

REVIEW

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

POLSKA 2 poł. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 poł. 2025

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

KLUCZOWE INFORMACJE

- Rynek PRS w Polsce w fazie dynamicznej transformacji i instytucjonalizacji
- Rosnące zainteresowanie inwestorów krajowych i zagranicznych
- Wysoki popyt na najem wspierany przez czynniki demograficzne
- Ograniczona dostępność mieszkań na sprzedaż wzmacnia rynek najmu
- Polska ma jeden z najniższych udziałów najmu komercyjnego w UE, jednocześnie wyraźnie powyżej średniej UE pod względem własności.
- Dynamiczny rozwój sektora wynika z atrakcyjnej relacji ryzyka do oczekiwanej stopy zwrotu.



30,7 tys. mieszkań
WIELKOŚĆ ZASOBÓW,
2 POŁ. 2025

+20,9% r/r

Shutterstock © Patino



KOMENTARZ EKSPERTA



ARKADIUSZ BIELECKI

Dyrektor Działu Wycen
BNP Paribas Real Estate Poland

Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem (PRS) w Polsce znajduje się w fazie intensywnej transformacji, napędzanej jednocześnie wzrostem podaży, ewolucją strategii inwestycyjnych oraz postępującą instytucjonalizacją tego segmentu rynku. W ostatnich latach sektor ten systematycznie zyskuje na znaczeniu, przyciągając coraz większe zainteresowanie zarówno kapitału krajowego, jak i zagranicznego. Jego atrakcyjność opiera się na stabilnych fundamentach rynkowych, w tym utrzymującym się silnym popycie na mieszkania na wynajem, długoterminowych trendach demograficznych oraz rosnącej preferencji dla elastycznych form zamieszkania w porównaniu z własnością mieszkaniową. W średnim horyzoncie czasowym segment mieszkaniowy powinien pozostać jednym z kluczowych obszarów rynku nieruchomości. Obniżona dostępność zakupu mieszkań – w porównaniu z okresem niskich stóp procentowych oraz funkcjonowania programu „Bezpieczny Kredyt” – prowadzi do wzrostu liczby gospodarstw

domowych pozostających w sektorze najmu, co z kolei wzmacnia fundamenty popytowe dla dalszego rozwoju rynku PRS.

Pomimo obserwowanej dynamiki wzrostu, instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce pozostaje silnie skoncentrowany w największych aglomeracjach miejskich, przede wszystkim w Warszawie, Krakowie i Gdańsku. W ciągu ostatnich pięciu lat do użytkowania oddano łącznie niespełna 25 tys. lokali, co odpowiada około 82% obecnych zasobów sektora. W samym 2025 roku podaż zwiększyła się o 5,8 tys. mieszkań, natomiast w latach 2026–2027 planowane jest oddanie kolejnych około 5,0 tys. lokali.

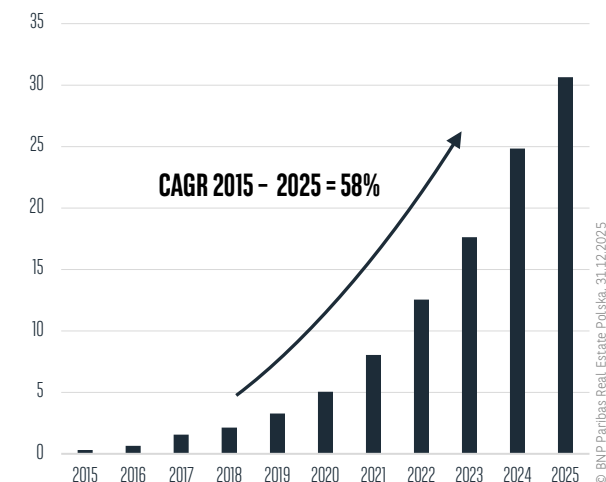
Jednocześnie rynek stopniowo się dywersyfikuje. Obok klasycznych projektów mieszkaniowych przeznaczonych na najem długoterminowy pojawiają się formaty co-livingowe oraz inwestycje o charakterze hybrydowym, łączące funkcje PRS z prywatnymi akademikami lub ofertą najmu krótkoterminowego.

Z danych Eurostatu wynika, że około 87% mieszkańców Polski zamieszkuje lokale będące własnością ich gospodarstw domowych, podczas gdy jedynie 13% korzysta z mieszkań na zasadzie najmu. Oznacza to, że Polska od wielu lat charakteryzuje się jednym z najniższych udziałów najmu komercyjnego w strukturze mieszkaniowej w Unii Europejskiej. Prognozy ekspertów wskazują jednak, że do 2040 roku – mimo utrzymania dominującej roli własności – udział osób zamieszkujących we własnych lokalach ulegnie stopniowemu obniżeniu na rzecz dalszego wzrostu znaczenia rynku najmu.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

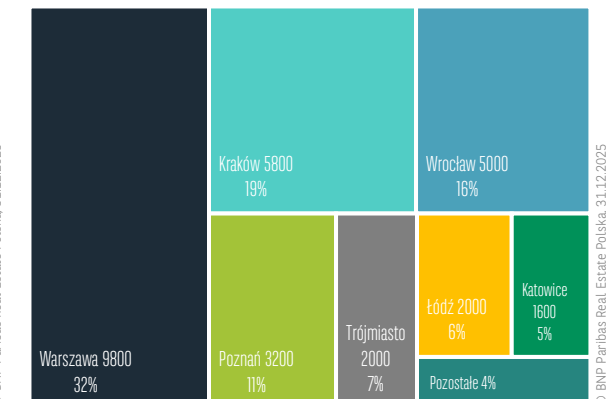
	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	2,9	3,5	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,7	2,3	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,5	6,0	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,50	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,20	4,20	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,59	3,50	3,52

Zasoby PRS, 2015 – II poł. 2025 (tys. mieszkań)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Zasoby PRS w podziale na główne rynki, II poł. 2025



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS) | POLSKA 2

KLUCZOWE DANE

1,0 tys. mieszkań

NOWA PODAŻ, 4 kw. 2025

-51,7% r/r

-18,9%
I poł./II poł.

5,8 tys. mieszkań

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

-19,2% r/r

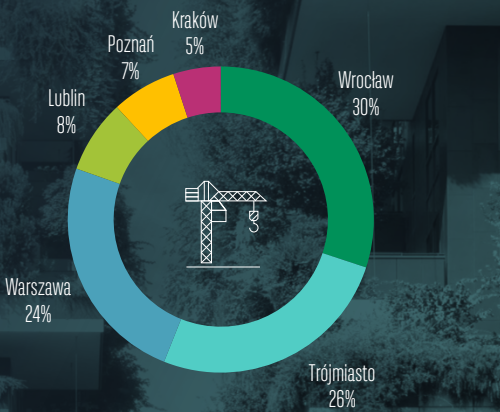
-3,8%
I poł./II poł.

5,0 tys. mieszkań

POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2027)

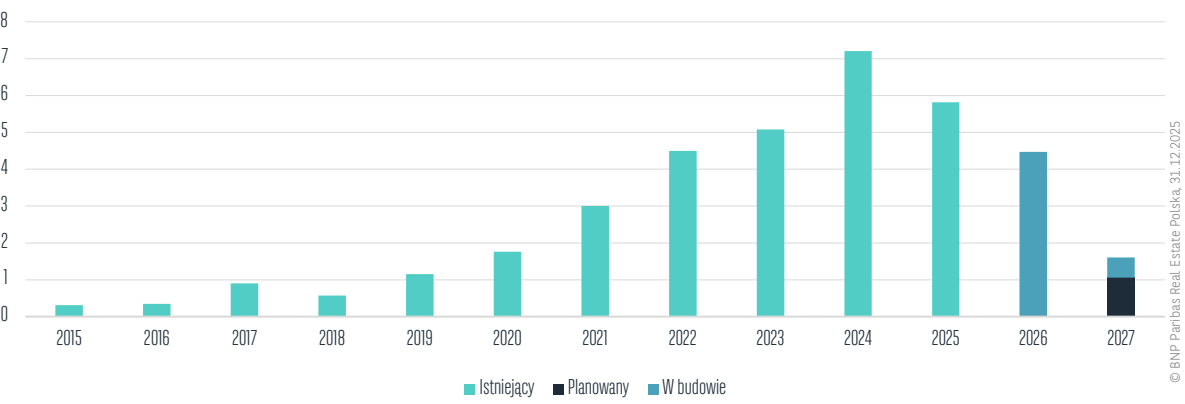
-30,6% r/r

Zasoby w budowie w podziale na główne rynki (2026-2027)



PODAŻ

Nowa podaż (tys. mieszkań)



Największe budynki oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	MIASTO	LICZBA MIESZKAŃ	DEWELOPER
Kraków Romanowicza	Kraków	673	Resi4Rent (Echo)
Katowice Korczaka	Katowice	523	Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju (PFRN)
AFI Home Metro Zachód	Warszawa	517	AFI Europe
UP2U Piątkowska	Poznań	460	Trei Real Estate Poland
LifeSpot Postępu	Warszawa	431	Ares

Największe budynki w budowie (planowana data oddania 2026-2027)

BUDYNEK	MIASTO	LICZBA MIESZKAŃ	DEWELOPER	PLANOWANE OTWARCIE
Wrocław Bardzka	Wrocław	620	Resi4Rent (Echo)	I kw. 2026
Gdańsk Nowomiejska (etap I i II)	Gdańsk	569	Resi4Rent (Echo)	I kw. 2026
Letń Nocznickiego	Warszawa	480	NREP	I kw. 2027
Białowiecka	Wrocław	477	Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju (PFRN)	IV kw. 2026
Taśmowa 5	Warszawa	423	Apricot Capital Group	I kw. 2026

Struktura zasobów PRS według operatorów, II poł. 2025



KLUCZOWE INFORMACJE

- Struktura ludności według statusu zamieszkania (własność lub najem) znacząco różni się pomiędzy krajami Unii Europejskiej.
- W 2024 roku 68% ludności UE mieszkało w lokalach stanowiących ich własność, natomiast pozostałe 32% zajmowało mieszkania wynajmowane.
- Najwyższy odsetek własności odnotowano w Rumunii (94%), na Słowacji (93%), na Węgrzech (92%) oraz w Chorwacji (91%).
- Własność mieszkań była dominującą formą zamieszkania we wszystkich krajach UE z wyjątkiem Niemiec (53% ludności mieszkało w wynajmowanych lokalach).
- Polska ma jeden z najniższych udziałów najmu komercyjnego w UE, jednocześnie wyraźnie powyżej średniej UE pod względem własności.

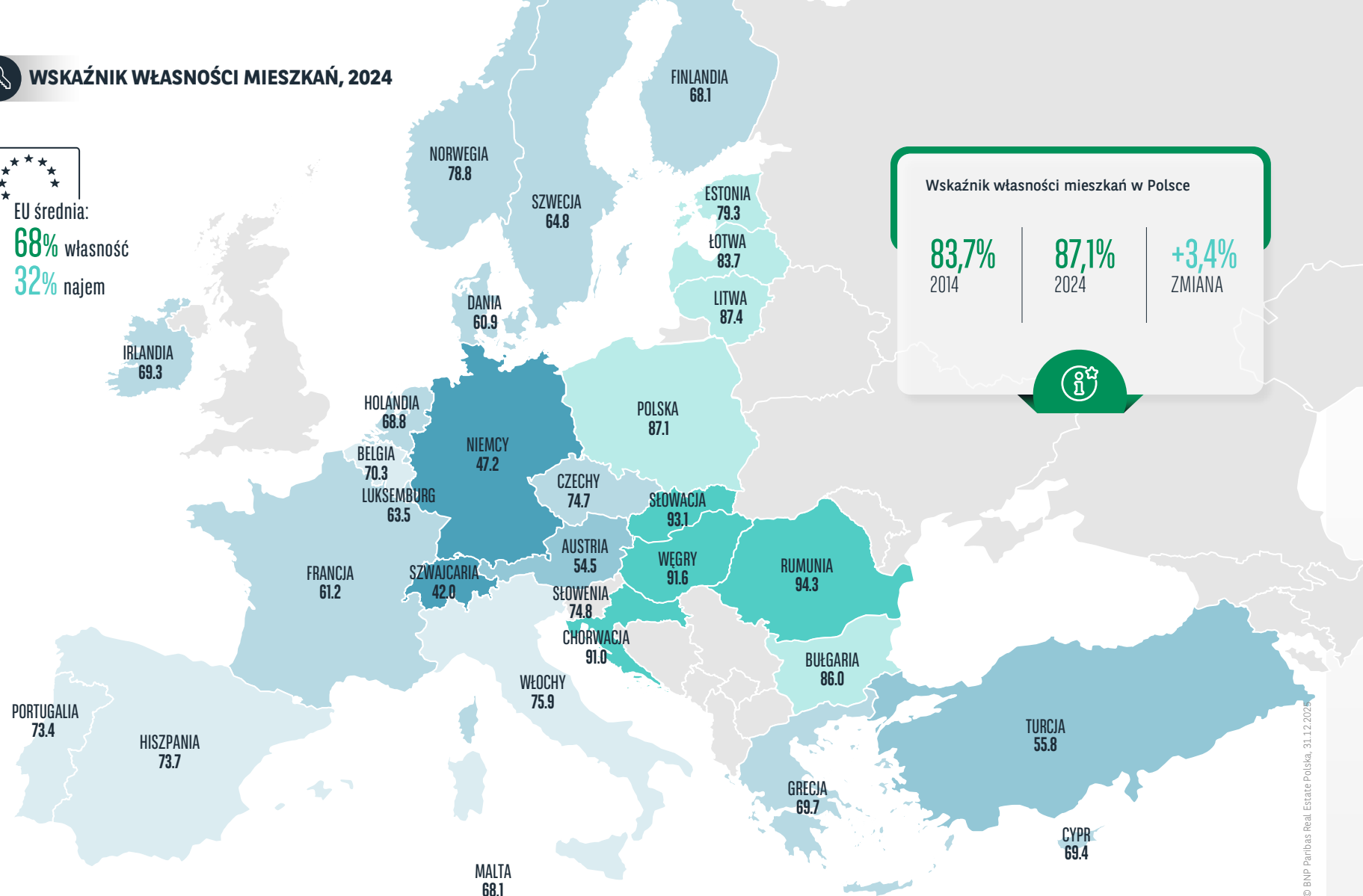
Shutterstock © Patino

WSKAŹNIK WŁASNOŚCI MIESZKAŃ, 2024

EU średnia:

68% własność

32% najem



© RND Paribas Real Estate Polska 21.10.2025



2 poł. 2025

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

Rynek PRS w Polsce

LEGENDA



Istniejące zasoby
(liczba mieszkań)



Planowane zasoby
(liczba mieszkań)



Zasoby w budowie
(liczba mieszkań, planowana
data oddania 2026-2027)



Przedział cenowy
dla mieszkań 1-pokojowych
(PLN/miesiąc)*



Przedział cenowy mieszkań w Warszawie* (PLN/miesiąc)

1 pokojowe	2800	3900
2 pokojowe	3000	4300
3 pokojowe	4900	6700
>3 pokojowe	5800	8600

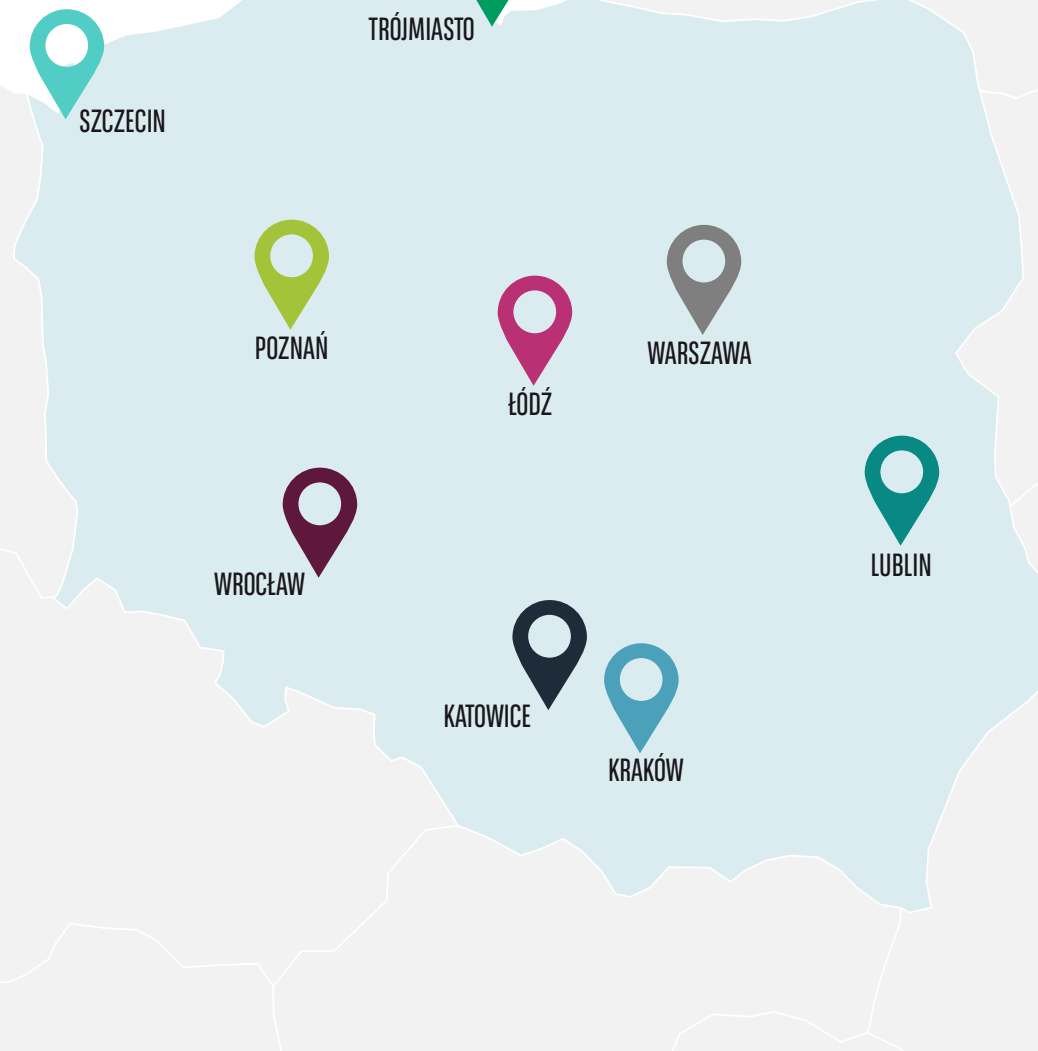
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

AdobeStock © Federico Rostagno

SZCZECIN
0
0
282
b.d.

POZNAŃ
3245
345
1184
2600 - 2800

WROCŁAW
4984
1511
1280
2300 - 2700



TRÓJMIASTO
2054
1305
721
2600 - 3000

WARSZAWA
9759
1224
1645
2800 - 3900

KRAKÓW
5798
252
1850
2200 - 2700

ŁÓDŹ
1947
0
0
1600 - 2000

LUBLIN
390
388
0
b.d.

KATOWICE
1552
0
164
2000 - 2200



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS) | POLSKA 5



2 poł. 2025

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

KLUCZOWE DANE

76 mln €
PRS
-16,1% r/r
-52,7% I poł./II poł.

32 mln €
PRYWATNE AKADEMIIKI
+200,0% r/r
-41,8% I poł./II poł.

108 mln €
PRS & PRYWATNE AKADEMIIKI
+4,0% r/r
-49,9% I poł./II poł.

5,5%
STOPA KAPITALIZACJI TYPU „PRIME” PRS

Top 5 transakcji inwestycyjnych PRS w Polsce, ostatnie 4 kw.

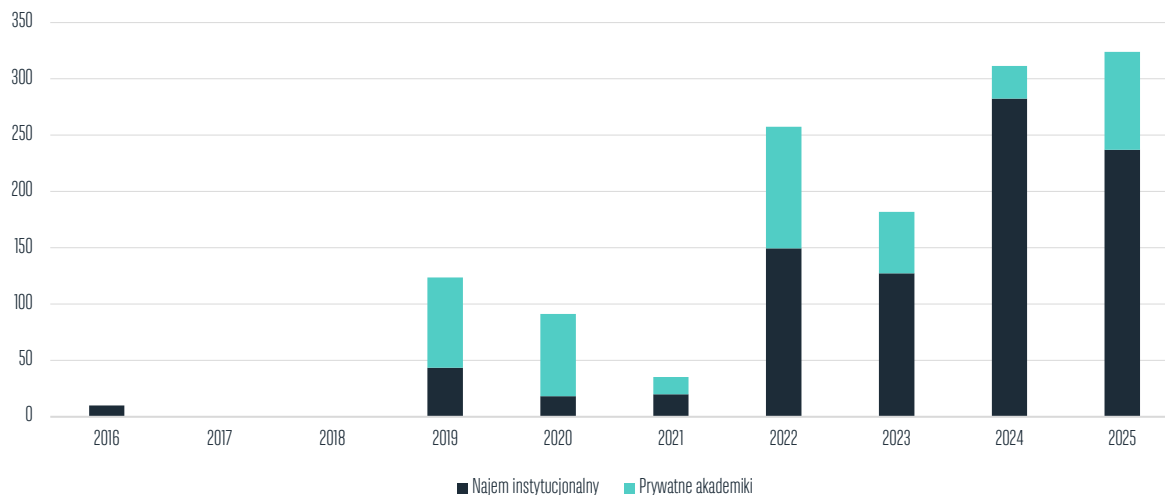
NAZWA PROJEKTU	MIASTO	ADRES	SPRZEDAJĄCY	KUPIUJĄCY	WOLUMEN TRANSAKCYJNY (mln EUR)	DATA
AFI Home Metro Szwedzka / ex. Bohema	Warszawa	Szwedzka	AFI Europe	OKAM Capital	76,2	I kw. 2025
AFI Metro Zachód	Warszawa	Człuchowska 47	AFI Europe	Dom Development	61,8	III kw. 2025
Gdańsk Old Town	Gdańsk	Łąkowa 59	NREP	Moderna	35,4	II kw. 2025
Riverside Gdańsk	Gdańsk	Siennicka 5	NREP	SuperNova	19,8	II kw. 2025
Noli Studios Nad Stawem	Gdańsk	Nad Stawem 13	NREP	SuperNova	17,4	I kw. 2025

AdobeStock © Federico Rostagno



RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Wolumeny inwestycyjne (mln €)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



Atrakcyjność sektora wynika z relatywnie wysokich stóp zwrotu na poziomie 5,5–6,5%, pomimo utrzymującej się ograniczonej skali aktywności inwestycyjnej. Jednocześnie dalsza ekspansja sektora napotyka istotne ograniczenia, w tym niepewność regulacyjną, ryzyko walutowe oraz wysokie koszty gruntów i finansowania.

Karolina Wojciechowska
Dyrektorka, Dział Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate Poland

”

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



2 poł. 2025

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)



KONTAKTY

AUTOR

Klaudia OKOŃ
Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mateusz SKUBISZEWSKI
Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Starsza Dyrektorka,
Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Piotr RUSINEK, BSc (Hons), MRICS
Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

dr Boleśław KOŁODZIEJCZYK, MBA, MRICS
Dyrektor,
Business Intelligence HUB & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

Erik DRUKKER
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał PSZKIT
Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Ludwika KORZENIOWSKA
Dyrektorka Działu
Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
ludwika.korzeniowska@realestate.bnpparibas



Looking for a tailor-made analysis? Click here to
find out our service offer **Research on Demand**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS) | POLSKA 7



2 poł. 2025

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)



LOKALIZACJE BNPP RE (Grudzień 2025)

EUROPA

FRANCJA

Siedziba główna

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt cedex
Tel.: +33 1 55 65 20 04

NIEMCY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
London NW1 6AA
Tel.: +44 20 7338 4000

BELGIA

Avenue Louise 235
1050 Bruksela
Tel.: +32 2 290 59 59

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madryt
Tel.: +34 91 454 96 00

IRLANDIA

57 Adelaide Road,
Dublin 2
Tel.: +353 1 66 11 233

WŁOCHY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Mediolan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUKSEMBURG

Kronos building
10, rue Edward-Steichen
2540 Luksemburg
Tel.: +352 34 94 84

Investment Management

Tel.: +352 26 06 06

NIDERLANDY

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLSKA

Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel.: +48 22 653 44 00

PORTUGALIA

Avenida da República, 90 Piso 1,
Fracção 1
1600-206 Lisboa
Tel.: +35 1 939 911 125

BLISKI WSCHÓD/ AZJA

DUBAJ

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubaj
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG, SAR CHINA

63/F, Two International
Finance Centre
8 Finance Street, Central,
Hong Kong, SAR China
Tel.: +852 2909 8888

SINGAPUR

20 Collyer Quay, #17-04
Singapore 049319
Tel.: +65 681 982 82

KRAJE PARTNERSKIE

AUSTRIA
CZECHY
GRECJA
WĘGRY
JERSEY
PÓŁNOCNA IRLANDIA
PORTUGALIA
RUMUNIA
SŁOWACJA
SZWAJCARIA
USA

BNP PARIBAS REAL ESTATE, is a simplified joint-stock company with capital of €383,071,696 and headquarters at 50, cours de l'Île Seguin - CS 50 280 - 92650 Boulogne-Billancourt - France, registered on the Nanterre Trade and Companies Register under no. 692 012 180 - APE 7010 Z Code - Identification Number CE TVA FR 66692012180. Address: 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex. Phone: +33 (0)1 55 65 20 04
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.com. BNP Paribas Real Estate is part of the BNP PARIBAS Group (art. 4.1 of the French law 70-9, 02/01/70)



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS) | POLSKA 8



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com