



# 2025

## NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nieustannie ewoluuje – zmieniają się potrzeby nabywców, standardy architektoniczne, a także oczekiwania wobec lokalizacji i funkcjonalności. W odpowiedzi na te trendy deweloperzy coraz częściej stawiają na nowoczesne technologie, zrównoważone budownictwo oraz projekty odpowiadające na styl życia XXI w.

W corocznym raporcie „Najciekawsze inwestycje mieszkaniowe” – wspólnym projekcie redakcji „Home&Market” oraz „Gazety Finansowej” – prezentujemy wyselekcjonowane inwestycje, które wyróżniają się nie tylko jakością wykonania i architekturą, ale także dopasowaniem do aktualnych oczekiwań rynku. To przegląd projektów, które warto obserwować – zarówno z perspektywy przyszłych mieszkańców, jak i inwestorów.







Deweloper: **ARCHICOM**

Inwestycja: **BROWARY WROCŁAWSKIE**

clawia, które zdobyło aż dwie statuetki podczas tegorocznej gali CEEQA 2025 nazywanej Oscarami rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. To jedno z najważniejszych wyróżnień w branży. To przykład projektu mixed-use czyli miejskiej przestrzeni, która harmonijnie łączy różne funkcje: mieszkaniowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Kompleks, otwarty na Odrę i bulwary spacerowe, został zaprojektowany z myślą o pieszych i stanowi naturalne przedłużenie miejskiej tkanki dzielnicy Ołbin. Przestrzeń publiczna osiedla przystosowana jest do różnych aktywności: seansów plenerowego kina, organizowania targowisk i bazarków czy pokazów multimedialnych w podziemnym, dawnym zbiorniku fermentacyjnym.

Archicom to deweloper, który tworzy osiedla realizowane zgodnie z ideą miast 15-minutowych, które dają mieszkańcom szybki i łatwy dostęp do punktów usługowo-handlowych. Pozwalają na

stworzenie bardziej zintegrowanych społeczności sąsiedzkich i swoistych miast w mieście.

**Browary Wrocławskie** to osiedle mieszkaniowo-usługowe zlokalizowane w centrum Wro-

Aurec Home to deweloper mieszkaniowy realizujący nowoczesne inwestycje na terenie Warszawy. Firma tworzy osiedla łączące funkcjonalność, estetykę i przemyślane zagospodarowanie przestrzeni wspólnej.

Obecnie realizuje dwie inwestycje: **My Forest** na Tarchominie – kameralne osiedle z prywatnym lasem, zaprojektowane z wykorzystaniem ekologicznych rozwiązań, takich jak pompy ciepła i fotowoltaika. Niska zabudowa, liczne tereny rekreacyjne i doskonała lokalizacja przy ul. Modlińskiej zapewniają komfort życia blisko natury i usług.

Drugą inwestycją jest **Fabryca Ursus** – wieloetapowe osiedle powstające w miejscu dawnej



Deweloper: **AUREC HOME**

Inwestycje: **MY FOREST I FABRYCA URSUS**

fabryki Ursus, gdzie nowoczesna architektura harmonijnie wkomponowuje się w zabytkowe mury.

Projekt oferuje wygodne mieszkania i dostęp do bogatej infrastruktury dzielnicy.



# ROBYG

## Gotowe mieszkania

ROYAL RESIDENCE

WARSZAWA | WILANÓW



Zamieszkać w stylu **ROYAL!**



Deweloper: **DOM DEVELOPMENT**

Inwestycja: **MOKOTÓW SPORTOWY**

Inwestycja: Dom Development jest liderem rynku mieszkaniowego w Polsce, specjalizującym się w wieloetapowych projektach o podwyższonym standardzie. Za sukcesami i rozwojem firmy stoi rzetelność i wieloletnie doświadczenie kadry zarządzającej i nadzorującej

Grupa INTER-BUD to krakowski deweloper z ponad 35-letnim doświadczeniem, ceniony za solidność, estetykę i przemyślane rozwiązania architektoniczne. W portfolio firmy znajdują się zarówno nowoczesne osiedla, jak i udane projekty rewitalizacyjne – wszystkie tworzone z myślą o komforcie mieszkańców.

**Bunscha Residence** to najnowsza inwestycja INTER-BUD Developer, zlokalizowana na krakowskich Dębnikach, tuż przy centrum handlowym ATUT i w sąsiedztwie Kampusu UJ. Projekt obejmuje pięć kameralnych budynków z garażami podziemnymi, bujną zielenią, ciągami pieszo-rowerowymi, placem zabaw i tężnią solankową. Mieszkania o metrażach od 31 do 94 m<sup>2</sup> zostały zaprojektowane z myślą o różnych stylach życia – zarówno dla rodzin, jak i singli czy inwestorów. W pierwszej części inwestycji funkcjonują już restauracja, aparthotel oraz delikatesy premium.

zdobyte w Polsce i na rynkach międzynarodowych.

Inwestycja **Mokotów Sportowy** to otwarcie nowej, otoczonej zielenią dzielnicy mieszkaniowej, położonej przy ul. Antoniewskiej. Lokalizacja między Jeziorkiem Czerniakowskim a zakolem Wisły oraz utrzymane w sportowym

duchu części wspólne zachęca do aktywnego wypoczynku na świeżym powietrzu, a bogata infrastruktura Mokotowa zapewni komfort codziennego życia. Mokotów Sportowy to zespół kilku-piętrowych budynków o jasnych elewacjach. Zagospodarowanie terenu i design części wspólnych są inspirowane międzywojennymi planami stworzenia na tym obszarze dzielnicy olimpijskiej. Inwestycję wyróżniają będą zielone dziedzińce ze strefami rekreacji, zaaranżowane w duchu różnych dyscyplin sportowych. Powstanie tu także ogólnodostępny teren rekreacyjny ze zbiornikiem wodnym i siłownią plenerową. Ponadto dla wygody mieszkańców zaprojektowano lokale usługowe, garaż podziemny, stojaki na rowery czy place zabaw.



Deweloper: **INTER-BUD DEVELOPER**

Inwestycja: **BUNSCHA RESIDENCE**

no dla rodzin, jak i singli czy inwestorów. W pierwszej części inwestycji funkcjonują już restauracja, aparthotel oraz delikatesy premium.

Termin oddania wszystkich pięciu budynków: IV kwartał 2026 r.

Doskonała lokalizacja zapewni szybki dostęp do komunikacji miejskiej oraz sprawne połączenie z obwodnicą Krakowa i autostradą A4, co czyni Bunscha Residence idealnym miejscem do życia i inwestowania.



# Jedyna taka inwestycja w Ursusie



## Nowe mieszkania z historią w tle

W sercu warszawskiego Ursusa powstaje inwestycja, jakiej jeszcze nie było.

**Fabrica Ursus** to unikalne połączenie współczesnej architektury z autentycznymi murami dawnej Fabryki Ursus.

Wyjątkowa lokalizacja gwarantuje codzienną wygodę i łatwy dostęp do wszystkiego, co najważniejsze w miejskim życiu – komunikacji, usług i energii stolicy.



### Zakupy

market ok. 4 min. pieszo,  
centrum handlowe ok.  
10 min. pieszo



### Komfortowe mieszkania

35 m<sup>2</sup> – 77 m<sup>2</sup>,  
duże okna,  
funkcjonalne układy



### Komunikacja miejska

stacja PKP ok. 4 min.



### Prywatne ogródki

na parterze



### Edukacja

szkoła podstawowa 350 m.,  
przedszkole 450 m.



### Zielone patio

strefy wypoczynku,  
plac zabaw, fontanny



### Sport

joga 650 m.,  
basen ok. 1 km.



### Bezpieczna hala garażowa

stojaki rowerowe

ZOBACZ WIĘCEJ NA [WWW.FABRICA-URSUS.PL](http://WWW.FABRICA-URSUS.PL)

+48 692 121 012



Warszawa – Ursus  
ul. Silnikowa





Deweloper: **NICKEL DEVELOPMENT**

Inwestycja: **OSIEDLE NATURAMA**

NICKEL Development od 27 lat wie, że architektura jest sztuką, która – jak żadna inna – kształtuje nasze samopoczucie i jakość życia. W każdej z wybudowanych przez firmę 36 inwestycji zlokalizowanych na terenie Poznania,

Wielkopolski, Warszawy, nad morzem i w górach – jest ona wierna tej zasadzie. Jak wciela ją w życie? Tworząc zapadające w pamięć inwestycje, m.in. takie jak Osiedle Naturama na poznańskim zielonym Strzeszynie.

**Osiedle Naturama** jest rezultatem fascynacji „architekturą w ludzkiej skali” oraz ideą „miast ogrodu”. Efektem tej inspiracji jest osiedle, w którym architektura i jej otoczenie idealnie odpowiadają na potrzeby mieszkańców, dbając o ich dobre samopoczucie i komfort.

Nie tylko kameralność budynków i otaczająca je roślinność, ale nawet starannie zaprojektowane detale architektoniczne, mają wpływ na uczucie harmonii, które wzmacnione zostało użyciem w elewacjach naturalnych materiałów – termodrewna oraz kojących barw ziemi. Unikalne panele elewacyjne z efektem 3D sprawiają, że gra światła i cieni potęguje wyjątkową atmosferę, która przenika Naturamę.

Polski Holding Nieruchomości to czołowy gracz na polskim rynku nieruchomości, notowany od ponad 12 lat na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Posiada portfel o wartości ok. 3,5 mld zł, obejmujący ponad 150 nieruchomości, w tym biurowe, mieszkaniowe oraz logistyczne. PHN aktywnie działa w segmencie deweloperskim, realizując projekty budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych. Posiada również 270 ha gruntów przeznaczonych pod przyszłe projekty w różnych segmentach rynku. Grupa PHN koncentruje się na wynajmie, zarządzaniu i rozwoju nieruchomości, z działalnością skupioną głównie w Warszawie i największych miastach regionalnych.

Jedną z kluczowych inwestycji PHN w segmencie mieszkaniowym są **Apartamenty Jana Pawła 34** w Warszawie. To nowy



Deweloper: **POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI**

Inwestycja: **APARTAMENTY JANA PAWŁA 34**

projekt zakładający rewitalizację i rozbudowę budynku przy al. Jana Pawła II 34, który połączy funkcje mieszkalne z handlowo-usługowymi. Kameralna inwestycja PHN zaoferuje tylko 46 apartamentów z przestron-

nymi tarasami, balkonami lub loggiami, dwupoziomowy garaż podziemny oraz komórki lokatorskie. Lokalizacja w centrum Warszawy zapewnia doskonały dostęp do wszystkich udogodnień miasta.



KRAKÓW



# WIŚLANE TARASY 2.0

TWORZYMY PRZESTRZEŃ,  
KTÓRA DEFINIUJE NOWOCZESNE MIASTO



## LICZNE UDOGODNIENIA

Starannie zaprojektowane zielone strefy relaksu oraz szeroka oferta usług dostępnych na miejscu.



## APARTAMENTY PREMIUM

z dostępem do loftowego klubu sportowego z basenem w zrewitalizowanej przestrzeni zabytkowej hali.

**INTER-BUD**  
DEVELOPER

[www.WislaneTarasy2.pl](http://www.WislaneTarasy2.pl)

SPRAWDŹ  
OFERTĘ:







Deweloper: **ROBYG**

Inwestycja: **ROYAL RESIDENCE**

Osiedle **Royal Residence** jest malowniczo zlokalizowane w wyjątkowo atrakcyjnej części Wilanowa. W bezpośrednim sąsiedztwie budynków zachowana jest naturalna zieleń parkowa,

bez żadnej ingerencji. Royal Residence obejmuje ok. 1200 lokali w otulinie zieleni parkowej, ze strefami usługowymi i pasażem handlowym. Royal Residence doskonale wpisuje się w charakter

prestizowej dzielnicy, jaką jest Wilanów. Znajdują się tam elementy małej architektury, patio, eleganckie lobby wejściowe, wewnętrzne strefy fitness wraz z sauną, pokojem jogi oraz klubem dla najmłodszych. Mieszkańcy osiedla Royal Residence mają do dyspozycji indywidualnie zaprojektowane części wspólne – z dedykowanymi tapetami, fototapetami, lustrami i dekoracjami, zasilane przez panele fotowoltaiczne i wyposażone w oświetlenie LED. Dostępne są stacje ładowania samochodów elektrycznych, ścieżki spacerowe i rowerowe, plac zabaw. Mieszkania mają Smart House i zewnętrzne rolety przeciwsłoneczne.

Spravia rozszerza swoją ofertę w segmencie premium. W Powśninie – w prestiżowej lokalizacji, w bliskości Lasu Kabackiego, ogrodu botanicznego i uzdrowiska Konstancin – powstanie sześć stylowych, miejskich willi. **Apartamenty Onelife** właśnie trafiły do sprzedaży. Projekt został stworzony z myślą o pełnej harmonii budynków z otaczającą zielenią i w poszanowaniu środowiska – teren biologicznie czynny będzie stanowił aż 65 proc. powierzchni osiedla.

W ofercie znajduje się 91 apartamentów o powierzchniach od 37 do 130 m<sup>2</sup>, wszystkie z tarasami, balkonami lub ogródkami. Duże odległości między budynkami, zielone dziedzińce i bogata infrastruktura rekreacyjna tworzą idealne warunki do relaksu i życia rodzinnego. Znajdą się tu miejsca do ćwiczeń, ekologiczne place zabaw,



Deweloper: **SPRAVIA**

Inwestycja: **ONELIFE**

ogrody deszczowe, łąki kwietne oraz sensoryczna ścieżka „bosych stóp”. Wewnątrz osiedla nie będzie ruchu kołowego, a tereny aktywnego wypoczynku będą oddalone od okien.

- Onelife to propozycja dla osób szukających równowagi, kontaktu z przyrodą, ale i presti-

żu. To nie tylko mieszkanie, ale wejście do elitarnego grona rezydentów jednego z najpiękniejszych rejonów Warszawy – podkreśla Iwona Pasterska.

Zakończenie budowy osiedla planowane jest na I kw. 2027 r. Za projekt odpowiada pracownia APA Wojciechowski Architekci.

# Osiedle Naturama od NICKEL Development – architektura odpowiedzialna

Osiedle Naturama od NICKEL Development, zlokalizowane na poznańskim zielonym Strzeszynie – to projekt, który redefiniuje standardy mieszkalnictwa. Architektoniczny minimalizm w połączeniu z funkcjonalnością oraz ekologiczne rozwiązania i dbałość o detale – stanowią główne atuty tej inwestycji.

II etap osiedla, którego ukończenie zaplanowane jest na IV kw. 2026 r., stanowi kontynuację I etapu, który zdobył uznanie klientów i ekspertów.

## DIALOG ARCHITEKTURY Z CZŁOWIEKIEM

Kluczowym założeniem jest integracja budynków z krajobrazem, co zostało osiągnięte poprzez użycie naturalnych materiałów, takich jak termodrewno oraz przestrzenne panele Equitone, a także zachowanie harmonii między domami, a otaczającą je przyrodą.

Budynki zostały zaprojektowane w duchu biophilic design, co oznacza silną inspirację naturą – zarówno pod względem estetycznym, jak i funkcjonalnym. Stąd zielone dachy, czyste linie, neutralne kolory, przestrzenie prywatne i półprywatne oraz odpowiednie usytuowanie budynków względem stron świata.

## WSPÓLNOTA WŚRÓD ZIELENI

Przestrzenie wspólne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby umożliwić i zachęcić mieszkańców do



tworzenia i utrzymywania sąsiedzkich relacji. Całość będzie dopełniona przez ponad 6000 nasadzeń drzew, krzewów i traw. Tutaj zieleń będzie otaczać mieszkańców i ich domy, kojąc zmysły poprzez interakcję z naturalnym środowiskiem.

## EKOLOGICZNE ROZWIĄZANIA

Osiedle Naturama to deklaracja troski o środowisko. Znajdziemy tutaj ekologiczne udogodnienia, takie jak: panele fotowoltaiczne, ładowarki do aut elektrycznych, zbiorniki na wodę opadową czy energooszczędne oświetlenie LED. Projekt wyróżnia troska o lokalny ekosystem – skrzydlaci przyjaciele zamieszkali w budkach lęgowych, a nietoperze i owady znalazły schronienie w specjalnie zaprojektowanych hotelach.

## MIESZKANIE MOŻNA KUPIĆ Z PROJEKTEM I WYKOŃCZENIEM „POD KLUCZ”

Kupując mieszkanie na Osiedlu Naturama, można skorzystać z opcji wykończenia go „pod klucz” – rozwiązania, które cieszy się coraz większą popularnością wśród klientów. Dlaczego? Bo pozwala zaoszczędzić czas i uniknąć stresu związanego z remontem. Należące do NICKEL Development biuro projektowe YouNick Design zajmie się wszystkim – od pierwszego szkicu przez realizację aż po ostatnie porządki i wręczenie kluczy.

*materiał partnera*







Deweloper: **WYSPA SOLNA SP. Z O.O.**

Inwestycja: **WYSPA SOLNA**

**Wyspa Solna** to nowoczesna inwestycja mieszkaniowa w centrum Kołobrzegu, 10 minut spacerem od plaży.

Na finale realizacji jest III i IV budynek – ponad 80 proc.

mieszkań już sprzedanych, deweloper dysponuje ostatnimi dostępnymi lokalami. Na terenie osiedla deweloper zapewnił strefę wellness z basenem, jacuzzi, sauną i siłownią, parkingi oraz komórki

lokatorskie. Wyspa Solna to niepowtarzalna lokalizacja, z jednej strony usytuowana bezpośrednio przy tętniącej życiem starówce, z drugiej – blisko morza, plaży i portu jachtowego.

To doskonały wybór zarówno do zamieszkania, jak i na wynajem – z opcją współpracy z dedykowanym operatorem. Wyspa Solna już jesienią planuje rozpocząć kolejny etap inwestycji – The River – prestiżowy budynek o podwyższonym standardzie, dla najbardziej wymagających klientów, tuż przy bulwarach nad rzeką Parsętą. W 2025 r. Wyspa Solna była najchętniej wybieraną inwestycją spośród wszystkich realizowanych w Kołobrzegu – letniej stolicy Polski.

Victoria Dom tworzy mieszkania, które spełniają oczekiwania klientów – są dobrze zaprojektowane, ustawne i wygodne, a przede wszystkim dostępne cenowo.

Filozofia firmy jest prosta – chce, by kupno nowego, wymarzonego mieszkania było łatwe. Poczucie bezpieczeństwa i komfort klientów sprawiają zespołowi satysfakcję, dlatego zarówno projekty, ceny mieszkań, jak i proces zakupu wyznaczają prostą drogę do szczęścia tysięcy klientów firmy.

**Piastova Osada** to najnowsza propozycja firmy deweloperskiej Victoria Dom na stołecznym rynku mieszkaniowym. Inwestycja powstanie przy ul. Henryka II Pobożnego w rejonie Gołębki w dzielnicy Ursus.

Projekt zakłada budowę trzech kameralnych budynków wielorodzinnych o zróżnicowanej wyso-

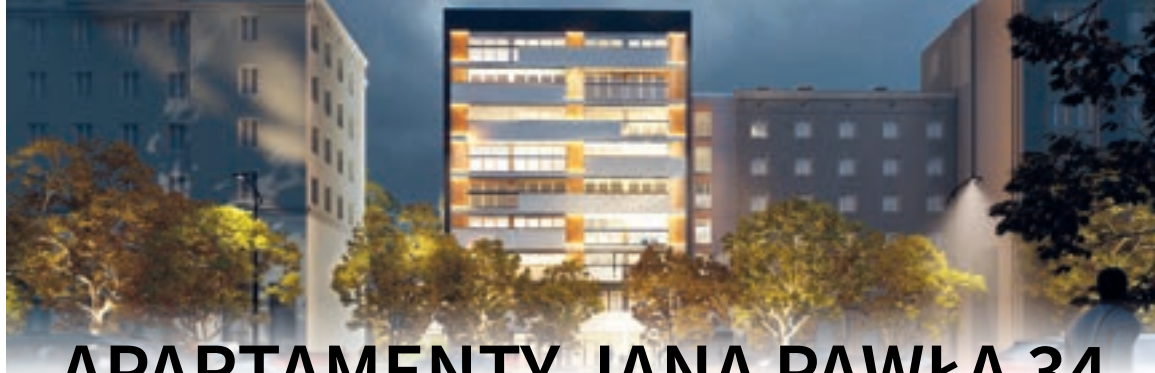


Deweloper: **VICTORIA DOM**

Inwestycja: **PIASTOVA OSADA**

kości od trzech do czterech kondygnacji, na których zaplanowano łącznie 146 mieszkań. Oferta składa się z lokali o wielkości od 26 do 78 m<sup>2</sup> i strukturze od jednego do czterech pokoi. Ceny mieszkań zaczynają się od 12 950 zł za 1 m<sup>2</sup>, a najtańsze lokale dostępne są już od 443 200 zł.

Do mieszkań przynależą będą balkony, tarasy lub ogródki. Część lokali będzie miała oddzielną, zamkniętą kuchnię. Na terenie osiedla Piastova Osada zaplanowano takie udogodnienia dla mieszkańców, jak plac zabaw, paczkomat, ładowarka EV, parking podziemny oraz stojaki rowerowe ze stacją naprawy.



# APARTAMENTY JANA PAWŁA 34

## Wyjątkowa rewitalizacja w standardzie segmentu premium

Warszawa na nowo definiuje segment nieruchomości premium, a Polski Holding Nieruchomości (PHN) jest w awangardzie tych zmian. Najnowszy projekt, Apartamenty Jana Pawła 34, to nie tylko prestiżowy adres w sercu stolicy, ale także pionierskie przedsięwzięcie rewitalizacyjne PHN, które łączy historię z nowoczesnością, oferując wyjątkową wartość dla wymagających klientów.

### GDZIE PULS MIASTA SPOTYKA SPOKÓJ

Położenie inwestycji w ścisłym centrum Warszawy zapewnia dostęp do kluczowych arterii miasta, wysokiej klasy restauracji, galerii sztuki, teatrów i biurów. Bliskość Teatru Wielkiego – Opery Narodowej czy Pałacu Kultury i Nauki sprawia, że kultura i rozrywka są na wyciągnięcie ręki. Jednocześnie, sąsiedztwo zielonych przestrzeni, takich jak Ogród Saski czy Ogród Krasińskich, oferuje wytchnienie od zgiełku. Doskonała komunikacja miejska i pełna infrastruktura usługowa czynią inwestycję niezwykle atrakcyjną.

### REWITALIZACJA Z NUTĄ NOWOCZESNOŚCI

Projekt PHN to przemyślana rewitalizacja i rozbudowa istniejącej nieruchomości. Nowoczesna, kaskadowa bryła z wysokiej jakości materiałów harmonijnie współgra z otoczeniem. Architekci postawili na ponadczasowy design, wpisujący się w historyczny kontekst, a jednocześnie wyrażający współczesne aspiracje do innowacji i funkcjonalności. To świadome nawiązanie do trendu odnawiania obiektów, zwłaszcza w segmencie premium, które jest ekologiczną i zrównoważoną odpowiedzią na potrzeby rynku oraz sposobem na zachowanie dziedzictwa architektonicznego. To pierwsza realizacja PHN na taką skalę rewitalizacji.

### PRZESTRZEŃ SKROJONA NA MIARĘ

W ramach inwestycji powstanie zaledwie 46 mieszkań o podwyższonym standardzie i przemyślanych układach – od jedno- do czteropokojowych. Każdy aparta-

ment zaprojektowano z dbałością o detale, łącząc nowoczesność z funkcjonalnością. Wyjątkowym atutem są przestronne tarasy, balkony i loggie na wyższych piętrach, oferujące unikalne widoki na panoramę miasta. Dla wygody mieszkańców przewidziano dwa poziomy garażu podziemnego oraz jeden naziemny, komórki lokatorskie i boksy rowerowe. Starannie zaprojektowane części wspólne i eleganckie wykończenia podkreślają wysoką jakość inwestycji.

### INWESTYCJA W PRZYSZŁOŚĆ

Projekt Apartamenty Jana Pawła 34, z terminem zakończenia budowy przewidzianym na I kw. 2027 r., to doskonała propozycja dla poszukujących bezpiecznej i rentownej lokaty kapitału. To adres dla tych, którzy cenią jakość życia, prywatność, miejski rytm i dostęp do wszystkiego, co ważne, bez kompromisów.



więcej o inwestycji



materiał partnera



# Co kształtuje dziś rynek mieszkaniowy w Polsce?

**KATARZYNA KUNIEWICZ**  
dyrektorka badań rynku Otodom

Rynek mieszkaniowy w Polsce znajduje się w punkcie zwrotnym. Po pierwsze, trwa największa od lat zmiana regulacyjna dotycząca publicznego dostępu do cen mieszkań, która nie tylko wpłynie na relacje między sprzedającymi i kupującymi, ale także na codzienną działalność deweloperów. Po drugie, na tle historycznie wysokich, ale stabilnych cen popyt okazuje się słabszy niż jeszcze rok temu. Mimo to podaż mieszkań dynamicznie rośnie. Czy zatem sprzedaż w 2025 r. ma szansę być wyższa niż w 2024 r.?

fotografie.: Freepik





**N**a rynku deweloper-  
skim trwa okres in-  
tensywnych przy-  
gotowań i niepewności co do  
przyszłości. Branża szykuje się  
do wejścia w życie nowelizacji  
ustawy, która zobowiązuje  
deweloperów do posiadania  
własnych stron internetowych  
i publikowania na nich pełnych  
informacji o cenach oferowanych  
mieszkań – od startu sprzedaży  
aż do jej zakończenia. Dotyczy  
to cen za metr kwadratowy, po-  
mieszczeń dodatkowych (jeśli  
nie są wliczone w cenę główną),  
zmian stawek z datami oraz za-  
sad promocji. Dane te będą też  
raportowane do portalu Dane.  
gov.pl.

#### **27 PROC. FIRM DEVELOPERSKICH W OBLCZU ZMIAN**

Czy i dla kogo będzie to wyzwanie? Dla deweloperów realizujących inwestycje wielorodzinne publikowanie cen online to już standard – większość udostępnia je bez konieczności kontaktu z biurem sprzedaży. Inaczej wygląda to na obrzeżach miast i w tzw. obwarzankach, gdzie przeważają projekty domów. Z danych Otodom wynika, że spośród ok. 1,7 tys. aktywnych deweloperów działających na 20 głównych rynkach z aglomeracjami ok. 470 firm deweloperskich (27 proc.) specjalizuje się w sprzedaży domów w aglomeracjach największych miast. Ze względu na stosunkowo niewielką skalę poszczególnych projektów do tej pory ich sprzedaż odbywała się nie na podstawie własnych stron internetowych, ale ogłoszeń lokalnych i portali

ogłoszeniowych. Dlatego to właśnie te firmy mogą mieć największy problem z dostosowaniem się do nowych wymogów.

Dla wszystkich firm deweloperskich istotnym wyzwaniem pozostaje sposób raportowania cen – zarówno na własnych stronach internetowych, jak i w portalu Dane.gov.pl. Wciąż np. nie ma pełnej jasności, czy deweloperzy prowadzący równocześnie kilka inwestycji będą musieli tworzyć odrębne strony dla każdej z nich ani w jakiej dokładnie formie mają być przekazywane dane cenowe do portalu rządowego. Choć PZFD zaangażował się w prace nad jednolitym dla całej branży rozwiązaniem, na szczegółowe wytyczne branża musi jeszcze poczekać. Tymczasem warto podkreślić, że firmy już teraz mogą – i zdecydowanie powinny – dokonać rejestracji w systemie Dane.gov.pl. Zwlekanie z tym obowiązkiem do ostatniej

chwili grozi przeciążeniem systemu, opóźnieniami i organizacyjnym chaosem.

Przy okazji nowych obowiązków deweloperów warto podkreślić jeszcze jeden aspekt – termin wprowadzania zmian. W przestrzeni medialnej pojawiają się informacje, że deweloperzy będą zobowiązani do publikacji cen mieszkań już 11 lipca, co może być mylące dla wielu klientów. W rzeczywistości od momentu podpisania nowelizacji ustawy przez prezydenta obowiązują miesięczne *vacatio legis*, po którym deweloperzy mają dwa miesiące na dostosowanie się do przepisów, a więc nowelizacja ustawy w praktyce zacznie działać dopiero we wrześniu.

### **CZY SPRZEDAŻ DEWELOPERÓW W 2025 R. MA SZANSĘ BYĆ WYŻSZĄ NIŻ W 2024 R.?**

Prognozowanie na rynku mieszkaniowym jest trudne nie tylko dlatego, że dotyczy przyszłości,



## **CENY MIESZKAŃ**

**2019**

**513,4 tys. zł (8 950 zł/m<sup>2</sup>)**

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA

**2024**

**803,5 tys. zł (14 768 zł/m<sup>2</sup>)**

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA

**+57%**

WZROST CENY CAŁKOWITEJ

**+65%**

WZROST CENY ZA m<sup>2</sup>

lecz przede wszystkim z powodu niejasności co do czynników, które w przeszłości kształtowały popyt i podaż. Znamy efekty dotychczasowej gry rynkowej, ale trudno wskazać, co miało decydujący wpływ na poziom cen czy ofertę mieszkań. Wolumen sprzedaży nie jest tu miarodajny – w sektorze deweloperskim transakcja staje się pewna dopiero po przeniesieniu własności, a motywy zakupu często pozostają nieznane. To właśnie indywidualne decyzje i zmienne okoliczności wpływające na nabywców utrudniają trafne prognozy popytu i podaży, a co za tym idzie – cen. Z tego powodu zamiast liniowych prognoz częściej opracowuje się scenariusze uwzględniające różne możliwe ścieżki rozwoju rynku.





Na kształtowanie się sytuacji na rynku mieszkaniowym w kilku największych polskich miastach w ostatnich pięciu latach istotny wpływ wywarło przede wszystkim wiele zewnętrznych w stosunku do rynku mieszkaniowego czynników o charakterze makroekonomicznym i społecznym. W efekcie zarówno podaż, jak i popyt podlegały gwałtownym zmianom nie tylko w relacji rok do roku, ale nawet kwartał do kwartału.

Tę zmienność dobrze obrazują dane sprzedażowe. W 2020 r. liczba mieszkań sprzedanych na siedmiu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Trójmiasto, Katowice) wyniosła



## ZMIANY PRAWNE I WYZWANIA DLA DEWELOPERÓW

- Nowelizacja ustawy: od września 2025 r. deweloperzy będą musieli publikować pełne informacje o cenach mieszkań na swoich stronach oraz raportować je do portalu [Dane.gov.pl](https://dane.gov.pl).
- Dotyczy to m.in. **ceny za 1 m<sup>2</sup>**, dodatkowych pomieszczeń, promocji i historii zmian cen.
- **27 proc. deweloperów (ok. 470 z 1,7 tys.)** specjalizuje się w sprzedaży domów – to oni mogą mieć największy problem z dostosowaniem się do nowych przepisów.

44,8 tys., a w kolejnych latach odpowiednio: w 2021 r. – 59,6 tys. (wzrost o 33 proc.),

w 2022 r. – 36,1 tys. (spadek o 39 proc.), w 2023 r. – 51,1 tys. (wzrost o 42 proc.),

reklama



VACATION  
INVESTMENTS



KUP,  
WYNAJMUJ  
lub WYPOCZYWAJ

Najczęściej wybierana  
inwestycja deweloperska  
w Kołobrzegu.\*

[vacationinvestments.pl](https://vacationinvestments.pl)



**+48 532 555 222**

\*Na podstawie liczby rozstrzygnięć z umów deweloperskich wpisanych w działach III ksiąg wieczystych porównywalnych 15 inwestycji w Kołobrzegu (analiza własna, czerwiec 2023). Wizualizacja poglądowa.



## SPRZEDAŻ MIESZKAŃ (w tys.)

Dane sprzedażowe (7 największych rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Trójmiasto, Katowice)

**2020: 44,8**

**2021: 59,6 (+33%)**

**2022: 36,1 (-39%)**

**2023: 51,1 (+42%)**

**2024: 36,8 (-28%)**

w 2024 r. – 36,8 tys. (spadek o 28 proc.).

Podobnie zachowywała się nowa podaż na rynku deweloperskim, czyli tzw. wprowadzenia. W 2020 r. liczba mieszkań wprowadzonych do oferty (do sprzedaży) na siedmiu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Trójmiasto, Katowice) wyniosła 43,8 tys. a w kolejnych latach odpowiednio: w 2021 r. – 52,3 tys. (wzrost o 19 proc.), w 2022 r. – 43,3 tys. (spadek o 17 proc.), w 2023 r. – 41 tys.; (spadek o 5 proc.), w 2024 r. – 53,3 tys. (wzrost o 30 proc.).

Efektom tak wyraźnego rozdźwięku pomiędzy bieżącą podażą i bieżącym popytem na analizowanych siedmiu rynkach

były zaskakujące zmiany liczby mieszkań oferowanych przez firmy deweloperskie na koniec grudnia w kolejnych latach. Na koniec 2019 r. na siedmiu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Trójmiasto, Katowice) oferowanych było 36,5 tys. mieszkań, a w kolejnych grudniach: w 2020 r. – 43,1 tys., w 2021 r. – 36,1 tys., w 2022 r. – 46 tys., w 2023 r. – 34,8 tys., w 2024 r. – 55,3 tys.

Jednocześnie – niezależnie od zachowania popytu i podaży – we wszystkich analizowanych latach średnie ceny oferowanych przez firmy deweloperskie mieszkań rosły. Na koniec grudnia 2019 r.

cena przeciętnego mieszkania deweloperskiego oferowanego w największych miastach wynosiła 513,4 tys. zł (8950 zł/m<sup>2</sup>), podczas gdy na koniec 2024 r. już 803,5 tys. zł (14 768 zł/m<sup>2</sup>). Wzrost ceny całkowitej przeciętnego oferowanego mieszkania wyniósł zatem w tym okresie 57 proc., a ceny wyrażonej w zł/m<sup>2</sup> – 65 proc. (!)

Jakich zmian zatem na rynku mieszkaniowym w największych polskich miastach spodziewamy się w drugiej połowie 2025 r.?

Dzięki prowadzonemu na potrzeby Otodom Analytics monitoringowi rynku mieszkaniowego wiele już o 2025 r. wiemy. W pierwszych pięciu miesiącach roku firmy deweloperskie wpro-





wadziły do sprzedaży 20,9 tys. mieszkań. Popyt odpowiedział zakupem 15,3 tys. mieszkań. W efekcie na koniec maja na siedmiu największych rynkach oferta mieszkań deweloperskich sięgnęła 62 tys. Gdyby sprzedaż w kolejnych miesiącach 2025 r. kształtowała się tak jak od czerwca do grudnia 2024 r., to roczny wolumen sprzedaży wyniesie 36,5 tys., co będzie oznaczało minimalny spadek rok do roku.

To obecnie najbardziej prawdopodobny scenariusz. Jednak po majowej obniżce stóp procentowych i wyraźnej wzrostowej reakcji popytu, prawdopodobny staje się również inny scenariusz. Taki, który mógłby się zrealizować, gdyby został wspar-

ty kolejnymi obniżkami podstawowej stopy procentowej NBP. W tym scenariuszu sprzedaż na siedmiu największych rynkach mogłaby od lipca 2025 r. kształtować się tak jak w 2023 r. (co jest możliwe przy wysokiej ofercie i powszechności akcji rabatowych). W efekcie liczba mieszkań sprzedanych sięgnęłaby 45 tys., co oznaczałoby, że w drugim półroczu 2025 r. moglibyśmy odnotować sprzedaż wyższą o 28 proc. od tej z pierwszego półroczu. W porównaniu rok do roku (2025 r. do 2024 r.) wzrost sięgnąłby wówczas 22 proc.

Realizacja każdego ze scenariuszy (pierwszy to 36,5 tys. mieszkań sprzedanych, drugi to 45 tys. mieszkań sprzedanych) jest

relatywnie wysoka i dla każdego z nich oscyluje wokół 35 proc., choć dzisiaj wyraźnie bliższy realizacji wydaje się scenariusz z niższą sprzedażą. Wiele będzie zależało od wyników, jakie zobaczymy na koniec czerwca. Najmniej prawdopodobny wydaje się obecnie scenariusz, który nie został opisany (choć oczywiście trzeba o nim wspomnieć), a który zakłada załamanie się sprzedaży w drugiej części roku i w 2026 r. Aby się zrealizował, w otoczeniu polskiego rynku mieszkaniowego musiałoby dojść do wydarzeń, które po doświadczeniach pandemii, szoku inflacyjnego i wybuchu wojny w Ukrainie trudno dziś sobie wyobrazić.







# Mieszkania zdrożały w ciągu roku o 7,8 proc.

Tempo wzrostu cen mieszkań wyraźnie stopniało – wynika ze wstępnych danych NBP za I kw. 2025 r. Dzięki temu na początku tego roku znowu to pensje w przedsiębiorstwach rosły szybciej niż ceny nieruchomości. W największych miastach za metr trzeba dziś płacić o 7,8 proc. więcej niż przed rokiem. Najciekawsze dane płyną ze stolicy, gdzie ceny równocześnie rosną i spadają.

**BARTOSZ TUREK**  
główny analityk HREIT

**Z**a mieszkania trzeba płacić o 7,8 proc. więcej niż przed rokiem – sugerują najnowsze dane NBP na temat zmian cen na rynku wtór-

nym (indeks hedoniczny dla siedmiu miast). Mamy więc już trzeci raz z rządu dane pokazujące topniejącą dynamikę wzrostu cen mieszkań.

Do kompletu brakuje nam już więc tylko jednego kwartału, aby roczna dynamika zmian cen przestała być zaburzona wpły-

wem najhojniejszego programu mieszkaniowego, jaki kiedykolwiek w Polsce działał. Musimy mieć bowiem świadomość, że choć ostatnie wnioski o „Bezpieczny Kredyt 2 %” składane były w grudniu 2023 r., to jeszcze przez kilka następnych miesięcy realizowane były trans-



akcje finansowane tym tanim kredytem.

#### **PŁACE WYCHODZA NA PROWADZENIE**

Najnowsze dane NBP cieszą jednak nie tylko dlatego, że potwierdzają koniec dwucyfrowych wzrostów cen, ale też dlatego, że znowu górą były wynagrodzenia. Chodzi o to, że z dostępnych danych wynika, że w I kw. to wynagrodzenia w przedsiębiorstwach rosły szybciej niż ceny mieszkań w największych miastach. Na razie różnica jest niewielka. Ważone zatrudnieniem wynagrodzenia w I kw. br. rosły bowiem o 8,3 proc. w ujęciu r/r – wynika z szacunków HREIT opartych o dane GUS. W kolejnym kwartale mamy jednak poważne szanse na to, że dystans pomiędzy dynamiką płac i tempem wzrostu cen nieruchomości wzrośnie. Utrzymywanie się ta-

kiej sytuacji powinno pozytywnie wpływać na dostępność cenową mieszkań w Polsce.

#### **CZYM JEST INDEKS HEDONICZNY CENY 1 M<sup>2</sup> MIESZKAŃ?**

W ramach indeksu hedonicznego NBP bierze pod uwagę nie tylko ceny mieszkań zapisywane w aktach notarialnych, ale także jakość sprzedawanych lokali. W efekcie dane są „czyszczone”

**JEŚLI SPOJRZYM  
NA WSTĘPNE DANE  
NBP NA TEMAT CEN  
TRANSAKCYJNYCH  
MIESZKAŃ UŻYWANYCH,  
TO ROCZNE DYNAMIKI  
WCIAŻ POZOSTAJĄ  
DODATNIE.**

z tego, że zmienia się struktura sprzedawanych nieruchomości. Przy zwykłej średniej transakcyjnej wystarczy bowiem, że więcej sprzeda się mieszkań tańszych i już zaniżyłoby to przeciętną stawkę. Więcej sprzedanych lokali z wyższej półki cenowej wpłynęłoby natomiast na wzrost średniej ceny. Indeks hedoniczny działa inaczej. Ma on za zadanie pokazywać, jak zmieniają się ceny mieszkań o podobnej jakości, a nie tylko wyliczyć średnią cenę ze wszystkich transakcji wrzuconych do jednego worka. Jest to więc miara, która w dokładniejszy sposób pozwala śledzić tempo zmian cen mieszkań.

#### **W KILKU MIASTACH CENY MIESZKAŃ SPADŁY.**

Jeśli spojrzymy na wstępne dane NBP na temat cen transakcyjnych mieszkań używanych, to roczne dynamiki wciąż pozostają dodatnie. Mieszkania są obecnie droższe niż na początku 2024 r. o od 3-4 proc. w Szczecinie czy Bydgoszczy do ok. 13-14 proc. w Kielcach czy Rzeszowie.

Co więcej, mamy już w Polsce siedem miast wojewódzkich, w których za metr lokalu z drugiej ręki trzeba płacić ponad 10 tys. zł. Są to Gdańsk, Gdynia, Kraków, Poznań, Rzeszów, Warszawa i Wrocław. Przy tym w stolicach – zarówno obecnej, jak i poprzedniej – jest najdrożej i metr kosztuje już ponad 15-16 tys.

Nie jest ponadto tajemnicą, że za mieszkania od deweloperów – ze względu na ich wyższy standard – przeważnie trzeba płacić więcej. W efekcie na rynku pierwotnym mamy 13 miast wojewódz-



## Ceny mieszkań w największych miastach (I kwartał 2025 r.)

| Lokalizacja  | Mieszkania nowe                                          |                         | Mieszkania używane                                       |                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
|              | Przeciętna cena transakcyjna (w zł za 1 m <sup>2</sup> ) | Zmiana cen w ciągu roku | Przeciętna cena transakcyjna (w zł za 1 m <sup>2</sup> ) | Zmiana cen w ciągu roku* |
| Białystok    | 10 291,00 zł                                             | 5,00%                   | 9 402,00 zł                                              | 10,00%                   |
| Bydgoszcz    | 9 389,00 zł                                              | 4,00%                   | 7 417,00 zł                                              | 5,00%                    |
| Gdańsk       | 13 240,00 zł                                             | 7,00%                   | 12 279,00 zł                                             | 8,00%                    |
| Gdynia       | 12 907,00 zł                                             | 8,00%                   | 11 544,00 zł                                             | 8,00%                    |
| Katowice     | 12 000,00 zł                                             | 12,00%                  | 8 016,00 zł                                              | 6,00%                    |
| Kielce       | 10 074,00 zł                                             | 17,00%                  | 8 100,00 zł                                              | 13,00%                   |
| Kraków       | 15 686,00 zł                                             | 7,00%                   | 15 099,00 zł                                             | 12,00%                   |
| Lublin       | 10 964,00 zł                                             | 11,00%                  | 9 929,00 zł                                              | 5,00%                    |
| Łódź         | 9 781,00 zł                                              | 0,00%                   | 7 799,00 zł                                              | 6,00%                    |
| Olsztyn      | 9 601,00 zł                                              | 9,00%                   | 8 424,00 zł                                              | 9,00%                    |
| Opole        | 11 210,00 zł                                             | 10,00%                  | 8 774,00 zł                                              | 12,00%                   |
| Poznań       | 12 328,00 zł                                             | 5,00%                   | 10 831,00 zł                                             | 9,00%                    |
| Rzeszów      | 10 009,00 zł                                             | 4,00%                   | 10 659,00 zł                                             | 15,00%                   |
| Szczecin     | 12 023,00 zł                                             | 1,00%                   | 8 811,00 zł                                              | 3,00%                    |
| Warszawa     | 16 383,00 zł                                             | 3,00%                   | 16 459,00 zł                                             | 7,00%                    |
| Wrocław      | 14 257,00 zł                                             | 11,00%                  | 12 675,00 zł                                             | 5,00%                    |
| Zielona Góra | 9 506,00 zł                                              | 23,00%                  | 7 903,00 zł                                              | 9,00%                    |
| 7 miast      | 14 265,00 zł                                             | 4,00%                   | 13 404,00 zł                                             | 8,00%                    |

\* Na podstawie indeksu hedonичnego uwzględniającego jakość sprzedawanych mieszkań  
Opracowanie HREIT na podstawie wstępnych danych NBP

kich z cenami przekraczającymi 10 tys. złotych za metr. Są to Białystok, Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kielce, Kraków, Lublin, Opole, Poznań, Rzeszów, Szczecin, Warszawa i Wrocław – wynika z danych NBP. Jeśli kupujący szukaliby pocieszenia, to wstępne dane NBP (indeks hedonичny) za I kw. br. sugerują, że w porównaniu z końcówką 2024 r. zauważyć możemy spadek cen mieszkań używanych w Białymstoku, Katowicach, Szczecinie i Wrocławiu. Kwartalne zmiany nie prze-

kraczą tu jednak 2-3 proc., a w stolicy województwa zachodniopomorskiego jest to mniej niż 1 proc.

O 1 PROC. (KW./KW.)  
SPADŁA PONADTO  
ŚREDNIA CENA  
TRANSAKCYJNA METRA  
KWADRATOWEGO NA  
RYNKU PIERWOTNYM  
W WARSZAWIE.

W przypadku cen transakcyjnych na rynku pierwotnym kwortalne korekty o ok. 2-3-procentowej skali zanotowane zostały w Bydgoszczy, Kielcach, Łodzi i Poznaniu. Duży – prawie 7-procentowy spadek – zauważyć możemy w danych dla Rzeszowa. Należy jednak wziąć poprawkę na fakt, że nastąpił on po bezprecedensowym wzroście kwartał wcześniej. O 1 proc. (kw./kw.) spadła ponadto średnia cena transakcyjna metra kwadratowego na rynku pierwotnym w Warszawie.

## NAJMOCNIEJ BUJA CENAMI W WARSZAWIE

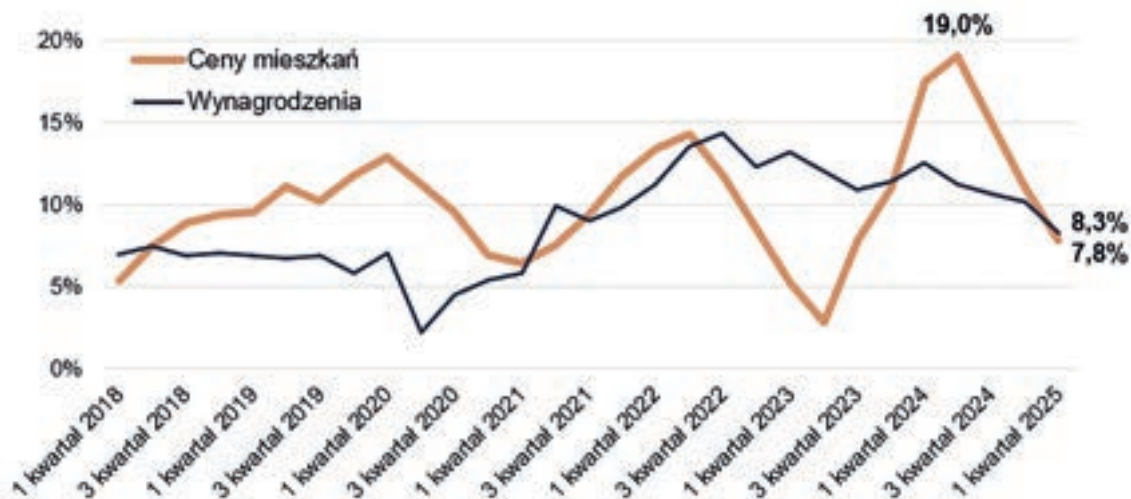
Skoro już o stolicy mowa, to znacznie ciekawsze są tu dane płynące z rynku mieszkań używanych. Te dotyczące cen transakcyjnych w Warszawie są bowiem w ostatnich kwartałach szczególnie zmienne. Przecież w raporcie podsumowującym ostatni kwartał 2024 r. pojawiły się dane sugerujące, że cena metra mieszkania spadła o 1 tys. zł (z prawie 16,8 tys. zł w III kw. 2024 r. do 15,7 tys. zł w IV kw. 2024 r.). W najnowszej publikacji NBP z tego spadku cen nie ma ani śladu. Nawet więcej – najnowsza publikacja sugeruje, że za metr mieszkania w IV kw. 2024 r. trzeba było płacić więcej niż kwartał wcześniej (pra-



wie 17 tys. zł). Z podobnym „bujaniem” cen mieliśmy już do czynienia w przeszłości. Okazywało się np., że zarówno dane za II, jak i III kw. 2024 r. były rewidowane w kolejnych publikacjach wyraźnie w górę.

Mając takie doświadczenia z tyłu głowy, należy więc podchodzić z uzasadnioną rezerwą do informacji, że w I kw. 2025 r. średnia cena transakcyjna w Warszawie spadła o ponad 500 zł względem stanu z końcówki ubiegłego roku.

**Zmiany cen mieszkań używanych (7 miast) na tle dynamiki wynagrodzeń w przedsiębiorstwach  
(w ujęciu r/r)**



Opracowanie HREIT na podstawie danych NBP (indeks hedoniczny cen mieszkań używanych) i GUS. Dynamika wynagrodzeń oszacowana na podstawie danych o przeciętnym wynagrodzeniu w przedsiębiorstwach (ważone zatrudnieniem). 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Pamiętajmy, że są to dopiero dane wstępne, które będą podlegały rewizji.

Co więcej, wstrzemięźliwość w ferowaniu wyroków wynika też z innej informacji płynącej z najnowszej publikacji NBP. Podczas gdy dane dla stolicy sugerują kwartalny spadek średniej ceny transakcyjnej, to analitycy banku centralnego pokazują też, że w tym samym czasie indeks hedoniczny dla mieszkań używanych w Warszawie wzrósł o ponad 2 proc.

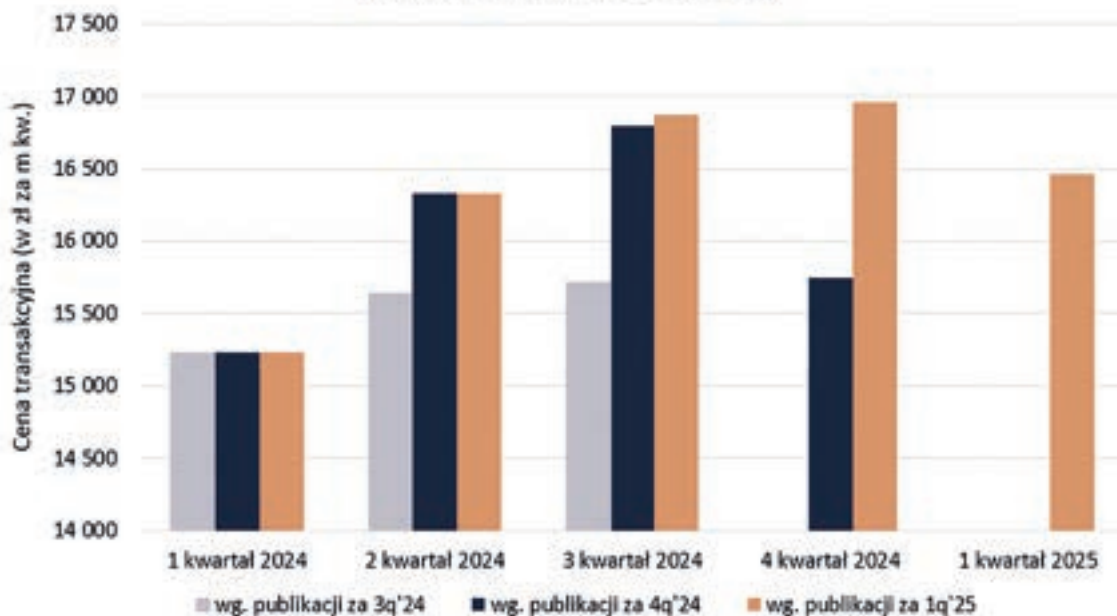
Przekładając to na bliższy nam język, wygląda to tak, że z jednej strony NBP mówi nam, że wg ich najlepszej wiedzy na początku roku spadła średnia cena transakcyjna mieszkań w Warszawie (kw./kw.), ale ceny lokali podobnych wzrosły. Paradoks?

**W PIERWSZYCH  
MIESIĄCACH 2025 R.  
SPRZEDANYCH  
ZOSTAŁO MNIEJ  
MIESZKAŃ Z WYŻSZEJ  
PÓŁKI CENOWEJ,  
A ZNACZNIE WIĘCEJ  
LOKALI NP. W GORSZYCH  
LOKALIZACJACH  
LUB W GORSZYM  
STANDARDZIE.**

Tylko na pierwszy rzut oka. Racjonalnym wytłumaczeniem tego fenomenu jest hipoteza, że na początku bieżącego roku w Warszawie za podobne miesz-

kania trzeba było zapłacić nawet odrobinę więcej niż pod koniec 2024 r., ale zupełnie zmieniła się struktura sprzedawanych mieszkań. W pierwszych miesiącach 2025 r. sprzedanych zostało mniej mieszkań z wyższej półki cenowej, a znacznie więcej lokali np. w gorszych lokalizacjach lub w gorszym standardzie. To dlatego średnia cena transakcyjna metra kwadratowego spadła. Odczyt indeksu hedonicznego sugeruje bowiem, że gdybyśmy porównywali ceny mieszkań o identycznej lokalizacji i standardzie, to stawki za metr wzrosły pomiędzy dwoma ostatnimi kwartałami. Przy tym pamiętajmy, że mówimy wciąż jedynie o danych wstępnych, które będą jeszcze podlegały rewizji.

### Ewolucja cen mieszkań w Warszawie na podstawie kolejnych publikacji banku centralnego



Opracowanie HREIT na podstawie danych NBP