



Polski
Instytut
Ekonomiczny

Analiza rynku mieszkaniowego

IV kwartał 2025 r.

Cytowanie: Lubasiński, J. (2026), *Analiza rynku mieszkaniowego – IV kwartał 2025 r.*,
Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa.

Warszawa, styczeń 2026 r.

Autorzy: Jędrzej Lubasiński

Redakcja merytoryczna: Paula Kukołowicz, Katarzyna Dębkowska

Redakcja: Jakub Nowak, Małgorzata Wieteska

Projekt graficzny: Anna Olczak

Skład i łamanie: Sławomir Jarząbek

Polski Instytut Ekonomiczny

Al. Jerozolimskie 87

02-001 Warszawa

© Copyright by Polski Instytut Ekonomiczny

Spis treści

Kluczowe liczby	4
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym.	6
Rynek sprzedaży mieszkań.	8
Rynek najmu mieszkań.	10
Ceny mieszkań w regionie	12
Metodologia	14
Spis infografik, tabel i wykresów	15

Kluczowe liczby

Rynek sprzedaży mieszkań w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni

o 1,7 proc. r/r

średnio spadły ceny na rynku wtórnym

o 4,5 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku pierwotnym

o 45 proc. r/r

średnio zwiększyła się liczba nowych ofert łącznie na obu rynkach

16,7 tys. PLN

wynosiła średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie

13,5 tys. PLN

wynosiła średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym we Wrocławiu

8,7 tys. PLN

wynosiła średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi

Rynek najmu mieszkań w 6 największych miastach (poza Warszawą)

o 15,8 proc. r/r

średnio wzrosła liczba nowych ofert najmu

2,8 tys. PLN

wynosiła średnia cena najmu mieszkania w najpopularniejszym segmencie wielkościowym 40-60 m²

o 1,1 proc. r/r

wzrosła średnia cena najmu mieszkania w najpopularniejszym segmencie wielkościowym 40-60 m²

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

18,3 tys. PLN

wynosiła średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

17,79 tys. PLN

wynosiła średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym

o 1 proc. r/r

średnio wzrosły ceny sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym

o 1 proc. r/r

średnio spadły ceny sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym

3,7 tys. PLN

wynosiła średnia cena najmu mieszkania w najpopularniejszym segmencie wielkościowym 40-60 m²

o 0,7 proc. r/r

średnio wzrosły ceny najmu mieszkań w najpopularniejszym segmencie wielkościowym 40-60 m²

15,7 proc. r/r

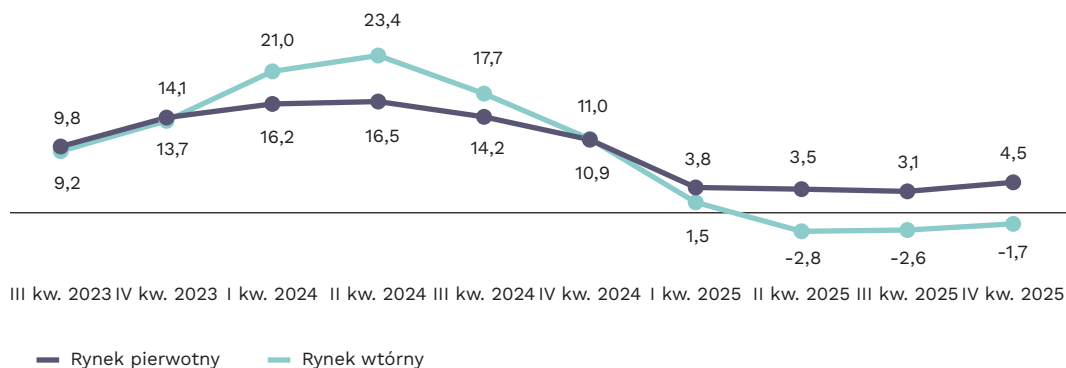
średnio wzrosła liczba nowych ofert najmu mieszkania

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym

Popyt na kredyty mieszkaniowe w IV kwartale 2025 r. był na wysokim poziomie. W okresie październik-grudzień 2025 r. do banków wpłynęło 113 tys. wniosków. To wynik wyższy o 30 proc. niż w analogicznym okresie w 2024 r. Tylko w październiku 2025 r. złożono 43 tys. wniosków kredytowych, co było najwyższym wynikiem od grudnia 2023, kiedy kończył się program „Bezpieczny Kredyt 2%”. Na wysoki popyt mają wpływ te same czynniki od kilku miesięcy. Jest to luzowanie polityki pieniężnej, stabilizacja cen mieszkań oraz dobra sytuacja makroekonomiczna. W IV kwartale 2025 r. – po decyzjach Rady Polityki Pieniężnej NBP – mieliśmy do czynienia z trzema obniżkami stóp procentowych, łącznie o 75 punktów bazowych, co jest pozytywnym sygnałem dla kredytobiorców. Dodatkowo cały czas obserwujemy spadki cen ofertowych mieszkań – w grupie miast wojewódzkich i Gdyni dynamika cen sprzedaży (łącznie na obu rynkach) trzeci kwartał z rzędu była poniżej 0.

IV kwartał 2025 r. pod względem dynamiki cen sprzedaży był taki, jak cały rok. Obserwowaliśmy kontynuację tendencji z kwartałów II oraz III w grupie miast wojewódzkich i Gdyni – czyli kilkuprocentowy wzrost r/r cen ofertowych na rynku pierwotnym oraz ujemną dynamikę r/r cen ofertowych na rynku wtórnym. Na rynku pierwotnym wzrost cen kształtował się na poziomie 4,5 proc. r/r i był to najwyższy poziom w tym roku. Na rynku wtórnym ceny spadły w ujęciu rocznym o 1,7 proc. W Warszawie za 1 m² na rynku wtórnym trzeba było zapłacić 18,3 tys. PLN, a w drugim pod tym względem Krakowie było to 16,7 tys. PLN.

Wykres 1. Zmiana cen sprzedaży na rynku wtórnym i rynku pierwotnym w ujęciu rocznym (w proc.)



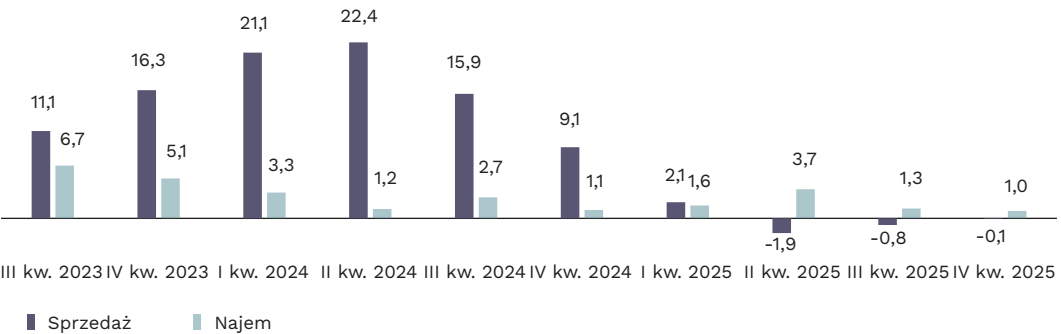
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Liczba ofert względem poprzednich kwartałów wzrosła na koniec roku.

W IV kwartale 2025 r. w grupie miast wojewódzkich i Gdyni liczba ogłoszeń sprzedaży mieszkań wyniosła średnio 12,1 tys. ofert tygodniowo. To wyraźny skok względem poprzednich okresów w 2025 r. – do tego czasu przeciętna tygodniowa liczba ofert nie przekraczała 10,6 tys. W ujęciu rocznym podaż ofert w IV kwartale wzrosła o 45 proc. Największe rynki sprzedaży mieszkań to Warszawa (3085 ofert tygodniowo), Kraków (1854) i Wrocław (1314).

Na rynku najmu miała miejsce kontynuacja stabilnych, ale niewielkich wzrostów cen. W siedmiu największych miastach¹ ceny najmu wzrosły o 1 proc. względem IV kwartału 2024 r. Od pięciu kwartałów – z wyjątkiem II kwartału 2025 r. – ceny najmu nie rosły więcej niż o 2 proc. r/r. Jednocześnie ostatni kwartał roku był trzecim z rzędu, kiedy dynamika cen najmu w grupie siedmiu miast była wyższa niż dynamika cen sprzedaży mieszkań. W Warszawie w najpopularniejszym segmencie pod względem wielkości – 40-60 m² – wzrost cen był na poziomie 0,7 proc. w ujęciu rocznym. W 2025 r. tendencja na rynku najmu i sprzedaży odwróciła się względem lat 2023 i 2024. Ceny sprzedaży mieszkań w 2025 r. zahamowały po dwóch latach dynamicznego wzrostu i w kwartałach II, III oraz IV notowały spadki r/r. Ceny najmu natomiast od dwóch lat rosły stabilnie o 1-3 proc. r/r.

Wykres 2. Zmiana cen sprzedaży i najmu w ujęciu rocznym dla grupy 7 największych miast (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

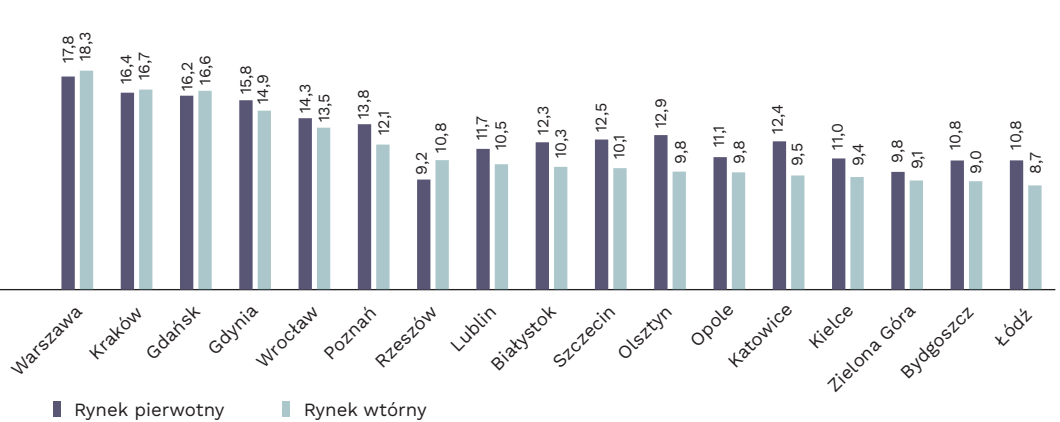
¹ Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Łódź, Gdańsk i Gdynia.

Rynek sprzedaży mieszkań

Infografika 1. Ceny nowych ofert



Wykres 3. Średnia cena 1 m² mieszkania w nowych ofertach w IV kwartale 2025 r. (w tys. PLN)

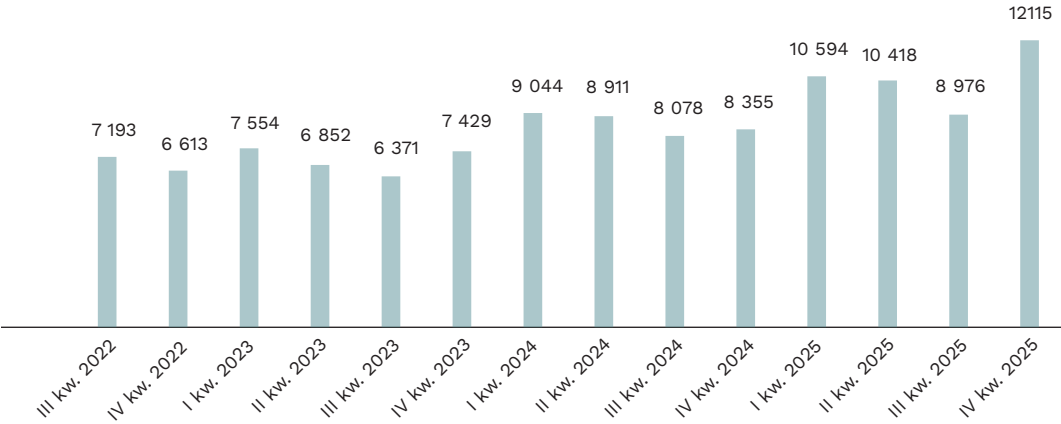


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Infografika 2. Liczba nowych ofert



Wykres 4. Średnia liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni w kolejnych kwartałach



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Rynek najmu mieszkań

Tabela 1. Rynek najmu w Warszawie

Powierzchnia mieszkania	Udział w rynku (w proc.)	Średnia liczba nowych ofert w tygodniu	Średnia cena (w tys. PLN)	Zmiana cen r/r (w proc.)
<25 m ²	 4	100	2,3	↑ 0,5
25-40 m ²	 30	655	2,9	↑ 1,8
40-60 m ²	 41	966	3,7	↑ 0,7
60-90 m ²	 18	425	5,5	↑ 1,2
>90 m ²	 10	230	12,3	↑ 9,0

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Tabela 2. Rynek najmu w sześciu największych miastach poza Warszawą

Powierzchnia mieszkania	Udział w rynku (w proc.)	Średnia liczba ofert w tygodniu	Średnia cena (w tys. PLN)	Zmiana cen r/r (w proc.)
<25 m ²	 6	190	1,8	↑ 2,1
25-40 m ²	 31	1011	2,3	↑ 1,6
40-60 m ²	 44	1416	2,8	↑ 1,1
60-90 m ²	 16	502	3,8	↑ 4,0
>90 m ²	 3	98	6,9	↑ 14,8

Uwaga: do grupy sześciu analizowanych miast zaliczone zostały: Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia.

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Ceny mieszkań w regionie

Infografika 3. Ceny sprzedaży mieszkań i zmiany cen w dużych miastach regionu

Kraj	Miasto	Cena za 1 m ² (w EUR)	Zmiana r/r (w proc.)
Czechy 	Praga	6334	↑ 10
	Brno	5349	↑ 12
	Liberec	3638	↑ 10
	Pilzno	3634	↑ 12
Polska 	Warszawa	4181	↓ -2
	Kraków	3857	↑ 0,3
	Gdańsk	3858	↑ 8
	Wrocław	3211	↓ -2
	Poznań	3072	↑ 4
	Łódź	2317	↓ -0,1
Słowacja 	Bratysława	4217	↑ 12
Węgry 	Budapeszt	3144	↑ 12
Litwa 	Wilno	4032	↑ 13
	Kowno	2811	↑ 17
Estonia 	Tallin	3858	↑ 8
	Tartu	2958	↑ 12

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych z portali przedstawiających oferty nieruchomości w wybranych krajach.

Wzrost cen sprzedaży mieszkań w polskich miastach był na koniec roku najniższy spośród dużych miast Europy Środkowo-Wschodniej. Analizując Warszawę, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź oraz Gdańsk, zauważyliśmy, że tylko w tym ostatnim mieście dynamika cen była powyżej poziomu 5 proc. r/r – w IV kwartale 2025 r. wynosiła 8 proc. w ujęciu rocznym. W pozostałych miastach Europy Środkowo-Wschodniej (z Czech, Słowacji, Estonii, Litwy oraz Węgier) wzrost cen był na poziomie 10 proc. r/r lub większym, z wyjątkiem Tallina, gdzie roczna dynamika, podobnie jak w Gdańsku, wynosiła 8 proc. Spośród analizowanych miast regionu (zestawienie na infografice 3) ceny najmocniej wzrosły na Litwie: w Kownie było to 17 proc. r/r, a w Wilnie 13 proc. r/r.

Warszawa była na czwartym miejscu pod względem ceny za 1 m² mieszkania (4,2 tys. EUR). Przed nią plasowała się czeska Praga (6,3 tys. EUR), Brno (5,3 tys. EUR) oraz Bratysława (4,2 tys. EUR). Łódź pod względem ceny sprzedaży mieszkań była na ostatnim, szesnastym miejscu w zestawieniu. Tu za 1 m² w IV kwartale 2025 r. trzeba było zapłacić 2,3 tys. EUR.

Metodologia

Dane analizowane w niniejszym opracowaniu dotyczą nowych ofert sprzedaży i najmu mieszkań, które pojawiały się w danym kwartale na 18 najpopularniejszych portalach branżowych w Polsce, np. Otodom, OLX czy Domiporta. Dostawcą danych jest property.io.

Do nowych ofert wliczaliśmy tylko unikatowe rekordy, nie analizowaliśmy ofert „podbijanych” przez sprzedawców na portalach. Dokonywaliśmy deduplikacji, tak aby uniknąć podwójnego zliczania ofert dotyczących tego samego mieszkania czy domu, opublikowanych na różnych portalach. Dla przykładu: jeśli w Warszawie średnio tygodniowo pojawia się 2000 obserwacji, oznacza to, że miesięcznie analizujemy ok. 8000 nowych ofert.

Przedstawione dane dotyczą ofert z rynku pierwotnego, wtórnego oraz nieprzypisanych do żadnego z rynków. Ogłoszeń z tej ostatniej kategorii nie bierzemy pod uwagę przy obliczaniu udziałów rynku pierwotnego i wtórnego w ogólnej strukturze ofert.

Prezentowane wskaźniki są średnimi liczonymi po wszystkich tygodniach analizowanego kwartału. Średnie ceny policzyliśmy oddzielnie dla poszczególnych rynków i przeważyliśmy przez wielkość poszczególnych segmentów powierzchniowych.

Spis infografik, tabel i wykresów

SPIS INFOGRAFIK

Infografika 1. Ceny nowych ofert	8
Infografika 2. Liczba nowych ofert	9
Infografika 3. Ceny sprzedaży mieszkań i zmiany cen w dużych miastach regionu	12

SPIS TABEL

Tabela 1. Rynek najmu w Warszawie	10
Tabela 2. Rynek najmu w sześciu największych miastach poza Warszawą	11

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Zmiana cen sprzedaży na rynku wtórnym i rynku pierwotnym w ujęciu rocznym (w proc.)	6
Wykres 2. Zmiana cen sprzedaży i najmu w ujęciu rocznym dla grupy 7 największych miast w kolejnych kwartałach (w proc.)	7
Wykres 3. Średnia cena 1 m ² mieszkania w nowych ofertach w IV kwartale 2025 r. (w tys. PLN)	8
Wykres 4. Średnia liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni w kolejnych kwartałach.	9

Polski Instytut Ekonomiczny

Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny think tank ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, klimat i energia, gospodarka światowa, zrównoważony rozwój, foresight gospodarczy, gospodarka cyfrowa i ekonomia behawioralna. Instytut przygotowuje raporty, analizy i rekomendacje dotyczące kluczowych obszarów gospodarki oraz życia społecznego w Polsce, z uwzględnieniem sytuacji międzynarodowej.