

RYNEK PRS W POLSCE

Raport PRS stanowi kompleksową analizę sektora najmu instytucjonalnego (Private Rented Sector) w Polsce, który w ostatnich latach stał się jednym z najszybciej rozwijających się segmentów rynku nieruchomości mieszkaniowych. Rosnące zainteresowanie inwestorów, zmieniające się preferencje mieszkaniowe oraz uwarunkowania makroekonomiczne sprawiają, że PRS odgrywa coraz istotniejszą rolę w kształtowaniu struktury podaży i popytu na rynku mieszkaniowym.

W raporcie przedstawiamy aktualną skalę rynku, kluczowe trendy inwestycyjne, struktury projektów oraz perspektyw dalszego rozwoju sektora.



PRS w Krakowie nabiera kształtów

Najem instytucjonalny w Polsce wciąż pozostaje niszą, choć jego obecność sukcesywnie się poszerza. Zalety? Przejrzyste zasady, poczucie bezpieczeństwa i elastyczność. Ma to szczególne znaczenie m.in. w Krakowie, gdzie rynek najmu jest bardzo konkurencyjny.

**KATARZYNA
SAROTA-ENNOURI**

Sales Manager Kraków LifeSpot

Jak wynika z raportu „Rynek PRS w Polsce. Aspekty komercyjne, prawne i podatkowe”, autorstwa Savills i Crido, od stycznia do końca października 2025 r. zasób mieszkań PRS zwiększył się o ponad 4,8 tys. lokali i osiągnął ok. 25,1 tys. jednostek. To oznacza wzrost o 24 proc. w ciągu zaledwie dziesięciu miesięcy. Jednocześnie sektor ten odpowiada za około 1 proc. całego rynku wynajmu, pozostając segmentem uzupełniającym wobec tradycyjnego najmu prywatnego.

W największych ośrodkach miejskich

Na tym tle widoczna jest koncentracja projektów PRS w największych ośrodkach miejskich. Jak wynika z raportu CBRE „Instytucjonalny rynek PRS w Polsce”, jednym z kluczowych

rynków jest Kraków. Miasto zajmuje obecnie trzecie miejsce w kraju pod względem liczby mieszkań dostępnych w tym modelu. Funkcjonuje tu ponad 3,8 tys. lokali PRS w ramach około 25 projektów. Dodatkowo, kolejnych 2,4 tys. mieszkań znajduje się na różnych etapach przygotowania lub realizacji. Kraków jest rynkiem, na którym najem instytucjonalny funkcjonuje w coraz bardziej uporządkowanej formie. Skala istniejących projektów oraz tych będących w przygotowaniu pokazuje, że ten model odpowiada na realne potrzeby części najemców. Dla wielu z nich istotne są stabilność warunków umowy, wysoki standard mieszkań oraz profesjonalne zarządzanie, które upraszcza codzienne kwestie związane z najmem. Znaczenie ma też elastyczność, a więc możliwość dopasowania długości najmu do własnej sytuacji życiowej, bez konieczności angażowania się w wielomiesięczne poszukiwania czy skomplikowane formalności. Jednocześnie PRS pozosta-



je segmentem uzupełniającym wobec całego rynku mieszkaniowego, a jego rozwój przebiega w sposób stopniowy.

Uwarunkowania

Rozwój sektora PRS w Krakowie jest powiązany z lokalnymi uwarunkowaniami rynku mieszkaniowego. Kraków wyróżnia się strukturą popytu, w której istotną rolę odgrywają osoby mobilne zarówno zawodowo, jak i życiowo. W tej grupie liczy się przede wszystkim możliwość szybkiego rozpoczęcia najmu w dobrej lokalizacji, dostęp do funkcjonal-

**KRAKÓW WYRÓŻNIA SIĘ
STRUKTURĄ POPYTU,
W KTÓREJ ISTOTNĄ ROLĘ
ODGRYWAJĄ OSOBY
MOBILNE ZARÓWNO
ZAWODOWO, JAK
I ŻYCIOWO.**

nie zaprojektowanych mieszkań oraz obsługa, która przejmuje na siebie kwestie organizacyjne po stronie wynajmującego. W mieście, gdzie spora część mieszkań w dobrym standardzie przeznaczona jest na najem krótkoterminowy, wybór lokali „na dłużej” bywa ograniczony. PRS stopniowo tę lukę wypełnia, poszerzając ofertę dla osób szukających stabilności, zwłaszcza tych, którzy chcą szybko wprowadzić się do mieszkania w dobrym stanie, uniknąć niejasnych zasad i mieć wsparcie obsługi w codziennych sprawach.





Instytucjonalny najem mieszkań przyspiesza w Polsce

Rok 2025 potwierdził dynamiczny rozwój sektora instytucjonalnego najmu mieszkań (Private Rental Sector) w Polsce. W grudniu w zasobach inwestorów znajdowało się 28,5 tys. lokali funkcjonujących na zasadach wolnorynkowych. Miniony rok był rekordowy także pod względem nowej podaży. Przybyło 5,8 tys. lokali w 25 inwestycjach.



AGNIESZKA MIKULSKA
ekspertka rynku mieszkaniowego
w CBRE

Zgodnie ze styczniowymi danymi, wyniki 2026 r. mogą być porównywalne. Do najmu wprowadzono już ponad 300 jednostek mieszkalnych, a według zapowiedzi inwestorów, na rynek może trafić kolejnych 5,3

tys. mieszkań. Na 2027 r. zaplanowane jest na razie oddanie do użytku jedynie 3,3 tys. lokali, ale ta liczba będzie się jeszcze zwiększać. Łącznie ogłoszone plany inwestycyjne obejmują budowę kolejnych 18,1 tys. mieszkań.



Najem kwitnie w stolicy

Inwestycje w sektorze instytucjonalnego najmu mieszkań koncentrują się w największych miastach w kraju. Największym i najbardziej rozwiniętym rynkiem pozostaje Warszawa, gdzie w eksploatacji jest ponad 10,8 tys. lokali. Plany inwestycyjne w stolicy obejmują kolejne 7,4 tys. Wyraźnie mniejszą skalę ma Wrocław, z blisko 5,4 tys. mieszkań i 1,4 tys. w planach, a także Kraków, gdzie wynajmujący korzystają z 4,8 tys. mieszkań, a kolejne 2,1 tys. jest przygotowaniu.

Polska przyciąga inwestorów

Najważniejszym wydarzeniem na rynku inwestycyjnym PRS w Polsce w 2025 r. było podpisanie w trzecim kwartale umowy przedwstępnej dotyczącej

zakupu przez Vantage Development części portfela Resi4Rent. Przedmiotem transakcji ma być 5,3 tys. lokali w 18 projektach, znajdujących się w sześciu największych polskich miastach. Finalizacja transakcji jest zaplanowana do 15 maja 2026 r. Transakcja ta, choć nadal czeka na zamknięcie, to sygnał także do nowych graczy rozważających wejście na lokalny rynek, że PRS w Polsce jest sektorem coraz bardziej rozwiniętym i oferującym nie tylko atrakcyjne stopy zwrotu, ale i zadowalającą płynność. Inne procesy inwestycyjne również toczą się lub są finalizowane.

Struktura kapitału

Liczba aktywnych inwestorów na polskim rynku mieszkaniowym jest ograniczona i skupia głównie kapitał zagraniczny. Polski kapitał dla instytucjonalnego PRS reprezentuje przede wszystkim jeden podmiot – Fundusz Mieszkań na Wynajem,

który został utworzony przez państwowy Bank Gospodarstwa Krajowego, a następnie przejęty przez Polski Fundusz Rozwoju. Fundusz Mieszkań na Wynajem posiada ponad 2,4 tys. lokali działających w siedmiu największych aglomeracjach. W styczniu 2026 r., kiedy transakcja pomiędzy Resi4Rent a Vantage Development nie została jeszcze sfinalizowana, liderem pod względem liczby lokali w eksploatacji pozostawała platforma Resi4Rent, posiadająca 6,2 tys. lokali. Za nią plasował się Vantage Rent (3,7 tys. lokali w eksploatacji). Resi4Rent i Vantage Rent są również liderami pod względem liczby lokali w przygotowaniu, Resi4Rent ma ich 3,6 tys., a Vantage Rent 3,3 tys.

Perspektywy dla rynku

Zmniejszony popyt na mieszkanie na sprzedaż, szczególnie w porównaniu do okresu Bezpiecznego Kredytu 2 proc. czy wcześniejszych niskich stóp procentowych sprawia, że mniej mieszkań na wynajem jest wprowadzanych na rynek przez indywidualnych inwestorów. Jednocześnie taka sytuacja zwiększa liczbę osób, które nie mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania, więc korzystają z rynku najmu. Obiekty PRS cieszą się dużym i stabilnym popytem ze strony najemców, co jest odzwierciedlone w niskich stopach pustoszań. Po okresie pierwszego zasiedlenia budynku obłożenie w przeciętnym projekcie sięga 98 proc. Oznacza to korzystne otoczenie dla dalszego rozwoju sektora instytucjonalnych mieszkań na wynajem.

**LICZBA AKTYWNYCH
INWESTORÓW NA
POLSKIM RYNKU
MIESZKANIOWYM JEST
OGNIEZCZONA I SKUPIA
GŁÓWNE KAPITAŁ
ZAGRANICZNY.**

Faza wzrostu i instytucjonalizacji rynku

Polski rynek PRS (Private Rented Sector) wszedł w etap przyspieszonej instytucjonalizacji, mimo że jego skala wciąż pozostaje relatywnie ograniczona w porównaniu z całkowitym potencjałem rynku najmu. Ostatnie transakcje portfelowe oraz rosnący pipeline projektów wyraźnie sygnalizują powrót płynności oraz zwiększoną gotowość kapitału do lokowania środków w najem instytucjonalny.

KATARZYNA TENCZA

Transaction Director w Walter Herz

Skala rynku i dynamika rozwoju

Zasób operacyjny PRS w Polsce wynosi obecnie około 25 tys. lokali, a zapowiedziane projekty mają dostarczyć kolejne ok. 20 tys. mieszkań w najbliższych latach. Mimo tej dynamiki sektor PRS nadal stanowi niewielką część całkowitej oferty najmu.

W siedmiu największych miastach zasób mieszkań na wynajem obejmuje zaledwie około 10–12 proc. całkowitych zasobów mieszkaniowych, a dominującą pozycję wciąż utrzymują właściciele indywidualni. W ujęciu makro Polska pozostaje kra-

jem o wysokim wskaźniku własności mieszkaniowej – jedynie około 12,7 proc. lokali to nieruchomości wynajmowane.

Segment PRS ma wyraźnie skoncentrowany charakter regionalny. Warszawa skupia około 38 proc. operacyjnych lokali PRS, Kraków – 16 proc., a Poznań – około 11 proc. Rozwój sektora nadal opiera się przede wszystkim na największych ośrodkach miejskich o silnych fundamentach popytowych.

Model biznesowy i struktura inwestorów

Polski PRS rozwija się głównie w modelu platformowym. Inwestor buduje portfel, często we współpracy z deweloperem, i zarządza nim w horyzoncie długoterminowym, koncentrując się na stabilnym cash flow oraz

wzroście wartości aktywów, a nie na szybkim obrocie.

Dotychczas rynek zdominowany był przez transakcje typu forward purchase i forward funding, w ramach których całe budynki nabywane są bezpośrednio od deweloperów. Duży potencjał krajowego rynku mieszkaniowego przyciąga zarówno inwestorów krajowych, jak i międzyna-





rodowych, w tym podmioty takie jak Ronson Development, Skanska czy PHN, które rozwijają działalność w tym segmencie. Finansowanie projektów opiera się zazwyczaj na strukturze mieszanej – kapitale własnym wspieranym kredytem bankowym, coraz częściej uzupełnianym o modele forward funding dla inwestycji w budowie.

**W SIEDMIU
NAJWIĘKSZYCH
MIASTACH ZASÓB
MIESZKAŃ NA WYNAJEM
OBEJMUJE ZALEDWIE
OKOŁO 10–12 PROC.
CAŁKOWITYCH ZASOBÓW
MIESZKANIOWYCH.**

Istotnym sygnałem dojrzewania sektora była rekordowa umowa sprzedaży części portfela Resi-4Rent do TAG/Vantage, obejmująca 5 322 mieszkania w 18 projektach w sześciu miastach, o wartości około 2,405 mld zł. Po finalizacji transakcji platforma Vantage Rent będzie odpowiadać za około 38 proc. operacyjnych lokali PRS w Polsce, co

wyraźnie podkreśla rosnące znaczenie skali, konsolidacji i profesjonalizacji zarządzania.

Popyt i profil najemców

PRS w największych aglomeracjach odpowiada przede wszystkim na popyt mobilny. Główne grupy najemców to młodzi profesjonaliści, single oraz pary bez dzieci, a w wybranych lokalizacjach także studenci i pracownicy relokowani.

Najemcy preferują lokalizacje dobrze skomunikowane, z szybkim dostępem do centrum oraz elastyczne warunki umów, umożliwiające zmianę miejsca zamieszkania. Decyzja o wyborze najmu instytucjonalnego motywowana jest przede wszystkim przewidywalnością relacji najmu, standaryzacją produktu, gotowością lokalu do zamieszkania oraz profesjonalnym serwisem.

Konkurencyjność PRS budowana jest nie tylko poprzez standard wykonczenia, lecz także poprzez jakość i zakres usług.

Produkt i przewaga operacyjna
Oferta PRS w Polsce opiera się głównie na lokalach kompaktowych. Około 86 proc. zasobów stanowią mieszkania jednopokojowe (studia i lokale z jedną sypialnią). Średni metraż wynosi około 29 m² dla studiów oraz 41 m² dla mieszkań z jedną sypialnią, a przeciętny lokal PRS ma niespełna 40 m².

Standard rynkowy obejmuje pełne wykończenie i meblowanie. Kluczową przewagą konkurencyjną pozostaje jednak profesjonalne zarządzanie, zarówno najmem, jak i częściami wspólnymi. Operatorzy rozwi-

KOMPONENT USŁUGOWY WYRAŹNIE ODRÓŻNIA PRS OD TRADYCYJNEGO NAJMU INDYWIDUALNEGO.

jają rozwiązania wspierające doświadczenie najemcy, takie jak aplikacje mieszkańca, zintegrowany system zgłoszeń, serwis techniczny czy elementy budujące społeczność.

To właśnie komponent usługowy wyraźnie odróżnia PRS od tradycyjnego najmu indywidualnego. Najemca nabywa przewidywalność i komfort operacyjny, natomiast właściciel buduje retencję oraz ogranicza rotację dzięki standaryzacji i jakości doświadczenia.

Otoczenie regulacyjne i wpływ na rynek

Najem instytucjonalny funkcjonuje w polskim porządku prawnym od 2017 roku w ramach ustawy o ochronie praw lokatorów. Konstrukcja ta zapewnia wynajmującym większą przewidywalność dochodzenia roszczeń, przy jednoczesnym zachowaniu formalnych wymogów umownych.

Z jednej strony sektor dostarcza nową podaż w miastach,

gdzie popyt strukturalnie przewyższa ofertę. Z drugiej strony w latach 2015–2025 rynek doświadczał silnego wzrostu czynszów – przekraczającego 60 proc. w ciągu ostatnich pięciu lat, choć w ostatnich dwóch latach tempo wzrostu uległo stabilizacji, zbliżając się do poziomu inflacji.

Perspektywy i kierunki rozwoju

W średnim terminie sektor PRS będzie kontynuował wzrost, przede wszystkim w Warszawie i największych ośrodkach regionalnych, przy jednoczesnym stopniowym poszerzaniu geograficznym wraz z budowaniem skali i doświadczenia operacyjnego.

Rozwój rynku będzie powiązany z dywersyfikacją formatu produktu – od livingu z usługami, przez najem rodzinny, po elementy najmu krótkoterminowego w wybranych lokalizacjach turystycznych. Postępować będzie również segmentacja oferty, integracja funkcji mieszkaniowych z usługami oraz wykorzystanie narzędzi zarządzania opartych na danych.

Z perspektywy inwestycyjnej PRS coraz wyraźniej funkcjonuje jako długoterminowa klasa aktywów o charakterze dochodowym. W najbliższych latach kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju sektora będą miały dostęp do finansowania, selekcja lokalizacji oraz efektywność operacyjna – w szczególności zdolność do utrzymania stabilnych przepływów pieniężnych przy rosnącej konkurencji i presji kosztowej.