



rynek
pierwotny.pl

big
data

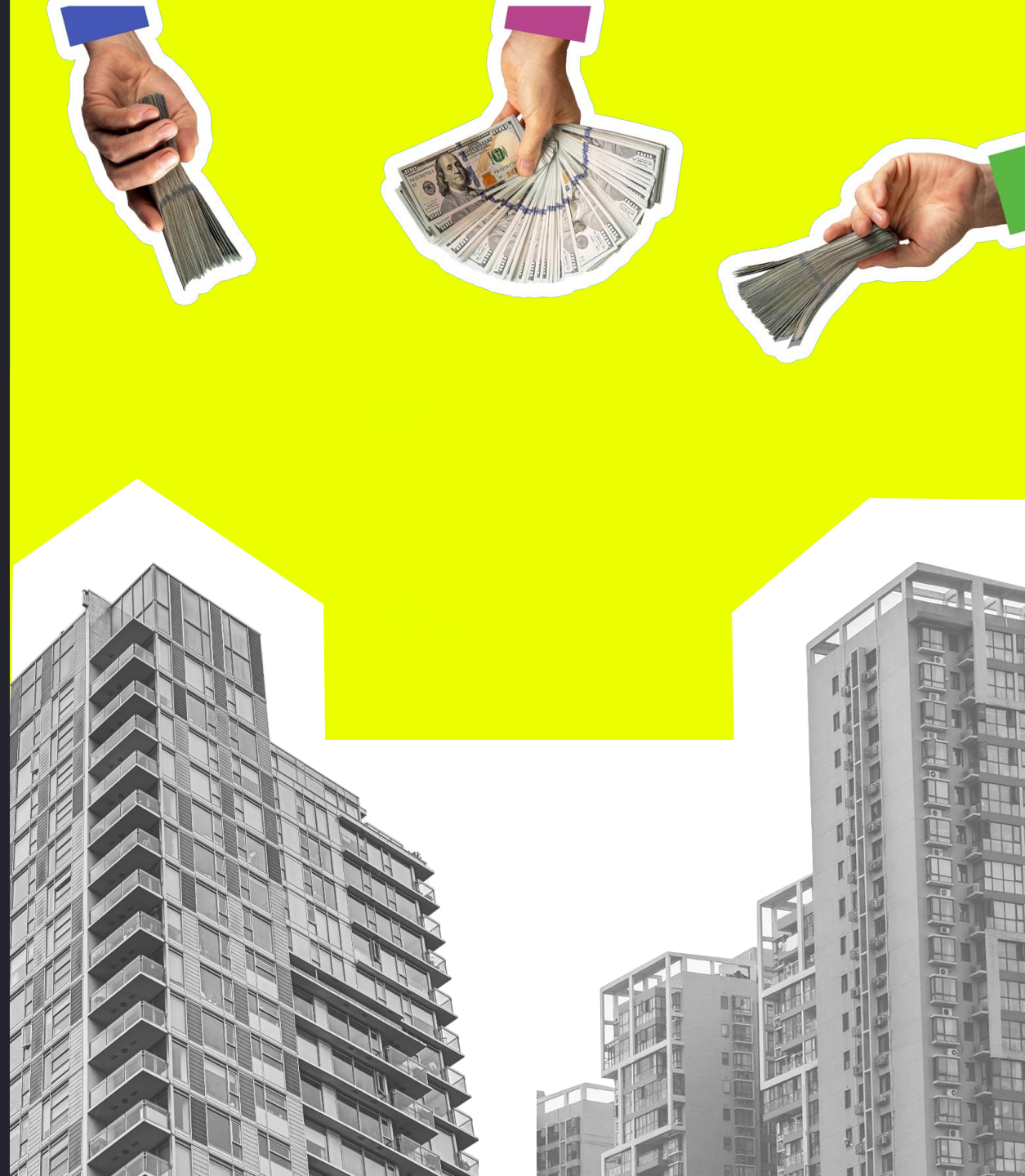
Co dalej z popytem inwestycyjnym?

Jan Dziekoński

Head of Market Insights

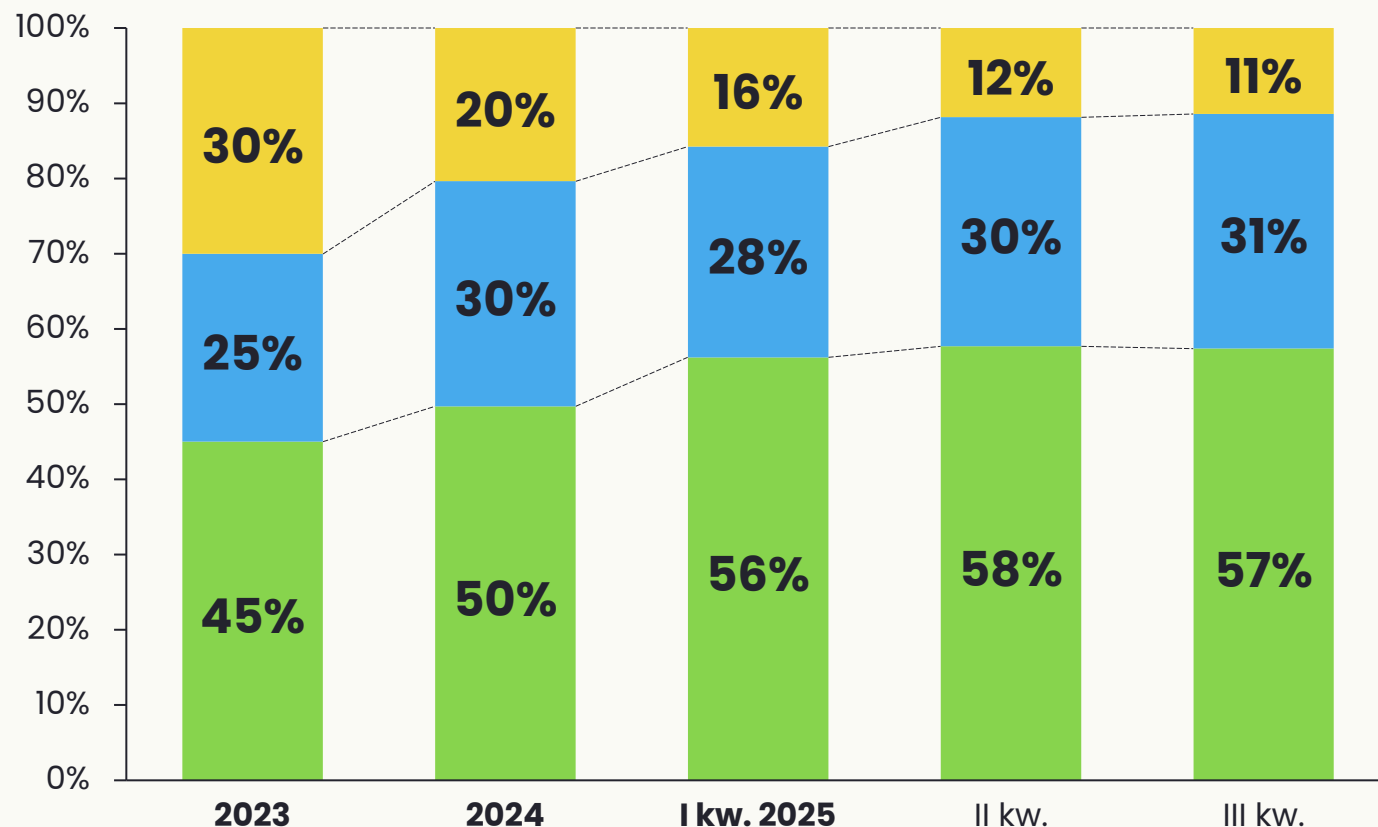
PRES Polish Real Estate Summit

17. listopada 2025



Obserwujemy stopniowe osłabienie popytu inwestycyjnego na rzecz konsumentów, zwłaszcza singli, przy stabilnym popycie rodzin

% poszukujących na portalu RynekPierwotny.pl wg segmentów w Warszawie, 2023 – III kw. 2025



Inwestorzy

- › Osoby traktujące zakup nieruchomości jako lokata lub inwestycja

Rodziny

- › Wieloosobowe gospodarstwa domowe, obejmujące także dzieci, poszukujące nieruchomości na własne potrzeby życiowe

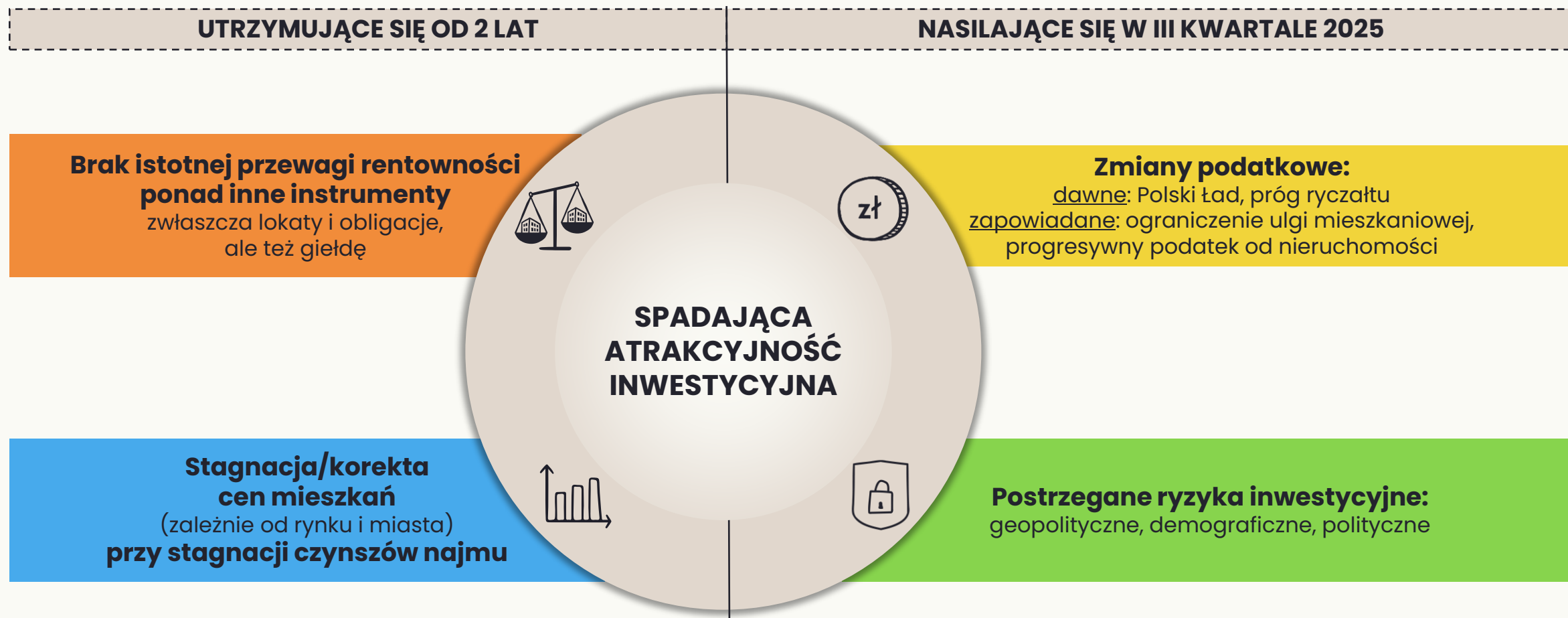
Single i bezdzietne pary

- › Małe, często jednoosobowe gospodarstwa domowe, zarówno rozpoczynających samodzielne życie, jak też i powstałych z podziału większych gospodarstw (rozstanie, śmierć)



Inwestowanie w nieruchomości traci na atrakcyjności, a III kwartał przyniósł negatywny wpływ zapowiedzi podatkowych i innych ryzyk

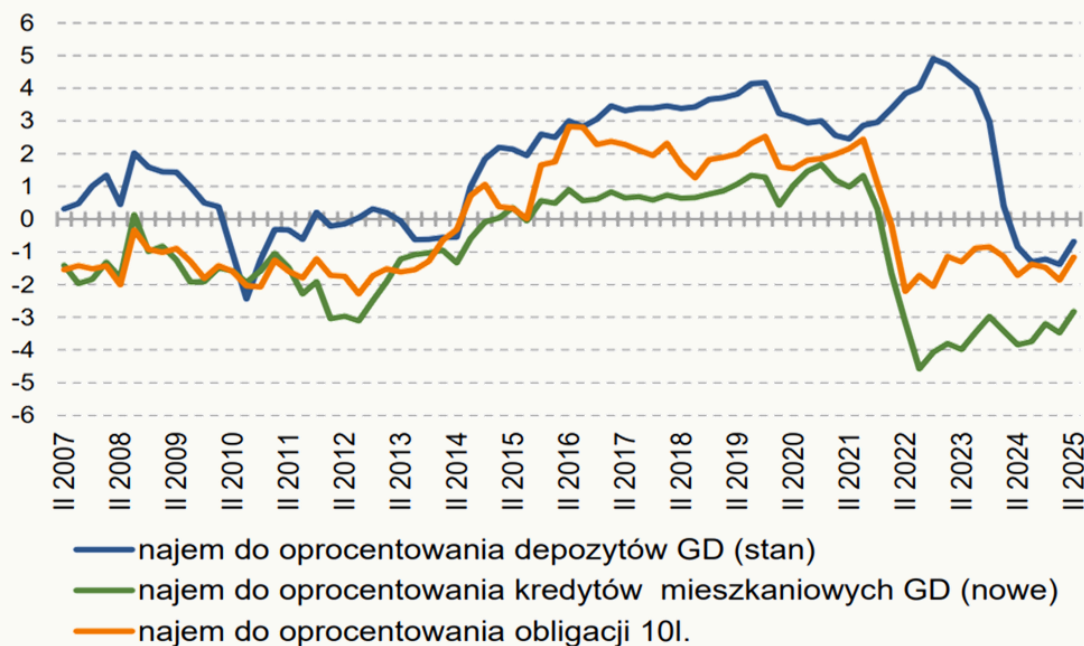
Źródła spadającej atrakcyjności inwestycji w nieruchomości



Spadek oprocentowania lokat i obligacji, wzrost czynszów i ponowny wzrost cen mieszkań mogłyby przyśpieszyć powrót inwestorów

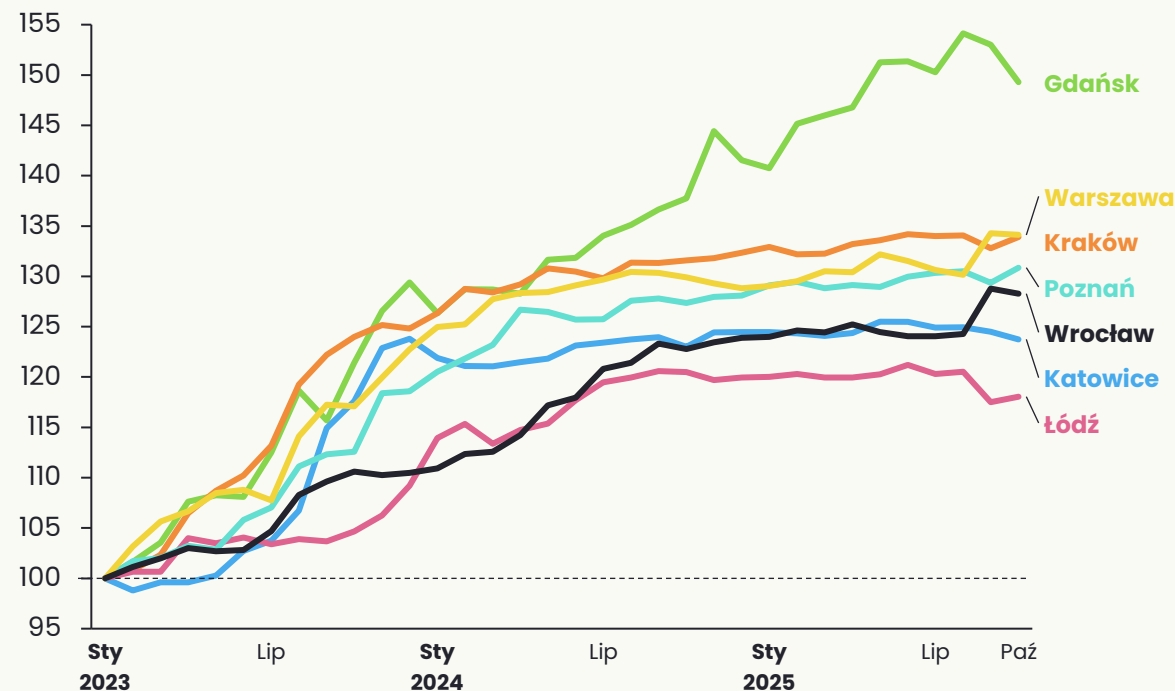
Porównanie rentowności różnych form lokowania kapitału

Relacja zysku z wynajmu mieszkań* wobec innych inwestycji



* Średnia w Warszawie i 6 największych miast

Indeks ceny ofertowej m kw. na rynku pierwotnym w top 7 miastach, sty 2023-paź 2025 [100 = sty 2023]

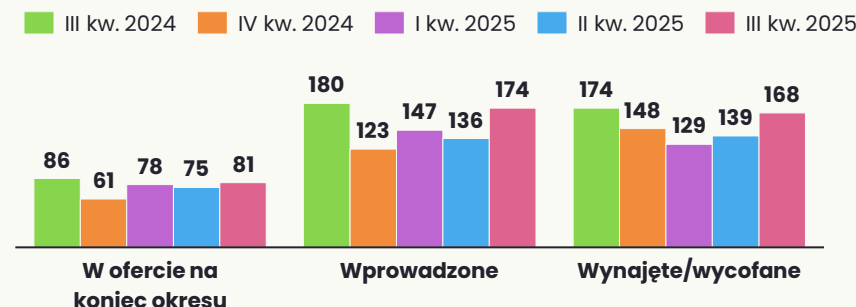


Tegoroczny sezon na rynku najmu z oznakami przeciętnego popytu. To co trzyma go w ryzach to stabilny filar podpierany cudzoziemcami

Główne wskaźniki rynku najmu

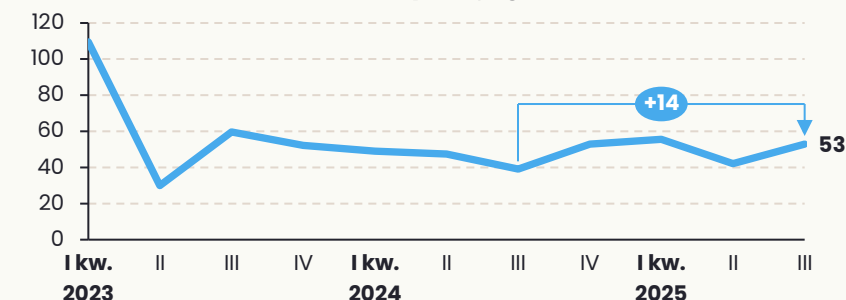
Mieszkania na rynku najmu – oferta, nowa podaż i popyt, III kw. 2024 – III kw. 2025* [tys.]

Tegoroczny sezon najmu jest zbliżony do zeszłorocznego, choć wskazuje się na nieco słabszy popyt studentów



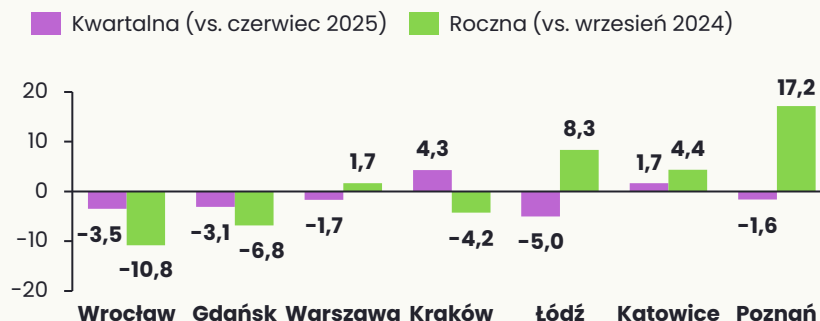
Mediana czasu wyświetlania ofert najmu I kw. 2023 – III kw. 2025 [# dni]**

Mimo szczytu sezonu, najemca kazał na siebie dłużej czekać, a wraz z czasem rosły też jego oczekiwania



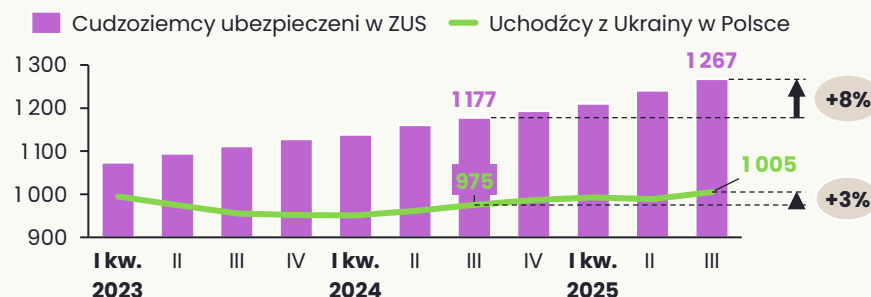
Dynamika zmian czynszów (mediana) w 7 największych miastach, wrzesień 2025 [%]

Czynsze w topowych ośrodkach są niższe niż przed rokiem



Liczba migrantów ekonomicznych i uchodźców z Ukrainy w Polsce I kw. 2023 – III kw. 2025, dane na koniec kwartału [tys. osób]

Rynek nadal napędzają imigranci zarobkowi i uchodźcy z Ukrainy, którzy ponownie przekroczyli 1 mln osób



* I kw. 2025 dane skorygowane

** Dane zagregowane – średnia dla 7 największych miast w Polsce

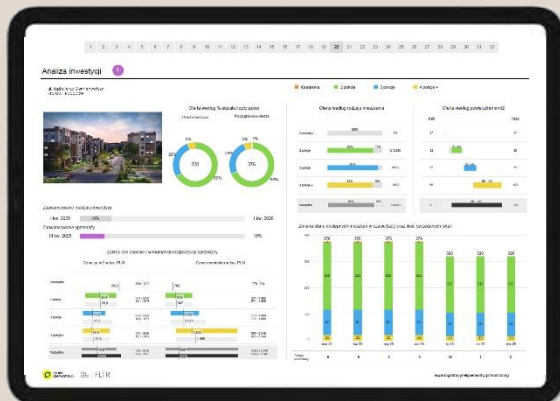


rynek
pierwotny.pl

big
data



Poznaj nasze rozwiązania analityczne

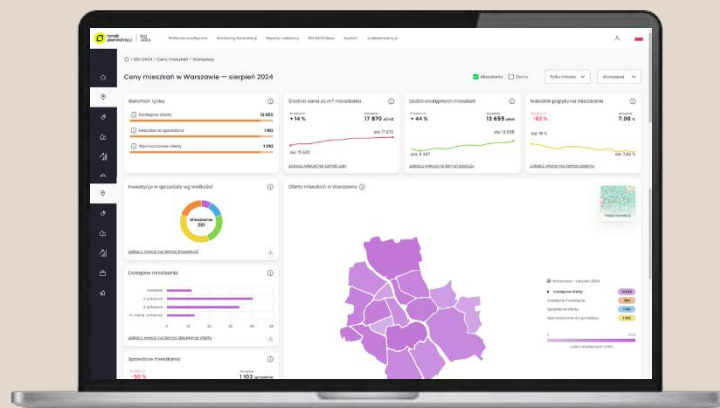


Monitoring Konkurencji

Najszybsza analiza Twojej inwestycji mieszkaniowej

Kluczowe wskaźniki popytowe i cenowe na poziomie pojedynczych projektów konkurencji na rynku pierwotnym, służące do wycen i przygotowania inwestycji

Pobierz DEMO

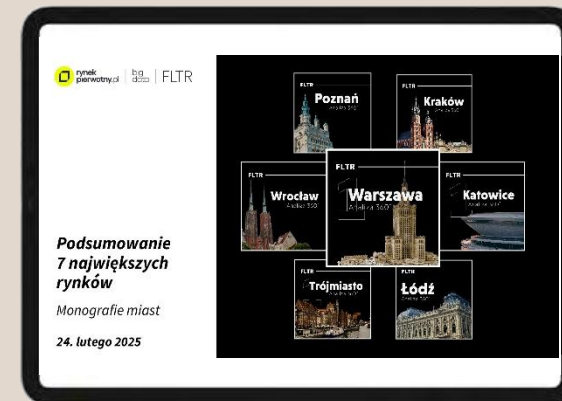


Platforma BIG DATA

Bieżąca obserwacja rynku pierwotnego

Wgląd w sytuację popytową, podażową i cenową na rynku deweloperskim w układzie miesięcznym wraz z mapą monitorującą projekty konkurencji

Przejdź do Platformy



BIG DATA Insight

Portal analityczny i newsletter o rynku nieruchomości

Analizy trendów rynkowych, strategie, raporty tematyczne, dashboardy strategiczne, śledzenie bieżących wydarzeń i zmian w otoczeniu

Przejdź do newslettera

Kluczowe kontakty

> Współpraca merytoryczna



Jan DZIEKOŃSKI
Head of Market Insights
BIG DATA RynekPierwotny.pl

bigdata@rynekpierwotny.pl

+48 504 015 265

> Współpraca handlowa



Aleksandra BORATYŃSKA
Opiekun klienta BIG DATA RynekPierwotny.pl

bigdata@rynekpierwotny.pl

+48 532 758
886

> Współpraca medialna



Arkadiusz SŁODKOWSKI
Head of PR

pr@rynekpierwotny.pl

+48 607 030 311

Property Group Sp. z o.o.

ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101, 02-627 Warszawa

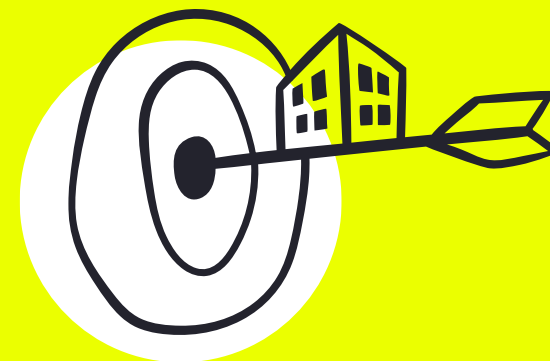
+48 (22) 825 60 71, biuro@rynekpierwotny.pl

Wydawca raportu „**Co dalej z popytem inwestycyjnym?**” dołożył należytej staranności, by zawarte w nim informacje były rzetelne i zgodne z prawdą, jednak nie gwarantują ich kompletności ani dokładności. Wydawca raportu oświadcza, że został on przygotowany w oparciu o dane wewnętrzne jak również publicznie dostępne, aktualne na dzień wydania raportu, a wydawca nie jest zobowiązany do aktualizacji raportu wraz z napływem nowych danych. Raport ma charakter wyłącznie informacyjny i nie powinien stanowić jedynej podstawy przy podejmowaniu decyzji zakupowych lub inwestycyjnych, a wydawca nie ponosi odpowiedzialności za podejmowane na podstawie tego raportu decyzje. W szczególności niniejszy raport nie stanowi oferty ani rekomendacji jakichkolwiek działań inwestycyjnych, formy doradztwa inwestycyjnego, podatkowego, prawnego, czy innego.



My analizujemy
rynek

Warto wiedzieć więcej



Ty podejmujesz
najlepszą decyzję

