

REVIEW

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

POLSKA 1 poł. 2026

Shutterstock © Dariusz Jarzabek

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



1 poł. 2026

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

KLUCZOWE INFORMACJE

- 34 tys. mieszkań PRS w Polsce
- 97 - 98% średniego obłożenia
- Niski poziom nasycenia rynku
- Silny popyt wspierany migracją i ograniczoną dostępnością kredytów
- Wysoki potencjał dalszego wzrostu sektora
- Rekordowa transakcja Vantage Rent
- Polska pozostaje jednym z liderów własności mieszkań w Europie (87,2%)



33,7 tys. mieszkań

ZASOBY PRS W POLSCE,
I POŁ. 2026

+31,6% r/r

Shutterstock © Patino



KOMENTARZ EKSPERTA



ARKADIUSZ BIELECKI

Dyrektor Działu Wycen
BNP Paribas Real Estate Poland

Rynek instytucjonalnego najmu mieszkań (PRS) w Polsce pozostaje jednym z najszybciej rozwijających się segmentów rynku nieruchomości. Na koniec I poł. 2026 roku zasoby sektora zbliżyły się do 34 tys. lokali, a wysokie obłożenie projektów, wynoszące średnio 97-98%, potwierdza utrzymujący się silny popyt na najem.

Dynamiczny rozwój sektora wspierany jest przez kilka długoterminowych czynników strukturalnych. Do najważniejszych należą ograniczona dostępność kredytów hipotecznych, utrzymująca się przewaga kosztowa najmu nad zakupem mieszkań finansowanych kredytem, rosnąca mobilność zawodowa oraz zmieniające się preferencje mieszkaniowe młodszych pokoleń, które coraz częściej wybierają elastyczne formy zamieszkania. Istotną rolę odgrywa również napływ pracowników zagranicznych i studentów,

generujący dodatkowy popyt na profesjonalnie zarządzane mieszkania na wynajem.

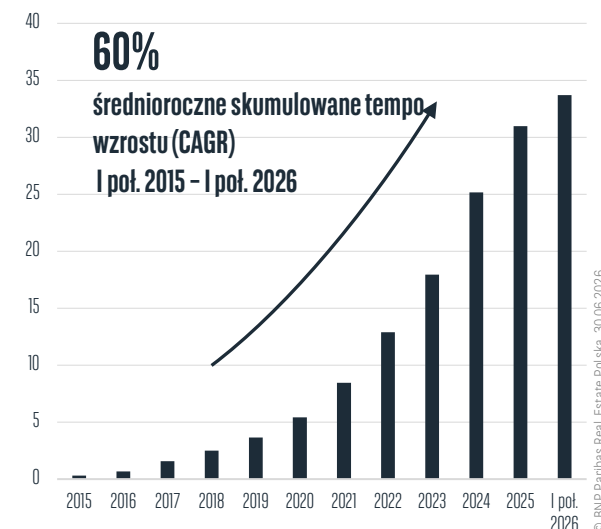
Pomimo dynamicznego wzrostu, segment PRS odpowiada nadal za zaledwie około 2% całego rynku najmu mieszkań w Polsce, co wskazuje na znaczący potencjał dalszej ekspansji. W porównaniu z krajami Europy Zachodniej udział najmu instytucjonalnego pozostaje relatywnie niski, a dalszy rozwój sektora wspierany jest przez rosnącą aktywność inwestorów instytucjonalnych, korzystne perspektywy gospodarcze oraz stopniowe dojrzewanie rynku. Dodatkowym czynnikiem wspierającym rozwój rynku jest rosnące zainteresowanie kapitału instytucjonalnego sektorem living, postępująca profesjonalizacja oferty oraz rozwój nowych formatów mieszkaniowych, takich jak co-living czy prywatne akademiki. W efekcie segment PRS coraz częściej postrzegany jest jako jedna z najbardziej perspektywicznych klas aktywów na polskim rynku nieruchomości.

Rynek PRS koncentruje się głównie w największych aglomeracjach, z dominującą pozycją Warszawy, Krakowa i Wrocławia. Jednocześnie coraz większą aktywność inwestorów i operatorów obserwuje się na rynkach regionalnych, co potwierdza stopniowe poszerzanie zasięgu geograficznego sektora oraz dalsze dojrzewanie rynku najmu instytucjonalnego w Polsce.

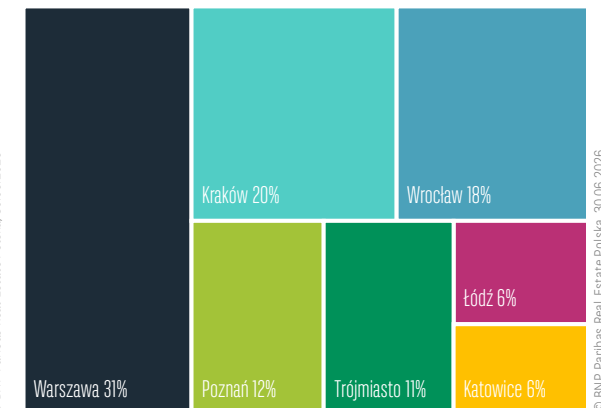
Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	3,2	3,6	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,0	2,7
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,3	8,5	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,8	5,5
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,22	4,22	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,60	3,49	3,44

Zasoby PRS, 2015 - I poł. 2026 (tys. mieszkań)



Zasoby PRS w podziale na główne rynki, I poł. 2026



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS) | POLSKA 2

KLUCZOWE DANE

2,5 tys. mieszkań

+31,6% r/r +8,1% I poł./II poł

NOWA PODAŻ (LICZBA MIESZKAŃ), I poł. 2026

17,6 tys. mieszkań

+37,2% r/r +14,3% I poł./II poł

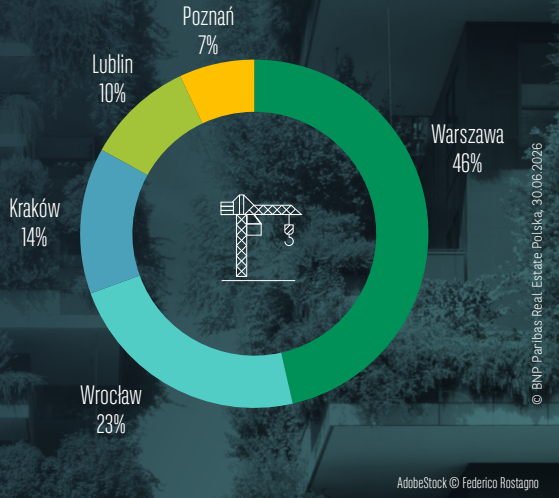
NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

3,9 tys. mieszkań

-48,6% r/r

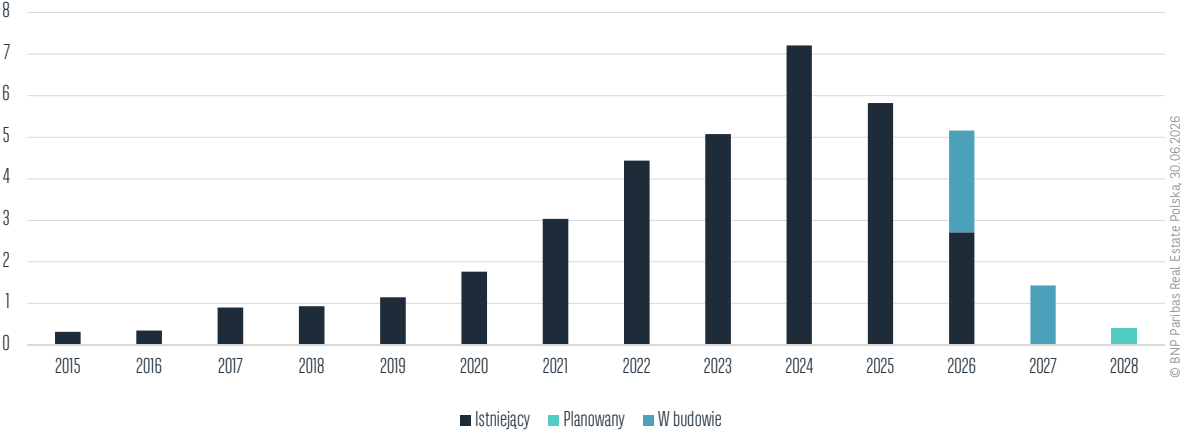
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Zasoby w budowie w podziale na główne rynki



PODAŻ

Nowa podaż (tys. mieszkań)



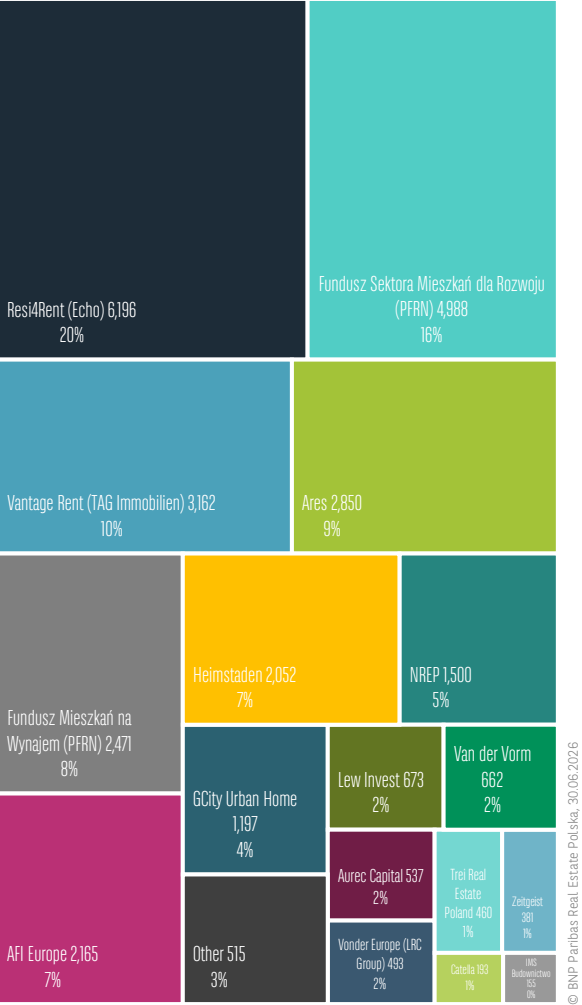
Największe budynki oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	MIASTO	LICZBA MIESZKAŃ	DEWELOPER
Wrocław Bardzka	Wrocław	620	Resi4Rent (Echo)
Gdańsk Stocznia	Gdańsk	569	Resi4Rent (Echo)
AFI Home Metro Zachód	Warszawa	517	AFI Europe
UP2U Piątkowska	Poznań	460	Trei Real Estate Poland
LifeSpot Okulickiego	Kraków	444	Ares

Największe budynki w budowie

BUDYNEK	MIASTO	LICZBA MIESZKAŃ	DEWELOPER	PLANOWANE OTWARCIE
Białowieśka	Wrocław	477	Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju (PFRN)	4 kw. 2026
Taśmowa 5	Warszawa	423	Apricot Capital Group	1 kw. 2026
Zatorska	Wrocław	414	Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju (PFRN)	4 kw. 2026
Lublin, Krochmalna	Lublin	388	Fundusz Mieszkań na Wynajem (PFRN)	2 kw. 2026
Osiedle Pastelowo	Poznań	255	Vastint	4 kw. 2026

Struktura zasobów PRS według operatorów, I poł. 2026





1 poł. 2026

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

KLUCZOWE INFORMACJE

- Polska należy do europejskich liderów własności mieszkań (87,2%), utrzymując wyraźną przewagę nad większością rynków Europy Zachodniej.
- Najwyższe wskaźniki własności koncentrują się w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, potwierdzając regionalną dominację modelu właścicielskiego.
- Rynki Europy Zachodniej cechuje większy udział najmu, wspierany przez rozwinięty sektor najmu instytucjonalnego i wyższą mobilność mieszkańców.
- Wysoka skłonność do posiadania mieszkań ogranicza skalę rynku najmu w Polsce, jednocześnie podkreślając postrzeganie nieruchomości jako kluczowego aktywa majątkowego.

Shutterstock © Patino



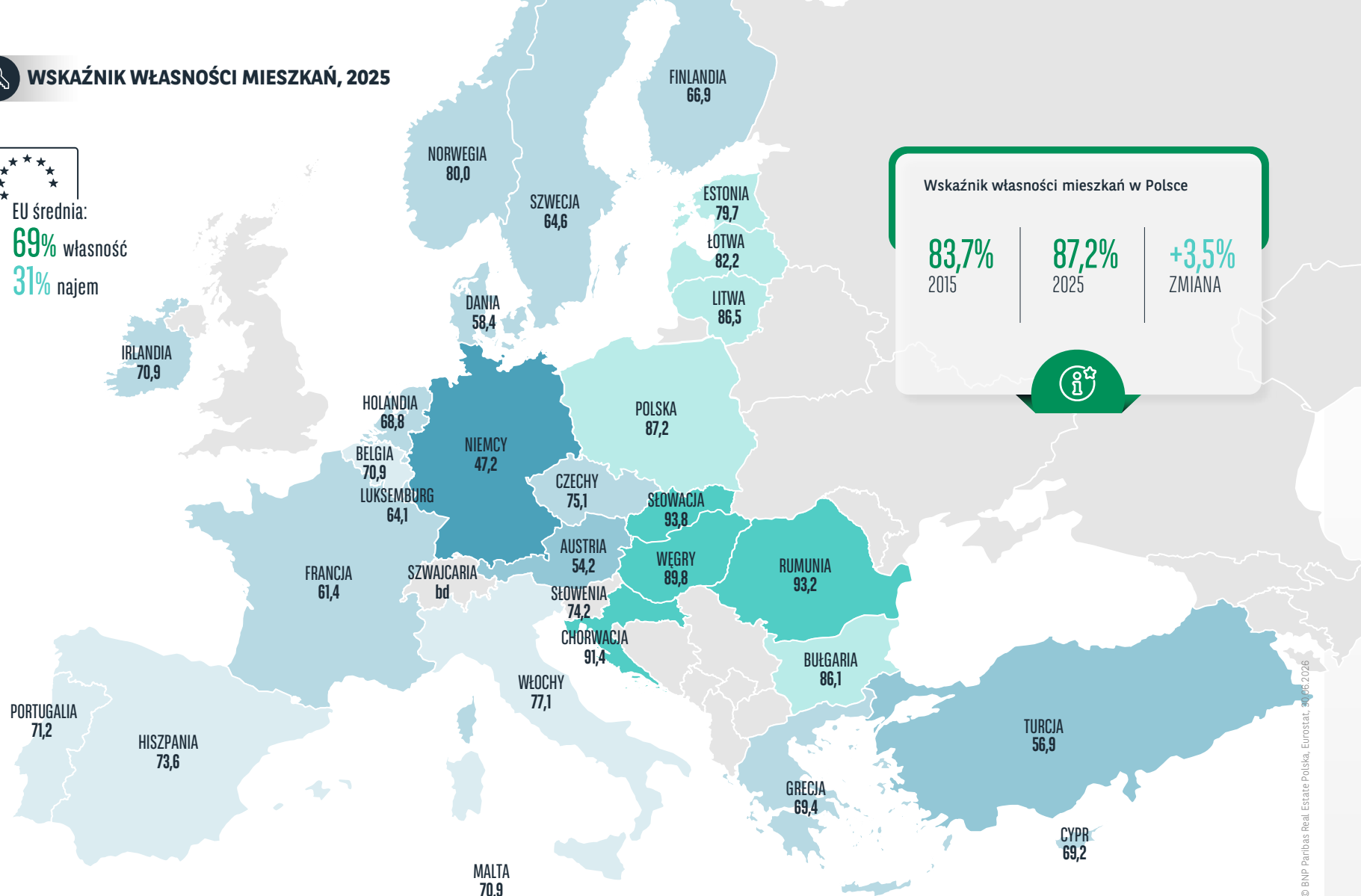
WSKAŹNIK WŁASNOŚCI MIESZKAŃ, 2025



EU średnia:

69% własność

31% najem



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS) | POLSKA 4



1 poł. 2026

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

Rynek PRS w Polsce

LEGENDA



Istniejące zasoby
(liczba mieszkań)



Zasoby w budowie
(liczba mieszkań)



Planowana nowa podaż
(liczba mieszkań)



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

Przedział cenowy mieszkań w Warszawie* (PLN/miesiąc)

1-pokojowe	2870	3690
2-pokojowe	3530	4860
3-pokojowe	4720	6520
>3-pokojowe	5900	7900

*Zakres odpowiada pierwszemu i trzeciemu kwartylowi rozkładu czynszów dla dostępnych lokali

AdobeStock © Federico Rostagno

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

SZCZECIN
0
0
282
b.d.

POZNAŃ
3611
271
513
2210 - 2670

WROCŁAW
5759
891
1280
2330 - 2690



TRÓJMIASTO
3540
0
691
2760 - 3170

WARSZAWA
9642
1801
1090
2870 - 3690

KRAKÓW
6175
526
2088
2400 - 2900

ŁÓDŹ
1947
0
0
1570 - 1970

LUBLIN
390
388
0
b.d.

KATOWICE
1716
0
0
2110 - 2370



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS) | POLSKA 5



1 poł. 2026

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)

KLUCZOWE DANE

575 mln €

PRS

+257% r/r

+655% I poł./II poł.

0 mln €

PRYWATNE AKADEMIIKI

-100% r/r

-100% I poł./II poł.

575 mln €

PRS & PRYWATNE AKADEMIIKI

+166% r/r

+432% I poł./II poł.

5,50%

STOPA KAPITALIZACJI TYPU „PRIME”, PRS

Top transakcji inwestycyjnych PRS w Polsce, ostatnie 4 kw.

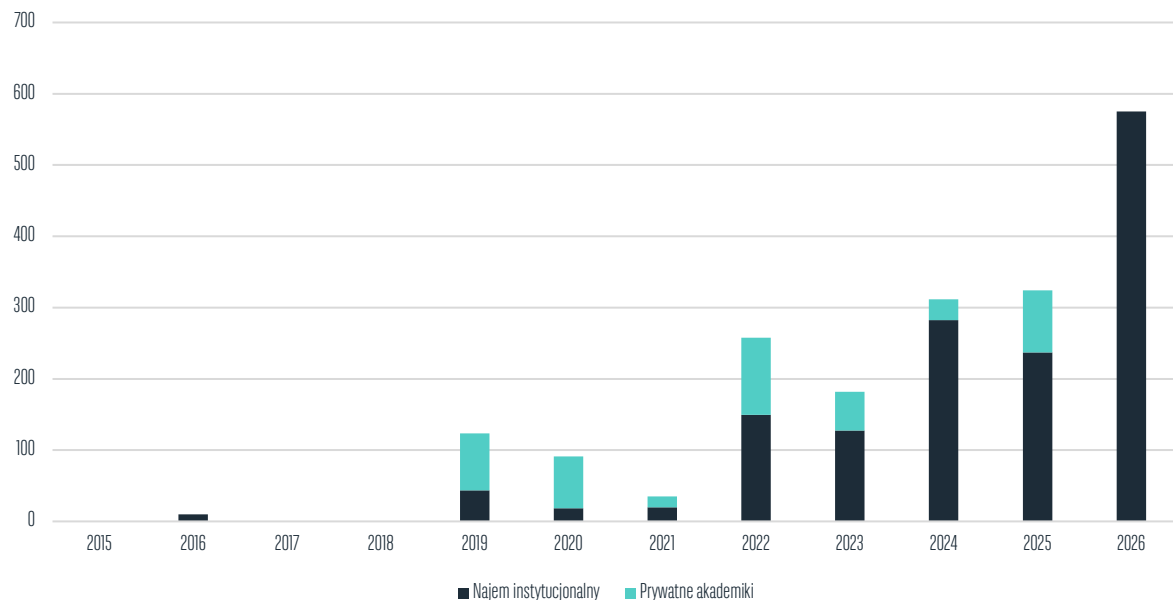
NAZWA PROJEKTU	MIASTO	ADRES	SPRZEDAJĄCY	KUPUJĄCY	WOLUMEN TRANSAKCYJNY (mln EUR)	DATA
Resi4Rent portfolio	Kilka lokalizacji	Kraków, Wrocław, Łódź, Warszawa, Poznań, Gdańsk	Echo Investment, Griffin Partners (Resi4Rent)	Vantage Development	575	2 kw. 2026
AFI Metro Zachód	Warszawa	Człuchowska 47	Dom Development	AFI Europe	62	3 kw. 2025
Aleja Rzeczypospolitej 21	Warszawa	Aleja Rzeczypospolitej 21	Poufny	Sadkowski Grupa Kapitałowa	14	4 kw. 2025

AdobeStock © Federico Rostagno



RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Wolumeny inwestycyjne (mln €)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026



Największym wydarzeniem w historii polskiego sektora PRS było przejęcie portfela Resi4Rent przez Vantage Rent. Transakcja o wartości 2,437 mld zł (575 mln EUR) objęła 18 projektów zlokalizowanych w sześciu największych miastach Polski, oferujących łącznie 5 322 mieszkania. Po uzyskaniu zgody UOKiK Vantage Rent umocnił pozycję lidera rynku, osiągając udział szacowany na 35-37% krajowych zasobów PRS.

Karolina WojciechowskaDyrektorka, Dział Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate Poland

”

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

INSTYTUCJONALNY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS) | POLSKA 6



1 poł. 2026

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

Izabela POTRYKUS
Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
izabela.potrykus@realestate.bnpparibas

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

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

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Prezes Zarządu
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Adam JACZYŃSKI
Pełniący Obowiązki Dyrektora Działu Management & Solutions
adam.jaczynski@realestate.bnpparibas

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@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



1 poł. 2026

INSTYTUCJONALNY RYNEK
MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PRS)



LOKALIZACJE BNPP RE (Czerwiec 2026)

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