

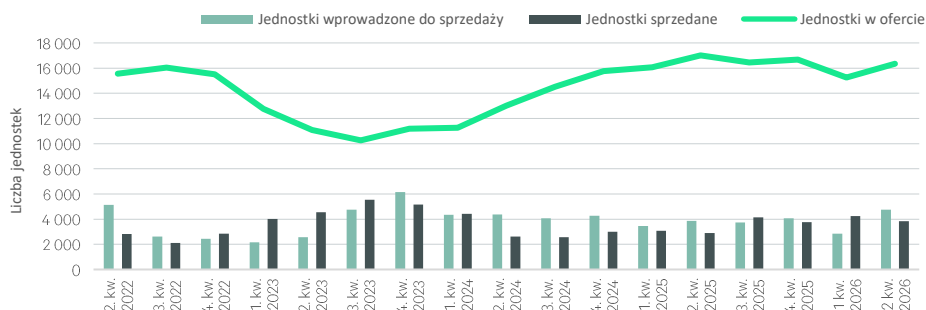
Warszawski pierwotny rynek mieszkaniowy

KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI, RYNEK PIERWOTNY (2. KWARTAŁ 2026)



* bez nietypowo drogiej inwestycji

TREND RYNKOWY



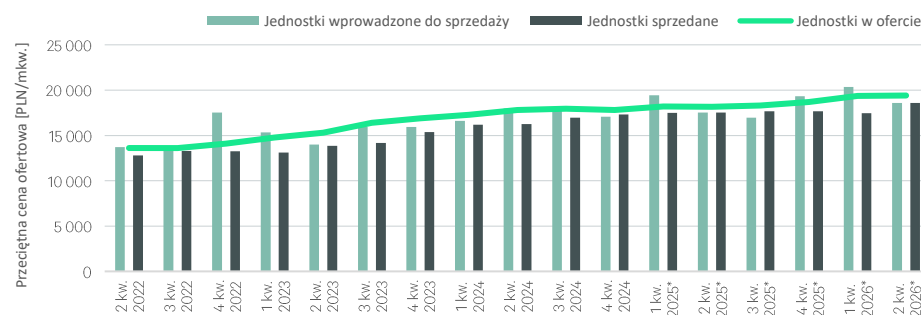
Źródło: Tabelaofert.pl;

W Warszawie w 2. kwartale 2026 roku sprzedano 3 840 nowych mieszkań, o 9,4% mniej niż w wyjątkowo silnym poprzednim kwartale, jednak wciąż o 4,6% powyżej średniej kwartalnej sprzedaży z minionych pięciu lat, wynoszącej 3 670 jednostek. Deweloperzy w 2. kwartale 2026 roku uruchomili w Warszawie sprzedaż 4 753 mieszkań, co oznacza wzrost aż o 66,8% w porównaniu z niskim poziomem z poprzedniego kwartału. W efekcie odbicia nowej podaży całkowita liczba nowych mieszkań dostępnych w ofercie na koniec czerwca 2026 roku wzrosła do 16 345 jednostek, o 7,1% więcej niż w marcu. Na rynku pozostawały 3 344 gotowe niesprzedane mieszkania, a ich udział w całkowitej ofercie utrzymał się na rekordowym poziomie 20,5%. Wysoki udział gotowych lokali to efekt licznych ukończeń inwestycji na przełomie 2025 i 2026 roku; w kolejnych kwartałach wskaźnik ten może pozostać podwyższony ze względu na dalsze oddania mieszkań do użytkowania.

Przeciętna cena ofertowa nowego mieszkania na koniec 2. kwartału 2026 roku wyniosła w Warszawie 19 405 PLN/mkw. (wzrost o 6,9% r-d-r, przy rocznej inflacji równej 2,5% w czerwcu 2026 roku). Cena ofertowa mieszkań sprzedanych wzrosła o 6,1% r-d-r, do 18 585 PLN/mkw. Przeciętna cena mieszkań po raz pierwszy wprowadzonych do sprzedaży w 2. kwartale 2026 roku wyniosła 18 593 PLN/mkw. (spadek o 8,6% k-d-k). Podobnie jak w poprzednich okresach, z obliczeń wskaźników cen wykluczono pięć inwestycji, których nietypowo wysokie ceny oraz duża skala oferty mogłyby istotnie zawyżyć średni poziom cen w Warszawie i zaburzyć ogólny obraz rynku. W 2. kwartale 2026 roku do grupy tej nie dodano żadnego nowego projektu.

Dla sytuacji rynkowej w najbliższych miesiącach nadal kluczowe pozostają warunki kredytowania. Od maja 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe łącznie o 2 punkty procentowe, przy czym ostatnia obniżka miała miejsce w marcu 2026 roku; od tego czasu, na posiedzeniach od kwietnia do lipca 2026 roku, stopa referencyjna NBP pozostaje na niezmiennym poziomie 3,75%. Utrzymanie niższego oprocentowania kredytów, w połączeniu z szerokim wyborem gotowych i niemal gotowych lokali, sprzyja popytowi. Z drugiej strony potencjalny wzrost kosztów budowy oraz nowe wymogi regulacyjne mogą ograniczać podaż, zarówno w procesach decyzyjnych, jak i w realizacji nowych projektów. W Warszawie wyprzedaż tańszych mieszkań oraz wprowadzanie na rynek droższych projektów prawdopodobnie przyczynią się do utrzymania rosnącego trendu przeciętnej ceny ofertowej, choć nie wyklucza to atrakcyjnych promocji, zwłaszcza w przypadku lokali długo pozostających w ofercie.

ZMIANY CEN



Źródło: Tabelaofert.pl; *średnie ceny nie uwzględniają kilku inwestycji o nietypowo wysokich cenach, wprowadzonych do sprzedaży w okresie 4 kw. 2024-2 kw. 2025 oraz 1 kw. 2026

Rynek PRS w Polsce

W czerwcu 2026 roku w zasobach inwestorów instytucjonalnych w Polsce znajdowało się ponad 32,0 tys. jednostek mieszkalnych wynajmowanych na zasadach wolnorynkowych. Ogłoszone plany inwestycyjne obejmowały budowę kolejnych 15,4 tys. jednostek (w budowie i w planach).

W 2025 roku uruchomiono najem blisko 6,0 tys. lokali w 26 projektach, co stanowiło rekordowy wynik. W pierwszej połowie 2026 roku na rynek najmu wprowadzono kolejne blisko 3,5 tys. lokali w 13 projektach. Zgodnie z zapowiedziami inwestorów do końca 2026 roku planowane jest oddanie jeszcze ok. 2,1 tys. lokali, a plany na 2027 rok obejmują obecnie 3,8 tys. lokali, przy czym liczba ta może się jeszcze zwiększyć.

Największym rynkiem lokalnym pozostaje Warszawa, gdzie w eksploatacji znajduje się blisko 10,9 tys. jednostek, a plany inwestycyjne obejmują kolejne 8,5 tys. Drugim rynkiem jest Wrocław, dysponujący blisko 6,1 tys. jednostek operacyjnych oraz ok. 0,8 tys. jednostek w planach. Trzecie miejsce zajmuje Kraków, z 5,4 tys. jednostek w eksploatacji i 2,4 tys. jednostek w przygotowaniu.

Najważniejszym wydarzeniem inwestycyjnym w 2. kwartale 2026 roku była finalizacja największej dotychczas transakcji na polskim rynku PRS. Spółka Vantage Development, należąca do grupy TAG Immobilien, przejęła portfel 18 ukończonych projektów platformy Resi4Rent, obejmujący 5 322 lokale zlokalizowane w sześciu największych miastach Polski. Wartość transakcji ustalono na ponad 2,4 mld zł, a zgodę na przejęcie Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał w połowie maja 2026 roku.

Liczba aktywnych inwestorów na polskim rynku PRS pozostaje ograniczona i skupia głównie kapitał zagraniczny. Polski kapitał w sektorze instytucjonalnego PRS reprezentuje przede wszystkim jeden podmiot - Fundusz Mieszkań na Wynajem, utworzony przez państwowy Bank Gospodarstwa Krajowego, a następnie przejęty przez Polski Fundusz Rozwoju. Fundusz posiada ponad 2,4 tys. lokali w eksploatacji w siedmiu największych aglomeracjach.

Po sfinalizowaniu transakcji z Resi4Rent liderem rynku pod względem liczby lokali w eksploatacji stała się platforma Vantage Rent, dysponująca ok. 9,0 tys. mieszkań. Do grona największych operatorów należą również LifeSpot (ok. 3,3 tys.), pozostała część portfela Resi4Rent (ok. 2,8 tys.), AFI Home (ok. 2,2 tys.) oraz Heimstaden Bostad (ok. 2,1 tys.). Vantage Rent pozostaje także liderem pod względem liczby lokali w przygotowaniu (ok. 2,6 tys.).

KONTAKTY

Przemysław Łachmaniuk
**Co-Head of Living
Capital Markets**
+48 785 440 464
przemyslaw.lachmaniuk@cbre.com

Marta Abratowska
**Co-Head of Living
Capital Markets**
+48 602 177 017
marta.abratowska@cbre.com

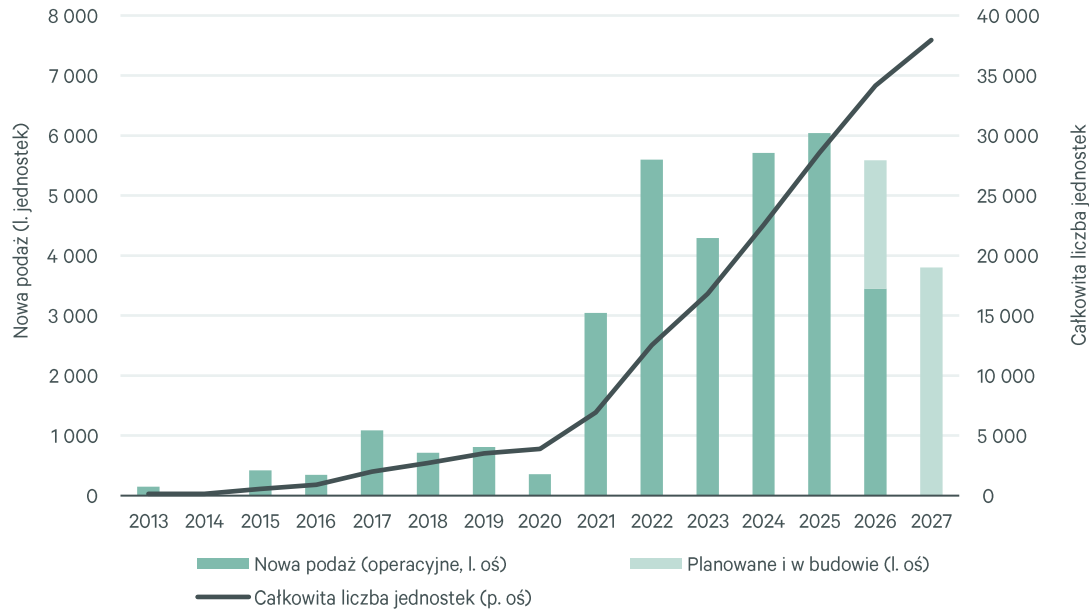
Katarzyna Gajewska
**Director
Head of Research**
+48 693 330 163
katarzyna.gajewska@cbre.com

Agnieszka Mikulska
**Associate Director
Research**
+48 693 880 736
agnieszka.mikulska@cbre.com

© Copyright 2026. Wszelkie prawa zastrzeżone. Niniejszy raport został sporządzony w dobrej wierze, w oparciu o aktualną ocenę CBRE na temat rynku nieruchomości komercyjnych, dokonaną na podstawie informacji ze źródeł uznawanych za wiarygodne. Chociaż CBRE nie wątpi w ich dokładność, CBRE nie weryfikował tych informacji i w związku z tym nie składa żadnych oświadczeń ani gwarancji, wyraźnych ani dorozumianych, co do dokładności lub kompletności jakichkolwiek informacji zawartych w Raporcie. Pomimo iż, CBRE uważa, że jego opinie odzwierciedlają warunki rynkowe w dniu prezentacji, są one obciążone znaczną niepewnością i nieprzewidywanymi okolicznościami, z których wiele pozostaje poza kontrolą CBRE. Ponadto wiele spostrzeżeń CBRE stanowi opinie i/lub prognozy oparte na subiektywnej analizie aktualnej sytuacji rynkowej przeprowadzonej przez CBRE. Inne firmy mogą mieć odmienne opinie, prognozy i analizy, a rzeczywista sytuacja rynkowa w przyszłości może spowodować, że obecne analizy CBRE okażą się nieprawidłowe. CBRE nie ma obowiązku aktualizowania niniejszego raportu w przypadku zmiany swoich opinii, prognoz, analiz lub sytuacji rynkowej.

Żadna informacja zawarta w niniejszym raporcie nie powinna być interpretowana jako wskaźnik przyszłych wyników papierów wartościowych CBRE lub papierów wartościowych jakiegokolwiek innej spółki. Nie należy nabywać ani sprzedawać papierów wartościowych CBRE ani żadnej innej spółki na podstawie opinii zawartych w niniejszym dokumencie. CBRE zrzeka się wszelkiej odpowiedzialności za nabycie lub sprzedaż papierów wartościowych na podstawie informacji zawartych w niniejszym dokumencie. Przeglądając niniejszy raport, użytkownik zrzeka się wszelkich roszczeń wobec CBRE, a także podmiotów powiązanych z CBRE, członków kierownictwa, dyrektorów, pracowników, agentów, doradców i przedstawicieli CBRE wynikających z lub związanych z dokładnością, kompletnością, adekwatnością lub wykorzystaniem informacji zawartych w niniejszym dokumencie.

JEDNOSTKI MIESZKALNE NA WYNAJEM, NALEŻĄCE DO INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH PRS (OPERACYJNE I PLANOWANE, 2013-2027)



Źródło: CBRE, czerwiec 2026