

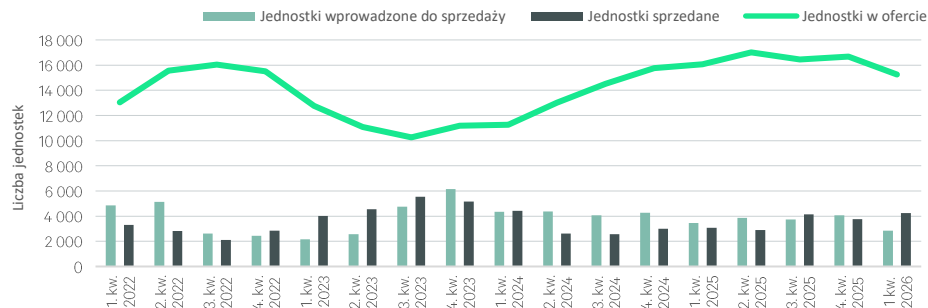
# Warszawski pierwotny rynek mieszkaniowy

## KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI, RYNEK PIERWOTNY (1. KWARTAŁ 2026)



\* bez nietypowo drogiej inwestycji

## TREND RYNKOWY



Źródło: Tabelaofert.pl;

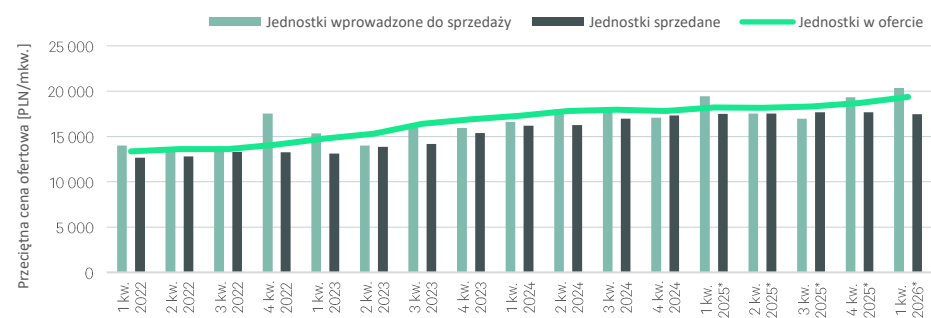
W Warszawie w 1. kwartale 2026 roku sprzedano 4 239 nowych mieszkań, o 12,8% więcej niż w poprzednim kwartale oraz o 12,1% powyżej średniej kwartalnej sprzedaży z minionych pięciu lat, wynoszącej 3 781 jednostek. Jednocześnie był to najlepszy kwartalny wynik sprzedaży od dwóch lat, czyli od zakończenia oddziaływania na rynek rządowego programu dopłat „Bezpieczny Kredyt 2%”.

Developeerzy w 1. kwartale 2026 roku uruchomili w Warszawie sprzedaż 2 850 mieszkań. Liczba lokali po raz pierwszy wprowadzonych do oferty zmniejszyła się aż o 29,7% w porównaniu z poprzednim kwartałem. W efekcie wzrostu sprzedaży oraz spadku nowej podaży, całkowita liczba nowych mieszkań dostępnych w ofercie w marcu 2026 roku (15 255) była o 8,6% niższa niż w grudniu 2025 roku i osiągnęła poziom najniższy od września 2024 roku. Na rynku pozostawały 3 124 gotowe niesprzedane mieszkania, głównie oddane do użytku pod koniec 2025 roku oraz w 1. kwartale 2026 roku. Udział gotowych mieszkań w całkowitej ofercie po raz kolejny osiągnął rekordowy poziom (20,5%), co było również efektem zmniejszenia rozmiarów całkowitej oferty oraz niższej liczby nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. W kolejnym kwartale wskaźnik dotyczący gotowych niesprzedanych lokali najprawdopodobniej ponownie wzrośnie, ze względu na dużą liczbę mieszkań planowanych do oddania w 2. kwartale 2026 roku.

Przeciętna cena ofertowa nowego mieszkania na koniec 1. kwartału 2026 roku wyniosła w Warszawie 19 358 PLN/mkw. (wzrost o 6,4% r-d-r, przy rocznej inflacji równej 3,0% w marcu 2026 roku). Cena ofertowa mieszkań sprzedanych pozostała na zbliżonym poziomie co przed rokiem (spadek o 0,3% r-d-r) i wyniosła 17 449 PLN/mkw. Przepiętna cena mieszkań po raz pierwszy wprowadzonych do sprzedaży w 1. kwartale 2026 roku była równa 20 335 PLN/mkw. W 1. kwartale 2026 z obliczeń wskaźników cen ponownie wykluczono kilka inwestycji, których nietypowo wysokie ceny oraz duża skala oferty mogłyby istotnie zawyżyć średni poziom cen w Warszawie i zaburzyć ogólny obraz rynku. Łącznie było to pięć projektów, w tym dwa wprowadzone do sprzedaży w analizowanym kwartale.

Dla sytuacji rynkowej w najbliższych miesiącach nadal kluczowe będą warunki kredytowania. Od maja 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej systematycznie obniżała stopy procentowe, łącznie do marca 2026 roku o 2 punkty procentowe, co miało istotny wpływ na zainteresowanie zakupem mieszkań z wykorzystaniem kredytu. Utrzymanie niższego oprocentowania kredytów, w połączeniu z dużym wyborem gotowych i niemal gotowych lokali, stanowiłoby istotny czynnik propopytowy. Niepewność geopolityczna, potencjalny wzrost kosztów budowy oraz nowe wymogi regulacyjne mogą natomiast działać ograniczająco na 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. Nie wyklucza to jednak możliwości pojawienia się 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 marcu 2026 roku w zasobach inwestorów instytucjonalnych w Polsce znajdowało się 29,9 tys. jednostek mieszkalnych wynajmowanych na zasadach wolnorynkowych. Ogłoszone plany inwestycyjne dotyczyły budowy kolejnych 18,0 tys. jednostek.

W 2025 roku uruchomiono najem blisko 6,0 tys. lokali w 26 projektach, co stanowi rekordowy wynik. W 1. kwartale 2026 roku na rynek najmu wprowadzono kolejne 1,3 tys. lokali w pięciu projektach. Zgodnie z zapowiedziami inwestorów instytucjonalnych do końca bieżącego roku planowane jest oddanie do użytkowania jeszcze 4,2 tys. lokali. Ogłoszone 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 już blisko 10,8 tys. jednostek, a plany inwestycyjne obejmują kolejne 7,1 tys. Drugim rynkiem jest Wrocław, dysponujący blisko 5,4 tys. jednostek operacyjnych, czyli liczbą o niemal połowę mniejszą niż Warszawa, a plany inwestycyjne obejmują tu niespełna tysiąc jednostek. Trzecie miejsce zajmuje Kraków, z 5,0 tys. jednostek w eksploatacji i 2,5 tys. jednostek w planach.

W 1. kwartale 2026 roku nie odnotowano finalizacji żadnej transakcji inwestycyjnej w sektorze mieszkaniowym. Zawarto natomiast jedną transakcję typu *forward funding*, dotyczącą nieruchomości Palio C w Gdańsku. Sprzedającym była spółka Cavare z grupy Cavatina, natomiast nabywcą fundusz należący do Urban Partners.

W 3. kwartale 2025 roku podpisano umowę przedwstępną dotyczącą zakupu przez Vantage Development części portfela Resi4Rent. Przedmiotem transakcji mają być 5 322 lokale w 18 projektach, zlokalizowanych w 6 największych polskich miastach. Finalizacja transakcji przewidziana jest obecnie do 15 maja 2026 i może stać się największym wydarzeniem inwestycyjnym na rynku PRS w 2026 roku.

Liczba aktywnych inwestorów na polskim rynku PRS jest 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 Mieszkań na Wynajem posiada ponad 2,4 tys. lokali funkcjonujących w siedmiu największych aglomeracjach. Na koniec marca 2026 roku, kiedy transakcja pomiędzy Resi4Rent a Vantage Development nie została jeszcze sfinalizowana, liderem pod względem liczby lokali w eksploatacji pozostawała platforma Resi4Rent (6,8 tys. lokali), a na drugiej pozycji plasował się Vantage Rent (3,7 tys. lokali). Obie platformy są również liderami pod względem liczby lokali w przygotowaniu (odpowiednio 3,0 i 3,3 tys. lokali).

## KONTAKTY

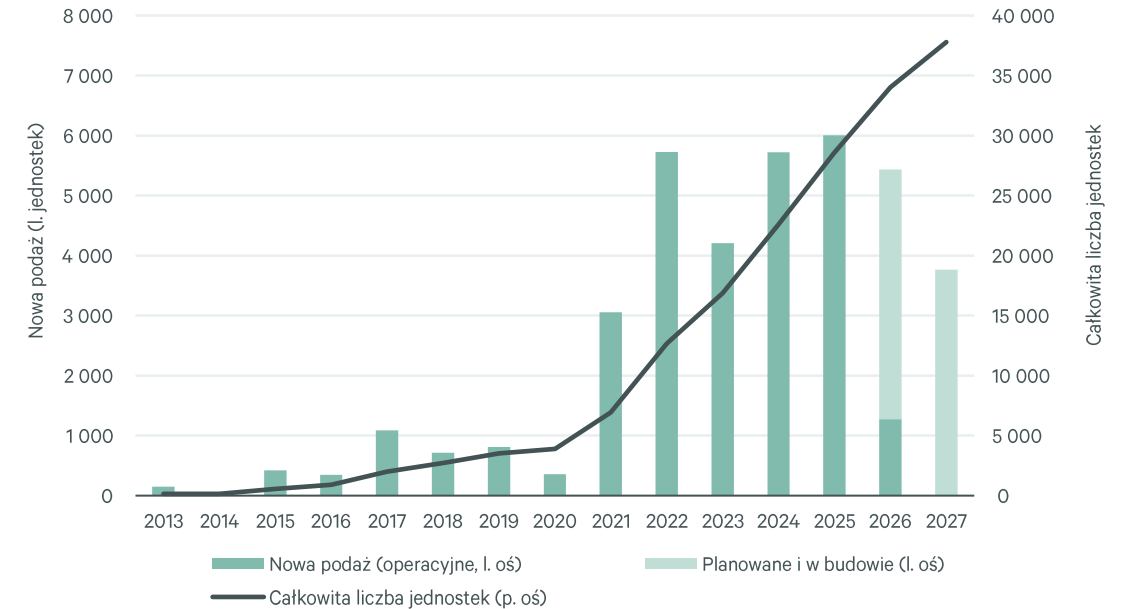
Przemysław Łachmaniuk  
Co-Head of Living  
Capital Markets  
+48 785 440 464  
przemyslaw.lachmaniuk@cbre.com

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

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



Źródło: CBRE, marzec 2026

© 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 jakiejkolwiek 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.