na Bliskim Wschodzie, która może wpłynąć m.in. na wzrost cen energii, inflacja może być wyższa o co najmniej 0,5 p. p. względem scenariusza bazowego. Kolejnym aspektem jest bezrobocie, które obecnie ma charakter wzrostowy. W styczniu 2026 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,0% wobec 5,4% w analogicznym okresie ubiegłego roku. Choć taki poziom wciąż uznawany jest za umiarkowany, może spowalniać dynamikę wzrostu wynagrodzeń. Biorąc pod uwagę marcową obniżkę stopy referencyjnej o 25 p. b. do poziomu 3,75%, NBP prawdopodobnie utrzyma stopy procentowe na tym poziomie do końca roku, chyba że konflikt na Bliskim Wschodzie zakończy się w najbliższym czasie. W przeciwnym scenariuszu, jeśli konflikt będzie się utrzymywał długo i wpłynie na wzrost inflacji, czekać nas może nawet podwyżka stóp procentowych, co wraz z rosnącą niepewnością gospodarczą negatywnie wpłynie na popyt na rynku mieszkaniowym. Konsekwencją utrzymywania się konfliktu może być również przeniesienie kapitału przez inwestorów z terenów zagrożonych w inne lokalizacje. Istotne znaczenie dla rynku będzie miało również wejście w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzająca plan ogólny jako nowe narzędzie kształtowania zabudowy, które zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym, przy zastosowaniu ustalonego algorytmu, wyznaczone będą obszary uzupełniania zabudowy, poza którymi możliwość realizacji nowych inwestycji zostanie ograniczona. W efekcie grunty o uregulowanym stanie

prawnym zyskają na atrakcyjności inwestycyjnej, podczas gdy pozostałe będą traciły na wartości, a kończący się zasób terenów pod zabudowę ulegnie dalszemu ograniczeniu. Termin wejścia w życie planów ogólnych wyznaczono na 30 czerwca 2026 roku; jego niedotrzymanie przez gminy może skutkować paraliżem inwestycyjnym na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego).

Wśród pozostałych zmian prawnych należy wskazać przede wszystkim ustawę o ochronie ludności i obronie cywilnej, która wprowadza obowiązek zapewnienia w nowo projektowanych budynkach doraźnych miejsc schronienia lub schronów czasowych. W praktyce będą to przestrzenie pełniące na co dzień inne funkcje, lecz spełniające określone wymogi techniczne, co może przełożyć się na wzrost kosztów realizacji inwestycji i w konsekwencji wpłynąć na poziom cen mieszkań. Regulacja obejmie inwestycje, które uzyskają pozwolenie na budowę po 1 stycznia 2026 roku. Na etapie opracowywania pozostają nowe warunki techniczne, których wejście w życie szacowane jest obecnie na III kwartał 2026 roku, z odroczeniem części wymogów do 2028 roku; obejmą one m.in. wymagania energetyczne budynków oraz podniesienie ich bezpieczeństwa i funkcjonalności. Jednocześnie w toku prac nad usta-

wą mającą na celu uwolnienie gruntów pod inwestycje mieszkaniowe pojawiła się jej nowa wersja, która przewiduje przekazanie takich gruntów niemal wyłącznie na potrzeby budownictwa samorządowego komunalnego lub społecznego, co istotnie ograniczyłoby możliwość ich nabycia przez deweloperów.

W kolejnych latach coraz większy wpływ na rynek mieszkaniowy będą miały zmiany demograficzne. Struktura gospodarstw domowych w Polsce ulega przekształceniom, ponieważ systematycznie spada przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym, a rośnie natomiast udział gospodarstw jednoosobowych. Efekty starzenia się społeczeństwa będą silnie widoczne w mniejszych miastach, gdzie można oczekiwać osłabienia popytu. Duże rynki mieszkaniowe pozostaną relatywnie odporne, uzupełniając niedobory demograficzne migracją. W latach 2015–2025 liczba ludności w takich miastach jak Warszawa, Kraków czy Wrocław wzrosła o 5,6–6,7%. Wyższy dodatni przyrost odnotowano w niektórych miejscowościach aglomeracyjnych otaczających te ośrodki. Przykładem są Siechnice w aglomeracji wrocławskiej, gdzie w analizowanym okresie liczba mieszkańców zwiększyła się niemal o 70%. Z kolei mniejsze rynki, takie jak Płock czy Radom, doświadczały odpływu mieszkańców sięgającego około 12%.



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.

Evaluier 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

WROCLAW

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 Korfańskiego 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