



rynek
pierwotny.pl

big
data

Dni Dewelopera 2025 – Budujemy Przyszłość

Wrocławski rynek
mieszkaniowy –
najnowsze dane BIG DATA

Listopad 2025



Co jest w raporcie

01 Rynek kredytowy:

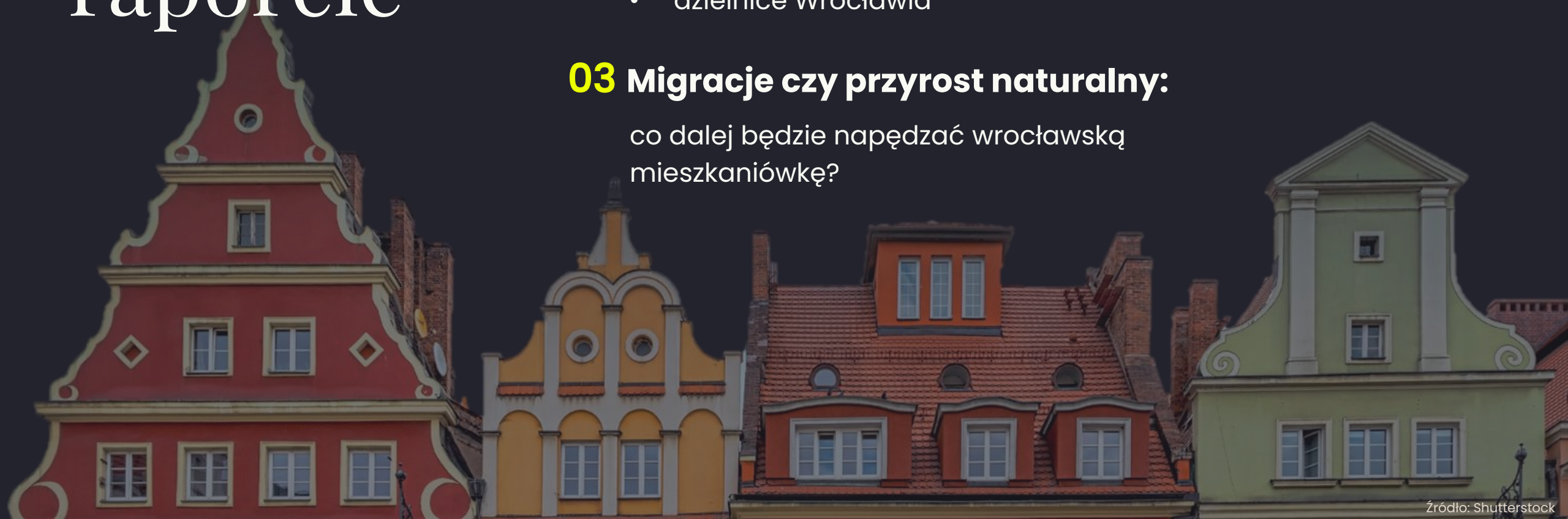
bez boomu mimo obniżek stóp procentowych

02 Rynek mieszkaniowy wg BIG DATA:

- Wrocław na tle innych metropolii
- dzielnice Wrocławia

03 Migracje czy przyrost naturalny:

co dalej będzie napędzać wrocławską mieszkaniówkę?



01

Rynek kredytowy:

bez boomu mimo obniżek stóp
procentowych





Kluczowe wnioski:

ROZDZIAŁ 01 Rynek kredytowy

1

W III kw. 2025 r. **wzrosło zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi**, co niekoniecznie świadczy o poprawie ich dostępności. Za wzrost akcji kredytowej w dużej mierze odpowiadają klienci, którzy zaciągają nowy, tańszy kredyt, żeby spłacić nim stary, dużo droższy. Według naszej oceny, **udział refinansowania w akcji kredytowej wzrósł w tym roku z 10-13% do nawet 20%**

2

Mimo trzech obniżek stóp procentowych, **oprocentowanie kredytów hipotecznych wciąż jest wysokie**, a w przypadku kredytów o przejściowo stałym oprocentowaniu, po które kredytobiorcy sięgają najczęściej, w III kw. praktycznie się nie zmieniło

3

W kolejnych miesiącach **popyt na kredyty mieszkaniowe prawdopodobnie będzie się powoli rozkręcał**. Konieczne są jednak jeszcze dwie/trzy obniżki stóp procentowych, żeby kredyty stały się realnie dostępne dla szerokiego grona

4

Dalsze ożywienie na rynku kredytowym zależy też od nastrojów potencjalnych kredytobiorców, a w ostatnich miesiącach nie widać zdecydowanej poprawy. Jedną z niewielu rys na dobrych wskaźnikach makroekonomicznych jest kondycja rynku pracy, zarówno ta obiektywna, jak i subiektywna

5

Subiektywne odczucia konsumentów mają często większe znaczenie dla ich decyzji ekonomicznych, niż twarde statystyki, co bada ekonomia behawioralna. Różne obawy – o sytuację osobistą, o pracę, otoczenie gospodarcze, czy geopolityczne mogą wstrzymywać tak doniosłe życiowo zakupy, jak nabycie nieruchomości, zwłaszcza na kredyt



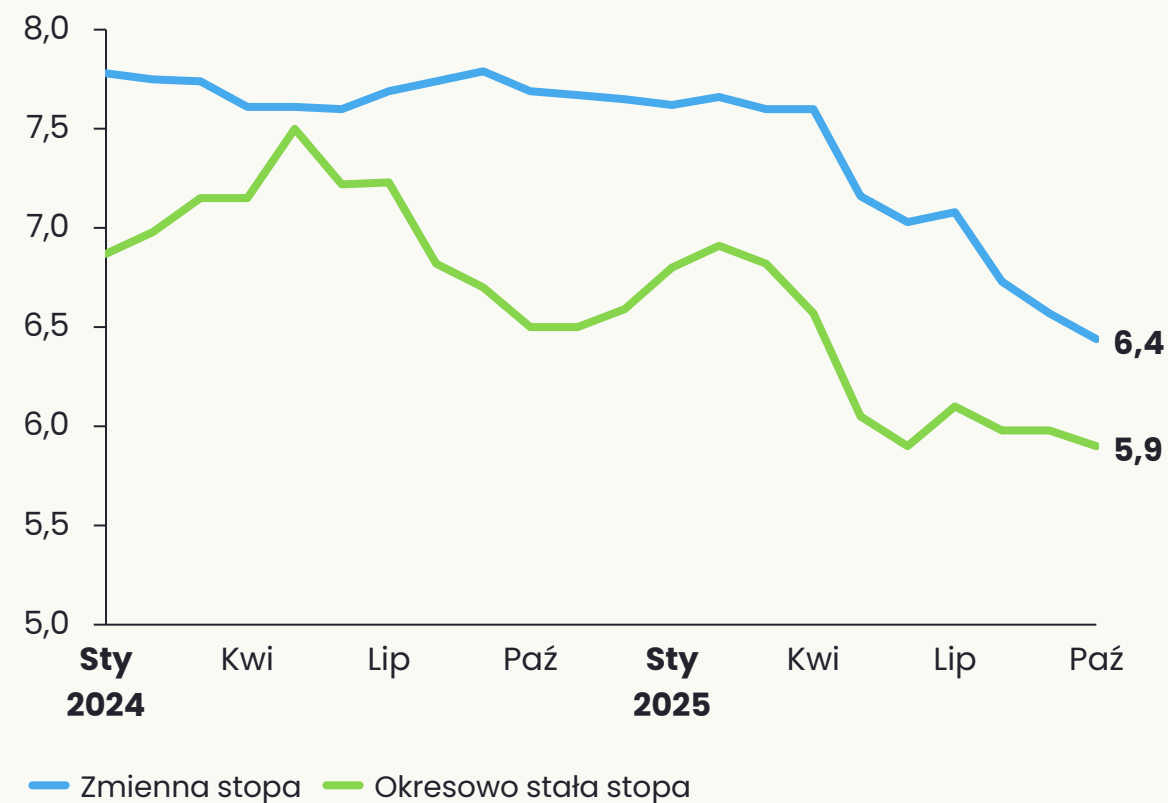
Liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych rośnie, ale nie tak szybko jak oczekiwano. Przyczyną jest wciąż wysoki poziom ich oprocentowania

Poziom sprzedaży oraz porównanie oprocentowania kredytów mieszkaniowych

Udzielone kredyty mieszkaniowe, 2019–2025 [tys.]

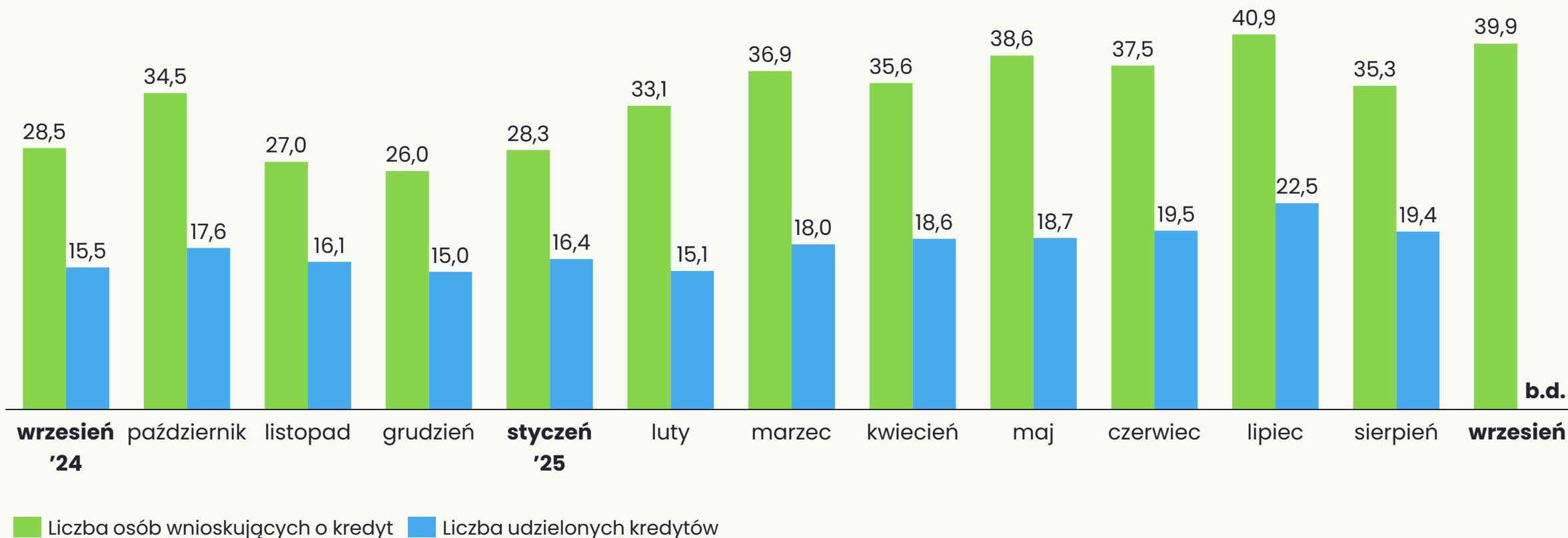


Oprocentowanie najtańszego kredytu mieszkaniowego w ofercie banków, styczeń 2024–październik 2025 [%]



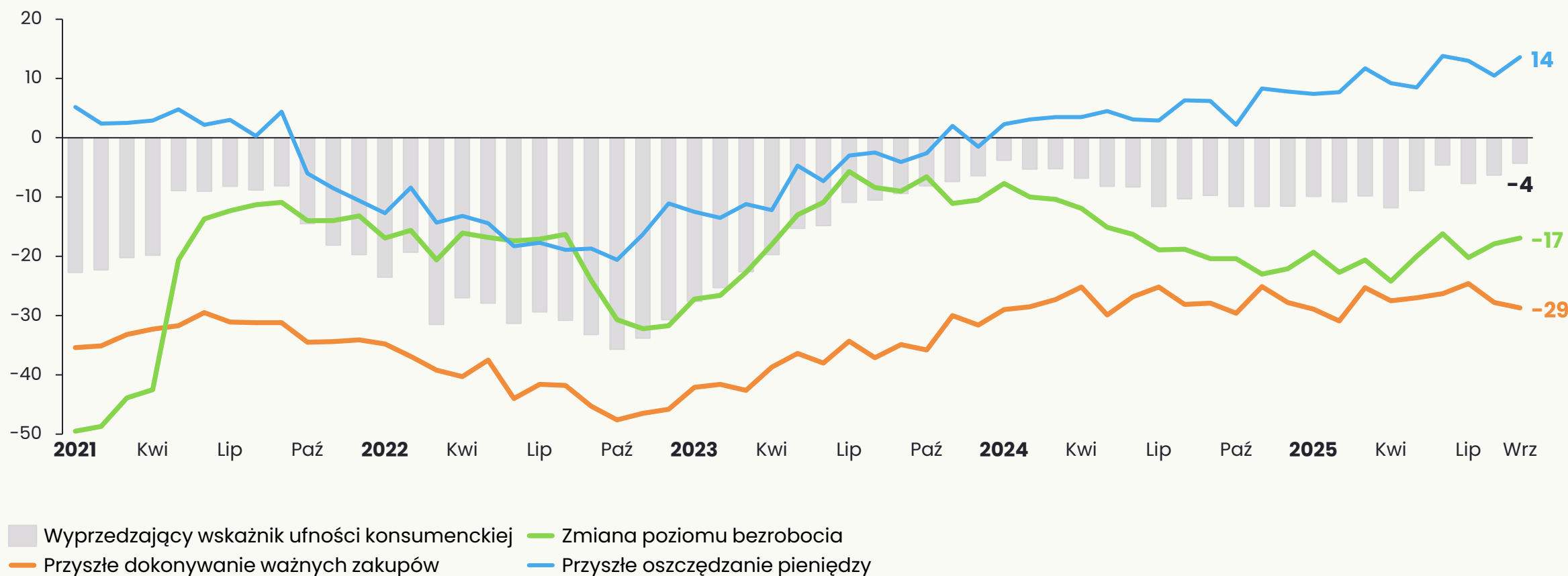
Rośnie udział refinansowania w akcji kredytowej. Trzeba dalszych 2-3 obniżek stóp, żeby kredyt stał się realnie dostępny dla szerokiego grona

Wnioskujący o kredyt mieszkaniowy oraz liczba pozytywnych decyzji banków, wrzesień 2024–wrzesień 2025 [tys.]



Od roku utrzymuje się pesymizm co do bezrobocia, w efekcie nie przybywa chęci do „dużych zakupów”. Ale za to Polacy oszczędzają więcej!

Wybrane wskaźniki koniunktury konsumenckiej, styczeń 2021 – wrzesień 2025 [0=neutralnie]



02

Wrocławski rynek mieszkaniowy wg BIG DATA:

- Wrocław na tle innych metropolii
- dzielnice Wrocławia





Kluczowe wnioski:

ROZDZIAŁ 02 Wrocław na tle innych miast

1

Jawność cen wywołała efekty statystyczne, przez które dane o sprzedaży w III kw. kwartale mogą być zawyżone. We wrześniu przede wszystkim w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, „ujawniła” się sprzedaż z poprzednich miesięcy. Niektóre firmy mogły zmniejszyć dostępną ofertę i w tym celu wycofały z niej część lokali lub oznaczyły je jako sprzedane. Szacujemy, że oba te zjawiska mogły podnieść sprzedaż w III kw. łącznie o ok. 700-900 lokali w 7 największych metropoliach. W samym Wrocławiu – o ok. 150

2

Nie zmienia to faktu, że **popyt na mieszkania ożywił się względem II kwartału.** Liczba zawartych umów deweloperskich obiektywnie wzrosła w pięciu metropoliach, w tym we Wrocławiu (+11%)

3

Za to **nowa podaż ewidentnie hamuje.** W 7 metropoliach deweloperzy wprowadzili do sprzedaży w III kw. aż o 26% mniej mieszkań niż w II kw. We Wrocławiu nowa podaż zmniejszyła się najbardziej, bo aż o 71% (po dwóch kwartałach wzrostów)

4

W efekcie **po raz pierwszy od dwóch lat skurczyła się, choć symbolicznie, liczba mieszkań oferowanych** przez deweloperów w 7 metropoliach. We Wrocławiu oferta zmniejszyła się w III kw. o 8%, ale wciąż jest o 18% większa niż przed rokiem

5

Kupujący mają ogromny wybór mieszkań, więc **deweloperzy muszą wykazywać się dużą elastycznością cenową**, żeby móc je sprzedać. Średnie ceny m kw. mieszkań w III kw. pozostały stabilne, wzrosty w Warszawie (+2%), Wrocławiu (+4%) i Trójmieście (+2%) wynikały głównie z ujawnienia cen luksusowych apartamentów i wprowadzenia na rynek drogich projektów



Mimo „efektów statystycznych” jawności cen, sprzedaż mieszkań w III kw. obiektywnie wzrosła na 5 rynkach, w tym we Wrocławiu

Mieszkania sprzedane przez deweloperów w 7 największych miastach, I kw. 2024 – III kw. 2025 [tys.]



* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

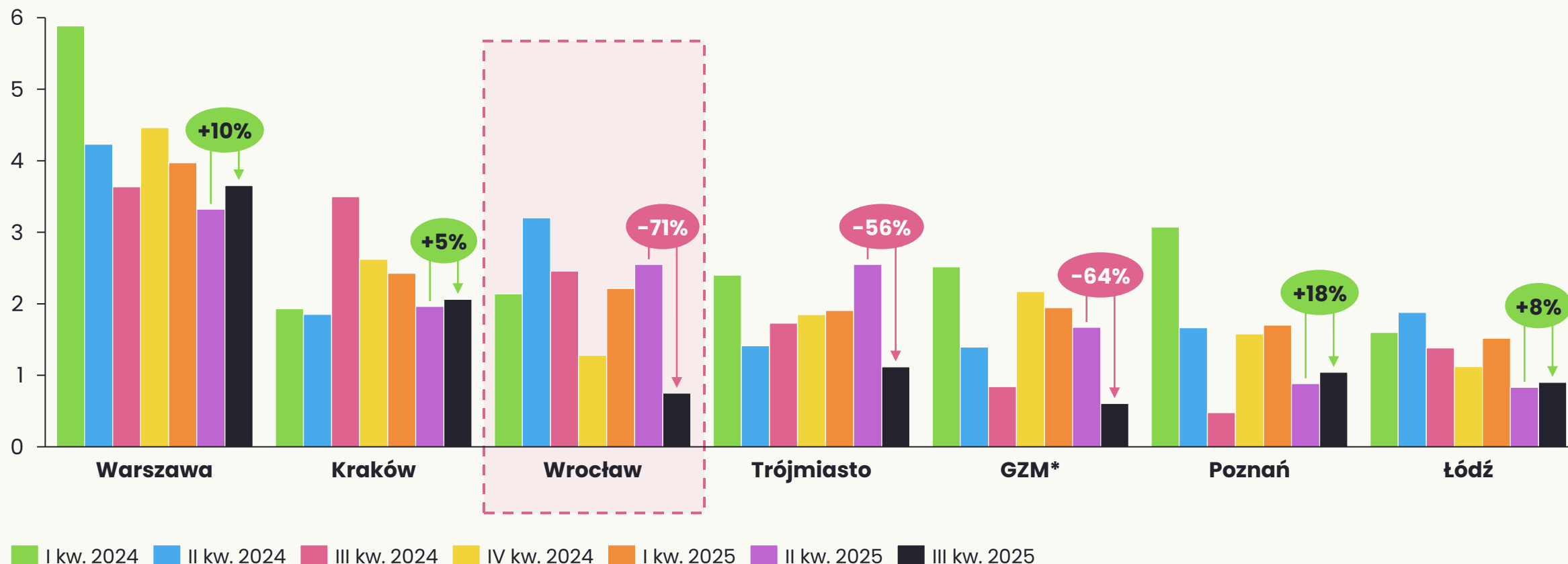
** po uwzględnieniu szacunkowego „efektu statystycznego” jawności cen

■ szacunkowy „efekt statystyczny” [dla Poznania 150 mieszkań, Warszawy 250, Wrocławia 150, Krakowa 200]



Jednak relatywnie wysoka aktywność wprowadzeń do oferty utrzymuje się tylko w Warszawie. We Wrocławiu w III kw. podaż ostro wyhamowała

Mieszkania wprowadzone przez deweloperów do sprzedaży w 7 największych miastach, I kw. 2024 – III kw. 2025 [tys.]

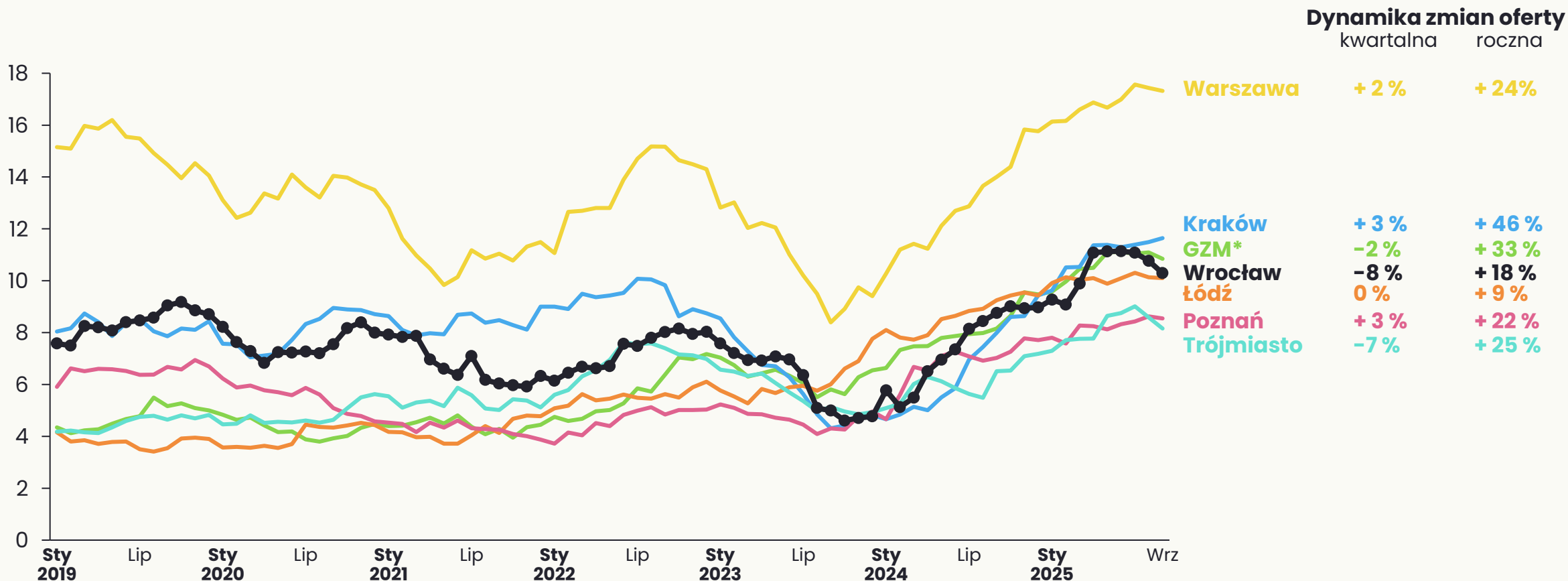


* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii



Kupujący na wielu rynkach mają ogromny wybór, a deweloperzy muszą wykazywać się dużą aktywnością, żeby utrzymać tempo sprzedaży

Mieszkania w ofercie deweloperów, styczeń 2019 – wrzesień 2025 [tys.]

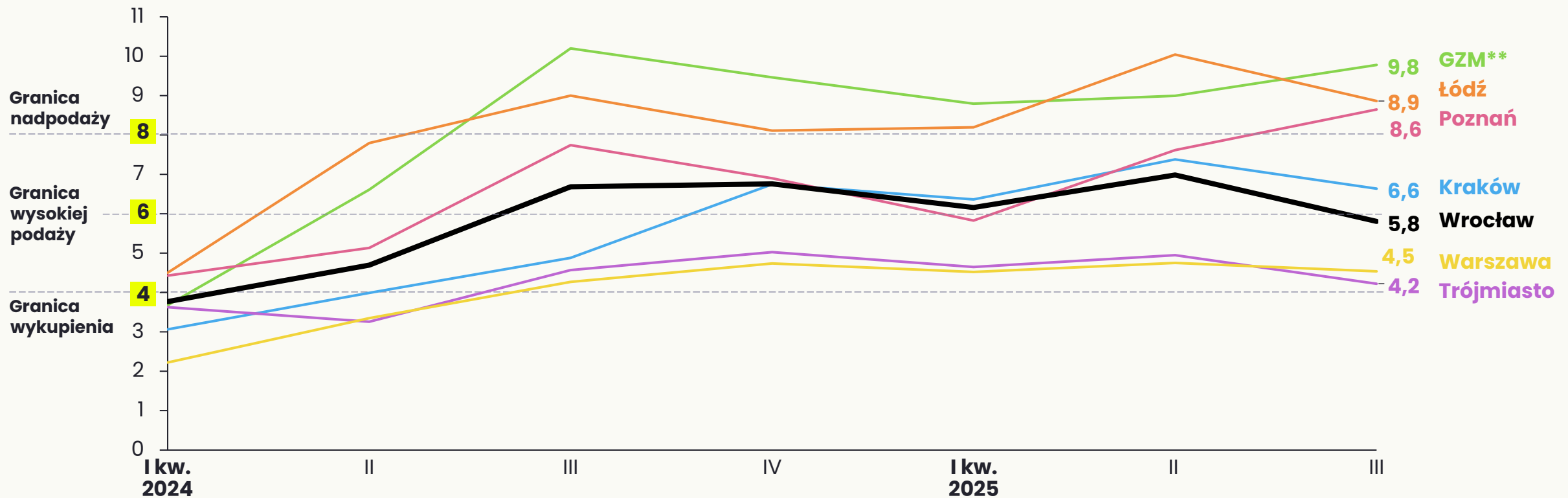


* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii



Po podażowym przesileniu na początku roku, gdy wydłużał się okres wyprzedaży mieszkań, w III kw. szybciej znajdowały one nabywców

Średni czas wyprzedaży* deweloperów, I kw. 2024 – III kw. 2025 [# kwartałów]



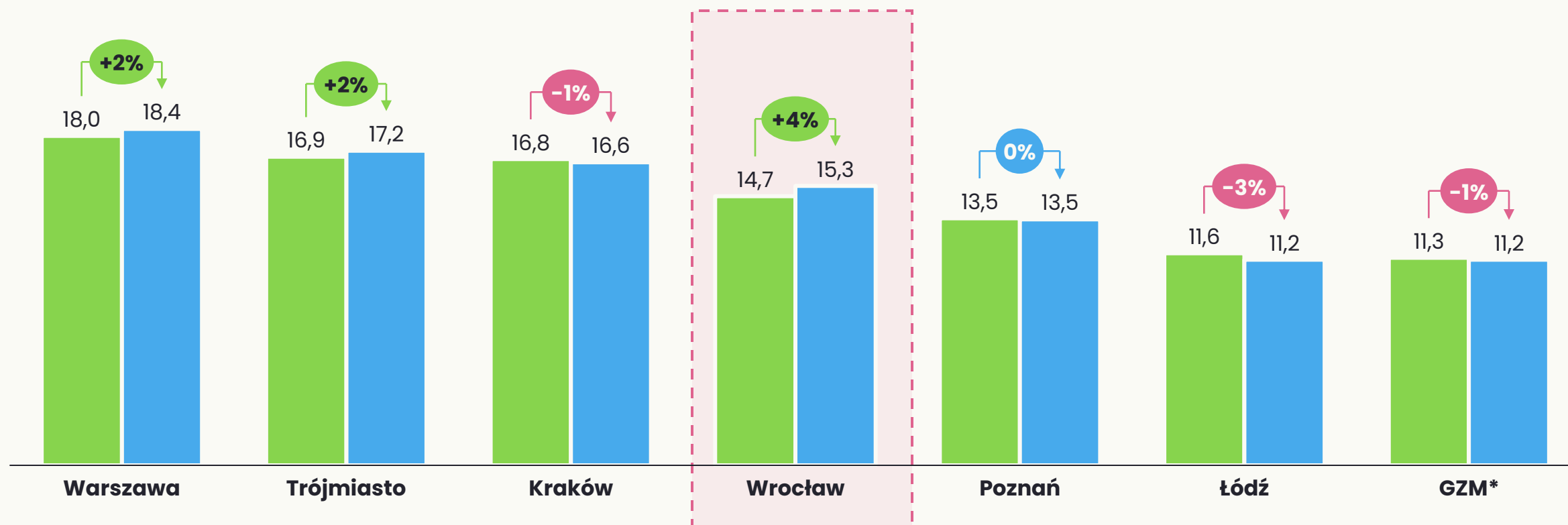
* Czas wyprzedaży = oferta na koniec kwartału / suma kwartalnej sprzedaży, oczyszczone o „efekt statystyczny” jawności cen

** miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii



W III kw. 2025 r. na ruchy cen za m kw., które wynikały ze zmian w strukturze oferty, nałożył się efekt wrześniowego „odstąpienia cen”

Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów w 7 największych miastach, czerwiec 2025 – wrzesień 2025 [tys. zł/m kw.]



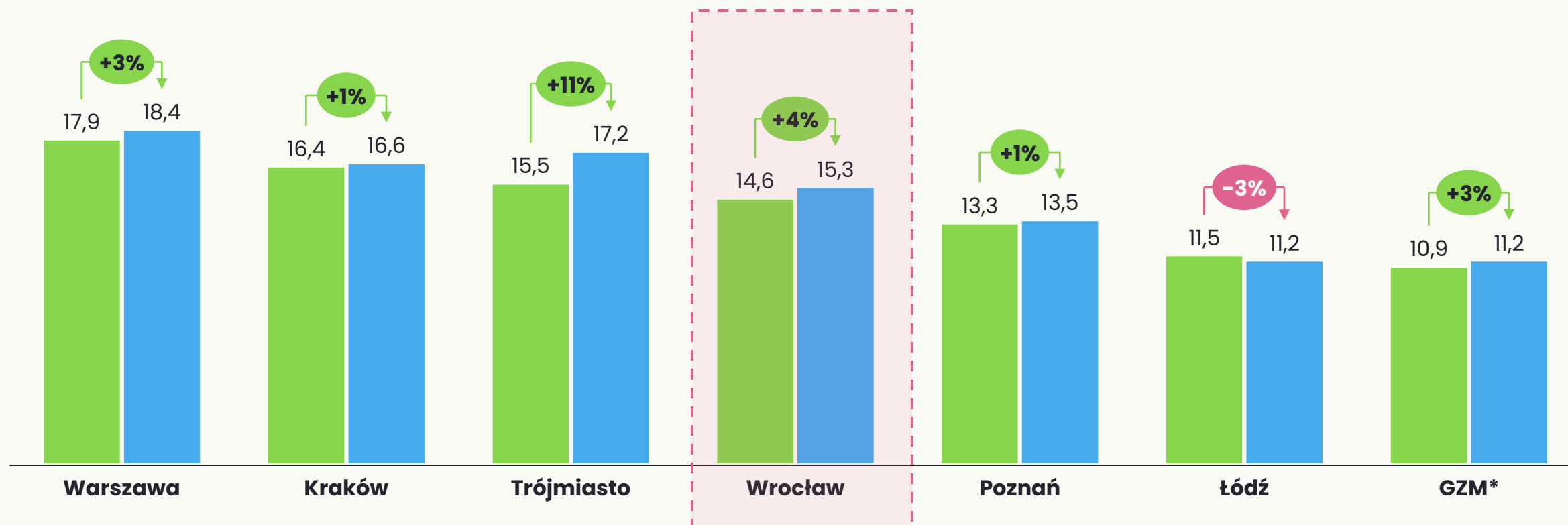
■ czerwiec '25 ■ wrzesień '25

* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii



W Łodzi średnia cena m kw. mieszkań w ofercie deweloperów była we wrześniu niższa niż przed rokiem. We Wrocławiu nadal jest wyższa

Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów w 7 największych miastach, wrzesień 2024 – wrzesień 2025 [tys. zł/m kw.]



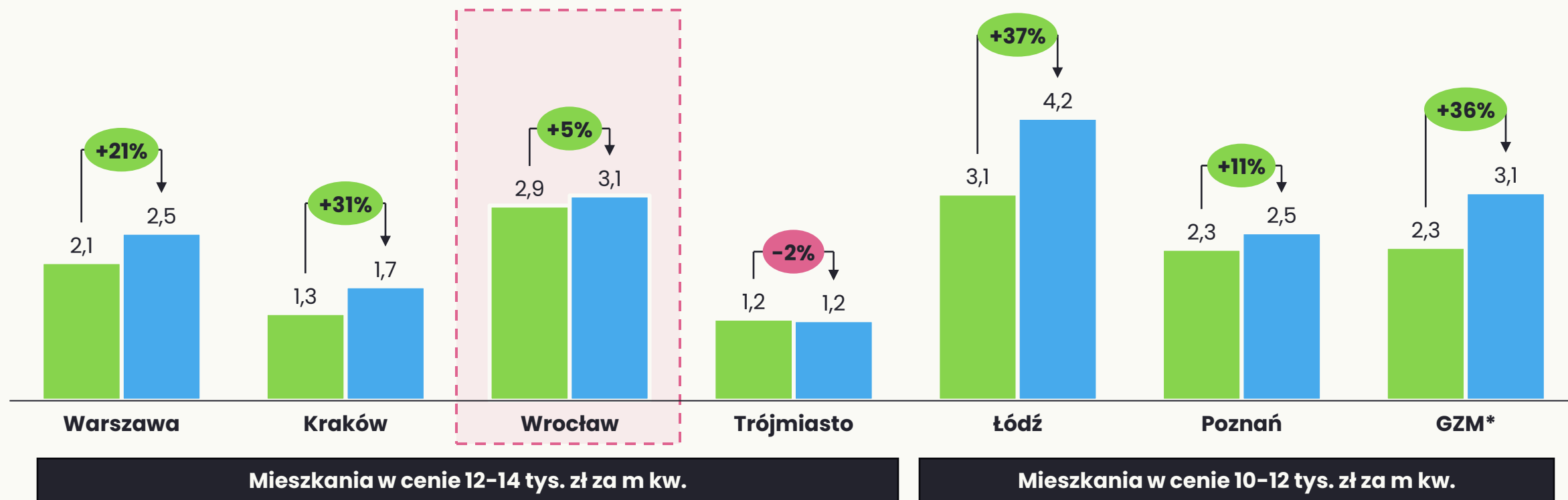
■ wrzesień '24 ■ wrzesień '25

* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii



W 2025 r. czas gra na korzyść kupujących nowe mieszkania, bo firmy deweloperskie zwiększały podaż mieszkań w segmencie popularnym

Mieszkania w ofercie deweloperów na 7 największych rynkach, grudzień 2024–wrzesień 2025 [tys.]



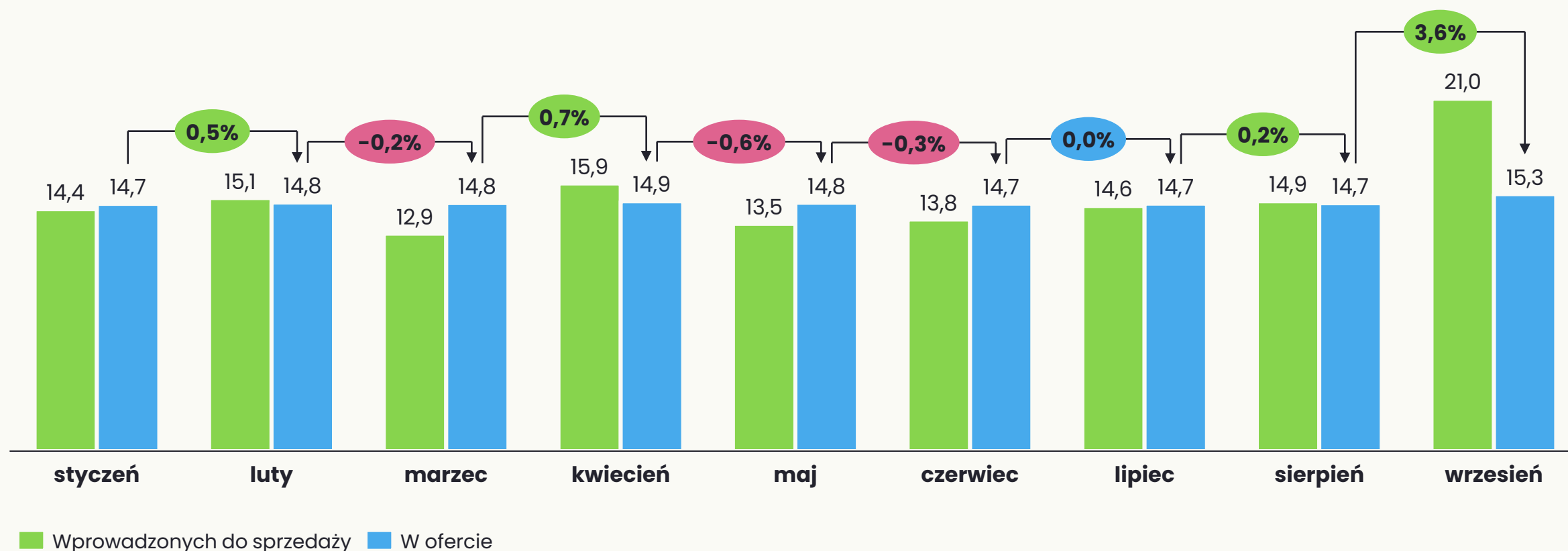
■ grudzień '24 ■ wrzesień '25

* miasta wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii



Rosnąca podaż stosunkowo tanich mieszkań stabilizowała średnią cenę m kw. Wrześniowy wzrost był efektem ujawnienia cen drogich lokali

Średnia cena mieszkań wprowadzonych do sprzedaży i ofercie deweloperów we Wrocławiu, sty – wrz 2025 [tys. zł/m kw.]





Kluczowe wnioski:

1

Z uwagi na to, że Wrocław jest **podzielony administracyjnie na 48 osiedli**, do celów tej analizy przyjęliśmy pięć dawnych dzielnic. Daje to pogląd, w których rejonach miasta oferta mieszkań jest największa i rośnie najszybciej

2

Najwięcej **nowych inwestycji deweloperskich powstaje w dzielnicach Fabryczna i Krzyki** (> 3 tys. mieszkań w ofercie). Najmniej jest ich w Śródmieściu (ok. 0,7 tys.) i Starym Mieście (ok. 1,5 tys.). We wszystkich dzielnicach oferta nowych mieszkań jest większa niż przed rokiem, ale w III kw. zmniejszyła się. Najbardziej w dzielnicach Fabryczna (-7%) i Psie Pole (-6%)

3

Fabryczna i Psie Pole są najtańszymi rejonami Wrocławia (średnio 13,6-13,7 tys. zł/m kw.) Są one równocześnie najbardziej stabilnymi cenowo dzielnicami. Najdroższe nie jest już Śródmieście (18,8 tys. zł/m kw.) a Stare Miasto (20 tys. zł/m kw.). We wrześniu z „ukrycia” wyszły tu luksusowe apartamenty, co spowodowało aż 14% wzrost średniej ceny metra kwadratowego w porównaniu z sierpniem

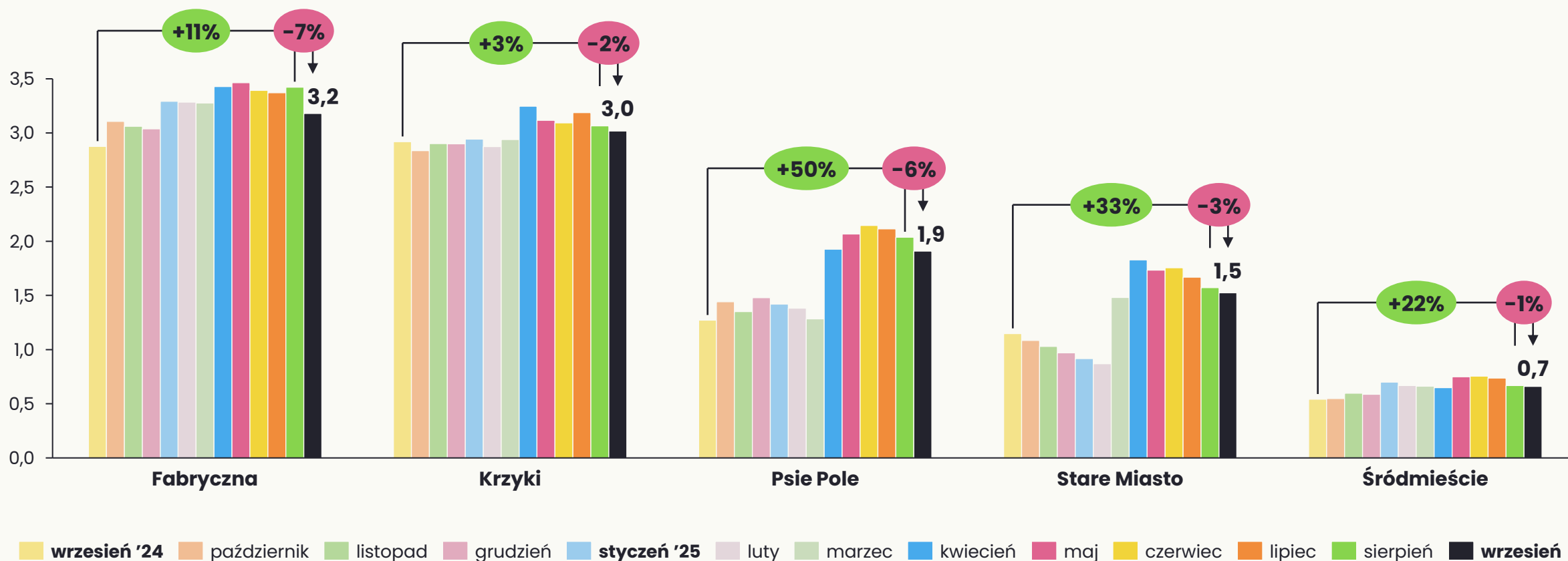
4

We wszystkich dzielnicach Wrocławia **zmałała w III kw. presja na spadki cen mieszkań, na co wskazuje malejący wskaźnik czasu wyprzedaży**. W całym Wrocławiu wynosi on ok. 6 kwartałów, co oznacza wejście w strefę równowagi między popytem i podażą. Wyższy (7 kwartałów) jest już jednak tylko w dzielnicy Fabryczna. W pozostałych dzielnicach wskaźnik oscyluje już wokół 5 kwartałów



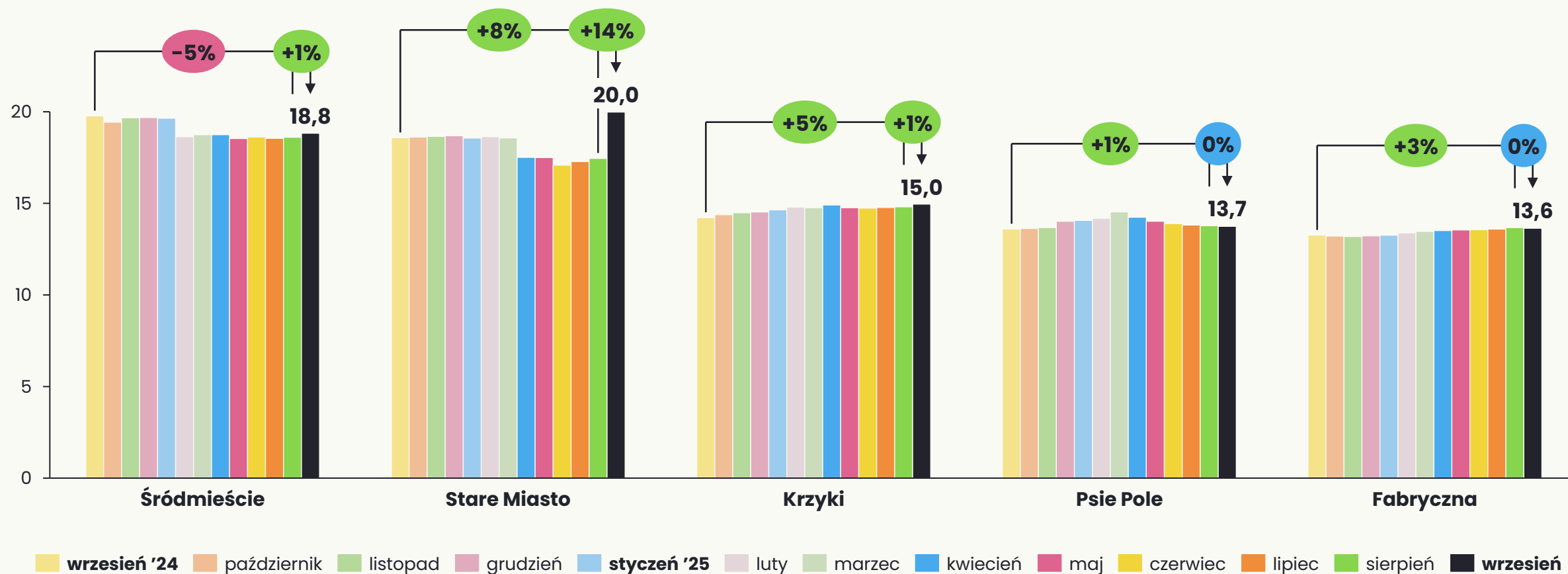
We wszystkich „dzielnicach” Wrocławia oferta nowych mieszkań wciąż jest dużo większa niż przed rokiem, ale w III kw. zaczęła się kurczyć

Mieszkania w ofercie deweloperów w dzielnicach Wrocławia, wrzesień 2024 – wrzesień 2025 [tys.]



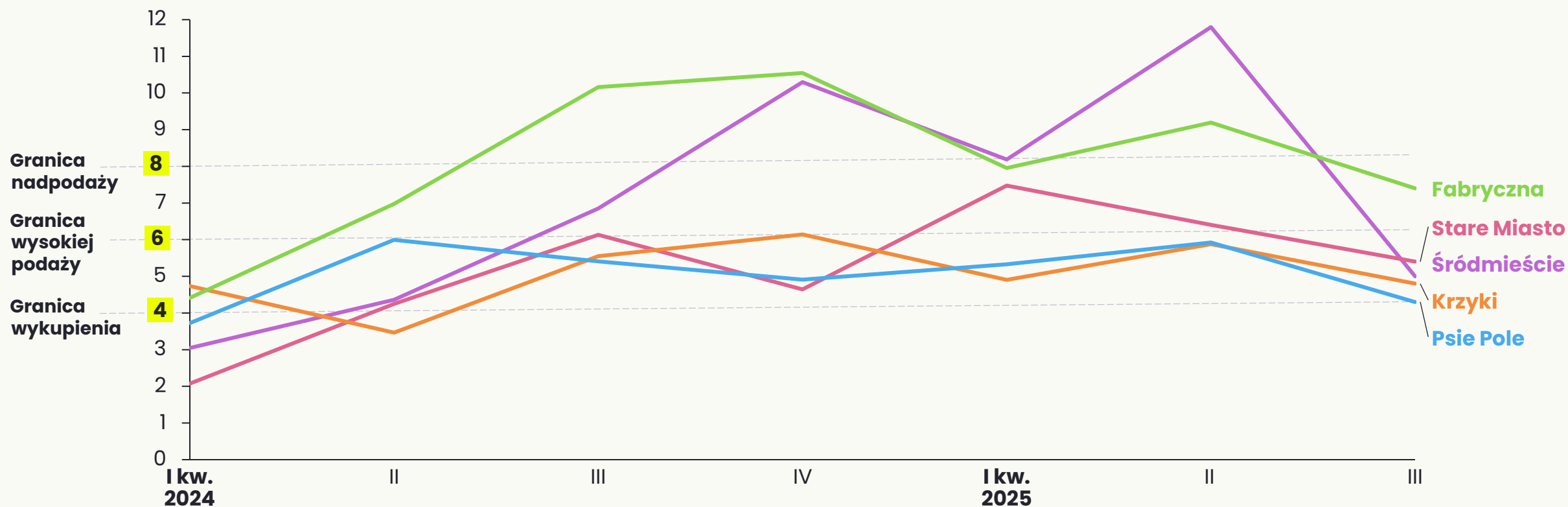
Najtańszą „dzielnicą” pozostaje Fabryczna. Wrześniowe odstąpienie cen na Starym Mieście skutkowało 14% wzrostem średniej ceny m kw.

Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów w dzielnicach Wrocławia, wrzesień 2024 – wrzesień 2025 [tys. zł/m kw.]



We wszystkich dzielnicach Wrocławia zmalała w III kw. presja na spadki cen mieszkań, na co wskazuje malejący wskaźnik wyprzedaży mieszkań

Średni czas wyprzedaży deweloperów w dzielnicach Wrocławia, I kw. 2024 – III kw. 2025 [# kwartałów]



* Czas wyprzedaży = oferta na koniec kwartału / suma kwartalnej sprzedaży



03

Migracje czy przyrost naturalny –
co dalej będzie napędzać
wrocławską mieszkaniówkę?





Kluczowe wnioski:

ROZDZIAŁ 03 Migracje czy przyrost naturalny?

1

Wrocław jest w czołowej piątce miast w szeregu kryteriów – wzrostu liczby ludności, niskiego bezrobocia, wysokiego udziału studentów oraz rozbudowanego sektora usług nowoczesnych oraz IT, czy też udziału cudzoziemców

2

Na początku XXI wieku Wrocław był w stagnacji liczby mieszkańców, ale od **dekady liczba stałych rezydentów rośnie** – prognozy wskazują wolniejszy spadek liczby mieszkańców niż inne miasta wojewódzkie i Polska ogółem

3

Co prawda Wrocław ma **ujemny przyrost naturalny**, ale głównie dlatego, że dzietność przesunęła się do aglomeracji. Z drugiej strony, zmiany demograficzne we Wrocławiu generują **coraz więcej gospodarstw domowych**, nawet na poziomie nowych małżeństw, tworząc zapotrzebowanie na mieszkania

4

Jednocześnie przez niemal całe dwie dekady Wrocław cieszył się **dodatnią migracją wewnątrzkrajową** – napływ mieszkańców systematycznie rośnie. Także migracja zagraniczna od ponad dekady jest pozytywna. Wrocław przyciąga też ogromną liczbę studentów, którzy dodatkowo zasilają procesy demograficzne

5

Popyt na nowe mieszkania nie będzie zależał wyłącznie od uwarunkowań demograficznych. Decydująca będzie tu **wielkość zasobów mieszkaniowych oraz ich stan techniczny**. Często nie jest on dobry, co oznacza wzrost popytu generowanego przez tych, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe



Wrocław to 3. największe miasto w Polsce – ma niskie bezrobocie, wysoki udział studentów oraz rozbudowany sektor usług nowoczesnych

Podstawowe informacje o Wrocławiu

Kluczowe statystyki Wrocławia na tle Polski



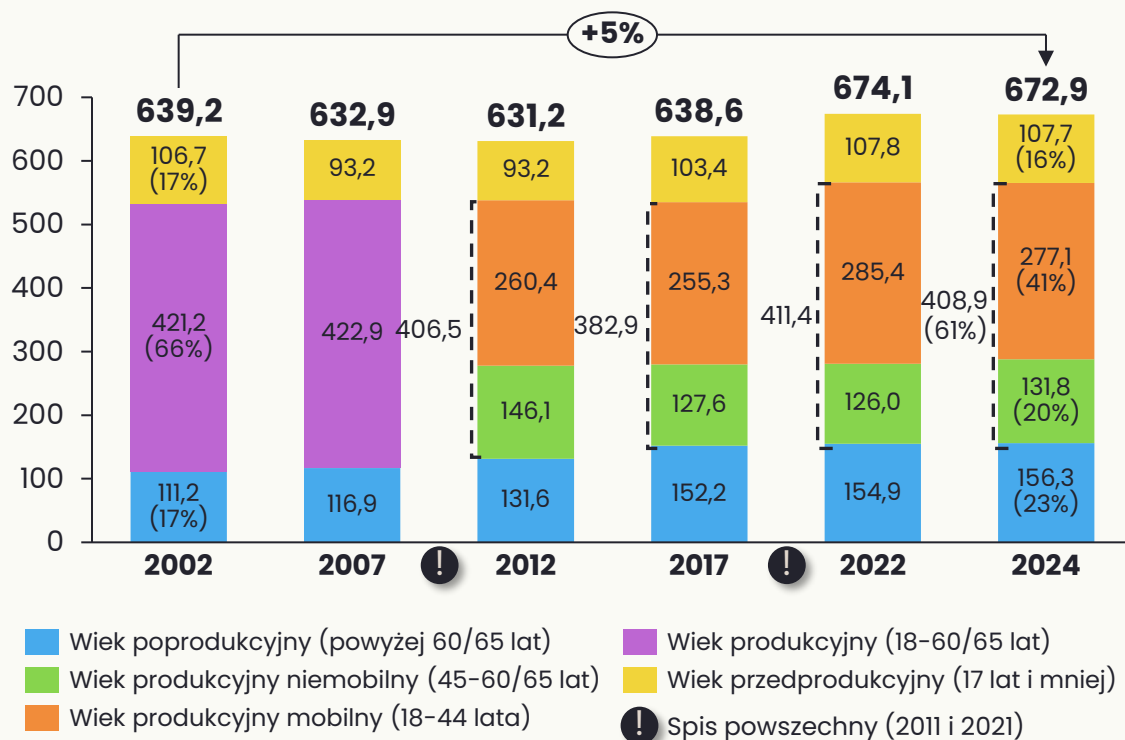
# mieszkańców, 2022 [tys.]	Zmiana ludności, 2002–2022 [%]	Bezrobocie, 2022 [%]	% studentów wobec łącznej ludności, 2022 [%]	% pracowników w nowoczesnych usługach, 2022 [%]
WAW 1.862	WAW 7,8	POZ 1,0	POZ 18,7	KRK 23,8
KRK 803	KRK 5,5	KTW 1,5	KTW 18,2	WRO 18,0
WRO 674	GDA 2,0	WAW 1,5	LUB 17,6	KTW 15,7
ŁDZ 658	WRO 1,7	WRO 1,6	KRK 16,1	GDA 10,5
POZ 541	BIA 1,4	GDA 2,3	WRO 15,6	ŁDZ 9,8
GDA 486	LUB -4,5	KRK 2,3	GDA 13,8	WAW 9,1
SZC 392	SZC -5,1	BYD 2,3	WAW 12,8	BYD 8,6
LUB 331	POZ -7,9	SZC 3,1	ŁDZ 9,8	POZ 8,4
BYD 330	BYD -11,4	ŁDZ 4,5	BIA 8,3	RZE 6,8
BIA 293	KTW -13,2	LUB 5,1	BYD 7,8	LUB 6,3
KTW 280	ŁDZ -15,5	BIA 5,2	SZC 7,6	SZC 4,7



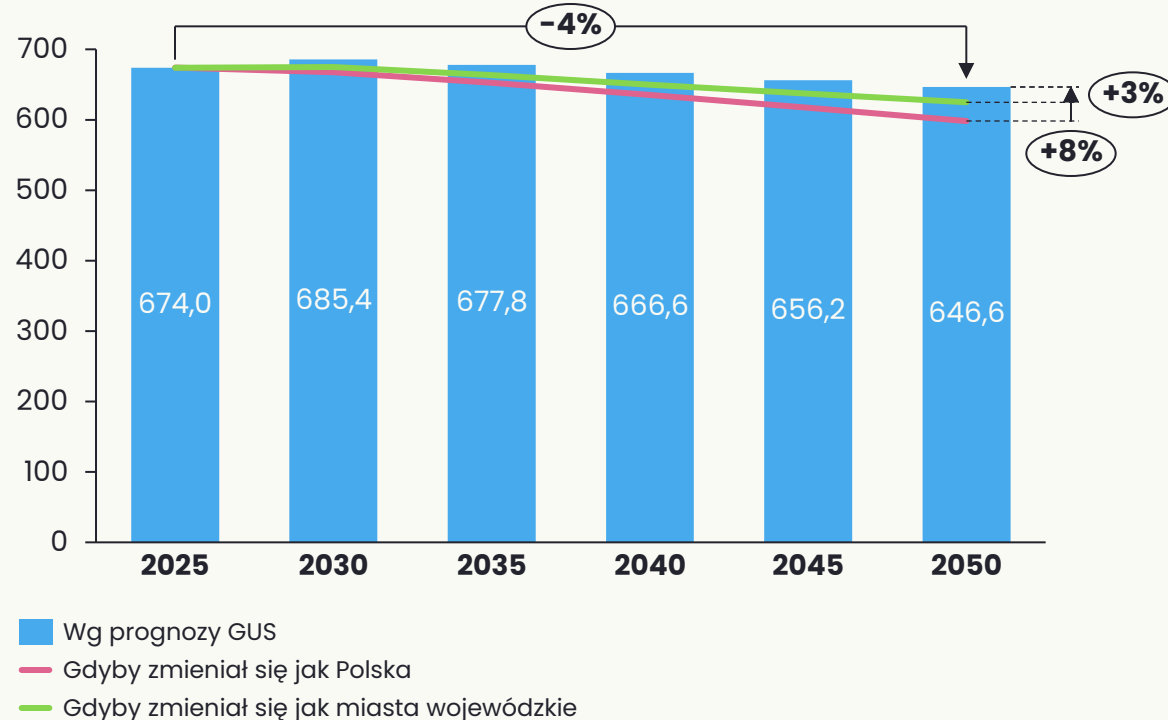
Od 10 lat liczba mieszkańców Wrocławia rośnie. I chociaż prognozowany jest jej spadek, to mniejszy niż w innych miastach wojewódzkich

Demografia Wrocławia pod względem liczby ludności i jej prognoz

Liczba mieszkańców i struktura wiekowa, 2002–2024 [tys. osób]



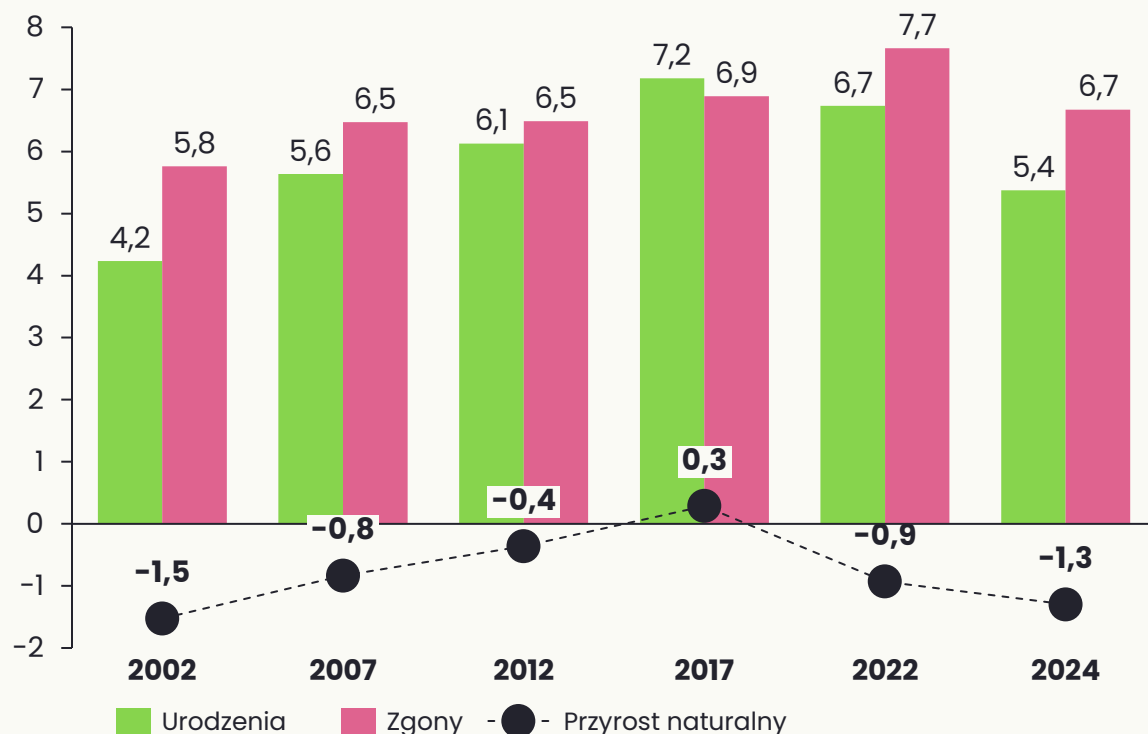
Prognozowana liczba mieszkańców, 2025–2050 [tys. osób]



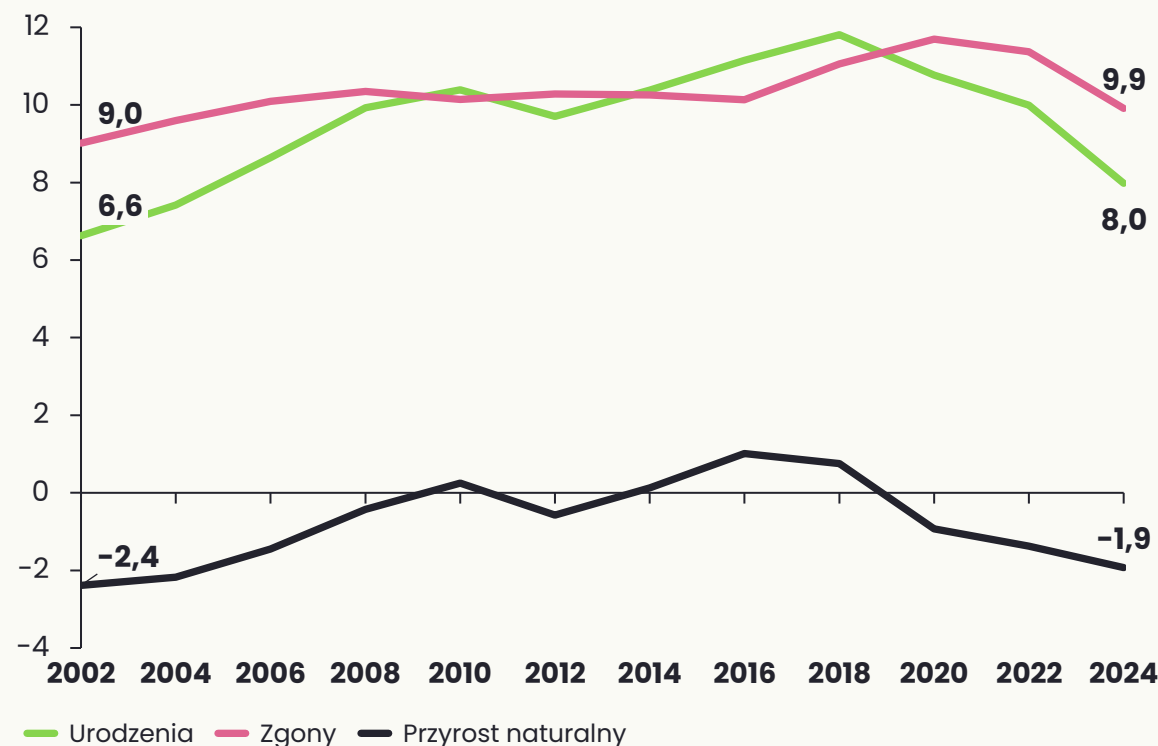
Problemem Wrocławia, podobnie jak i innych dużych miast, jest ujemny przyrost naturalny, będący efektem spadku wskaźnika urodzeń

Przyrost naturalny i jego składowe we Wrocławiu, 2002–2024

W wartościach absolutnych [tys. osób]

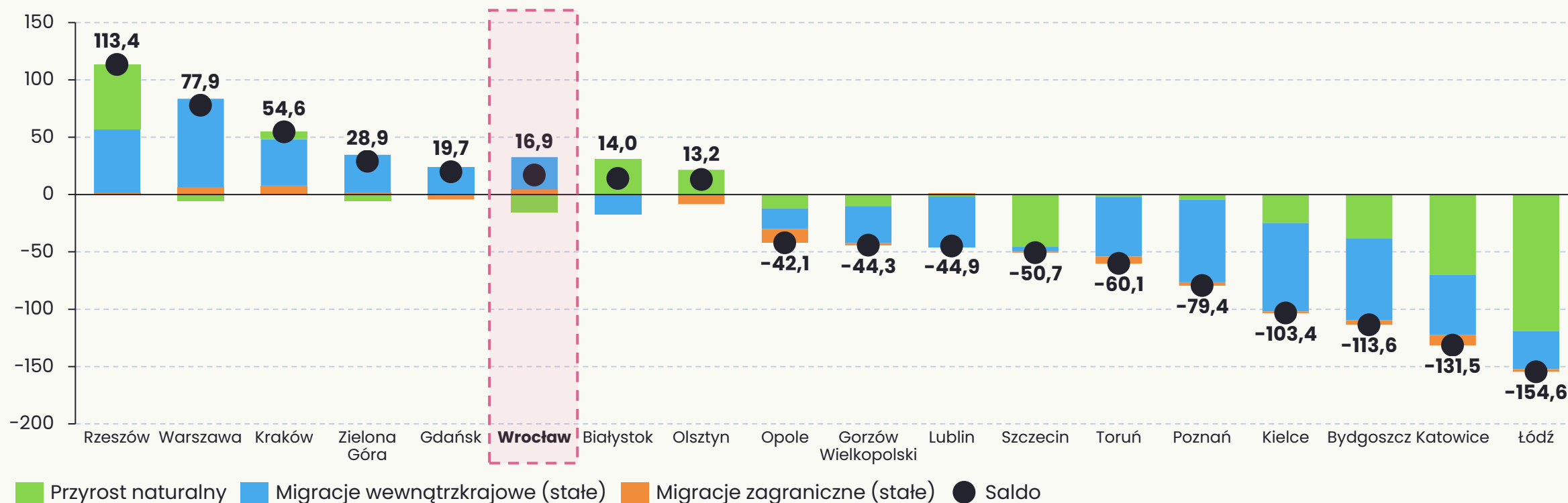


W wartościach względnych [# na 1 tys. osób]



Jednak mimo ujemnego przyrostu naturalnego, Wrocław jest wśród najbardziej zaludniających się miast. A zawdzięcza to silnej migracji

Ranking miast wojewódzkich pod względem zmiany ludności, 2002–2022 [osób na 1000 mieszkańców*]



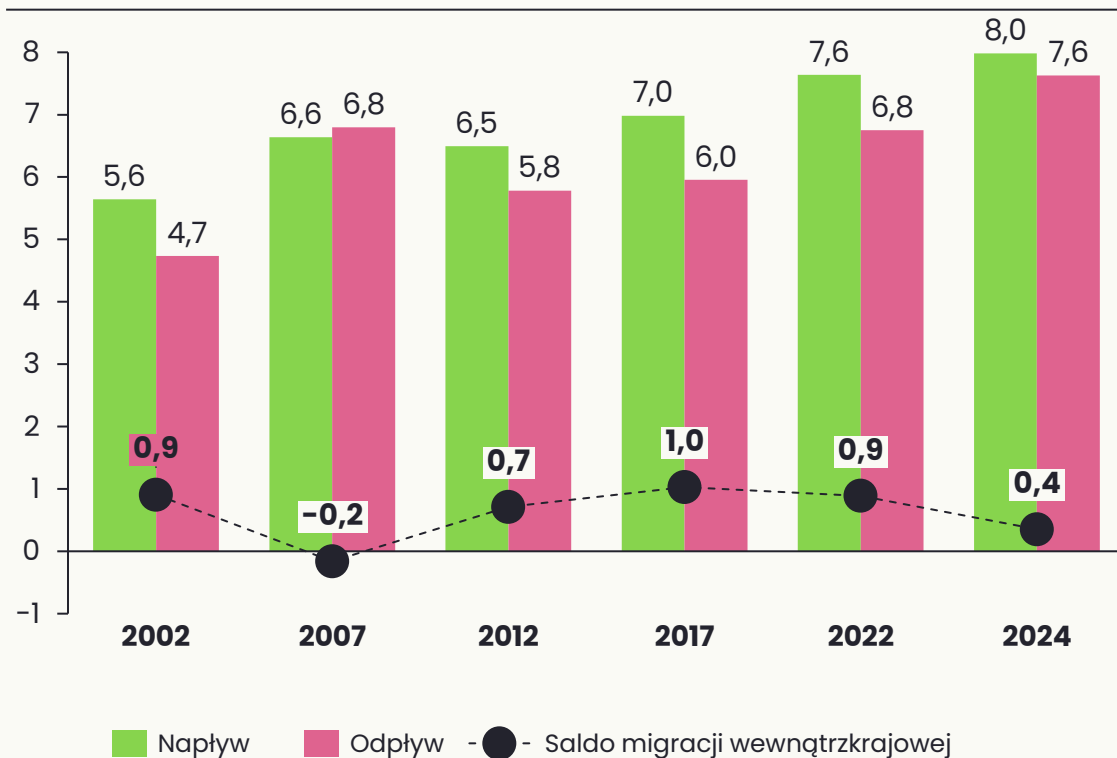
* Wg stanu ludności w 2002 roku, bez uwzględniania efektów spisów powszechnych



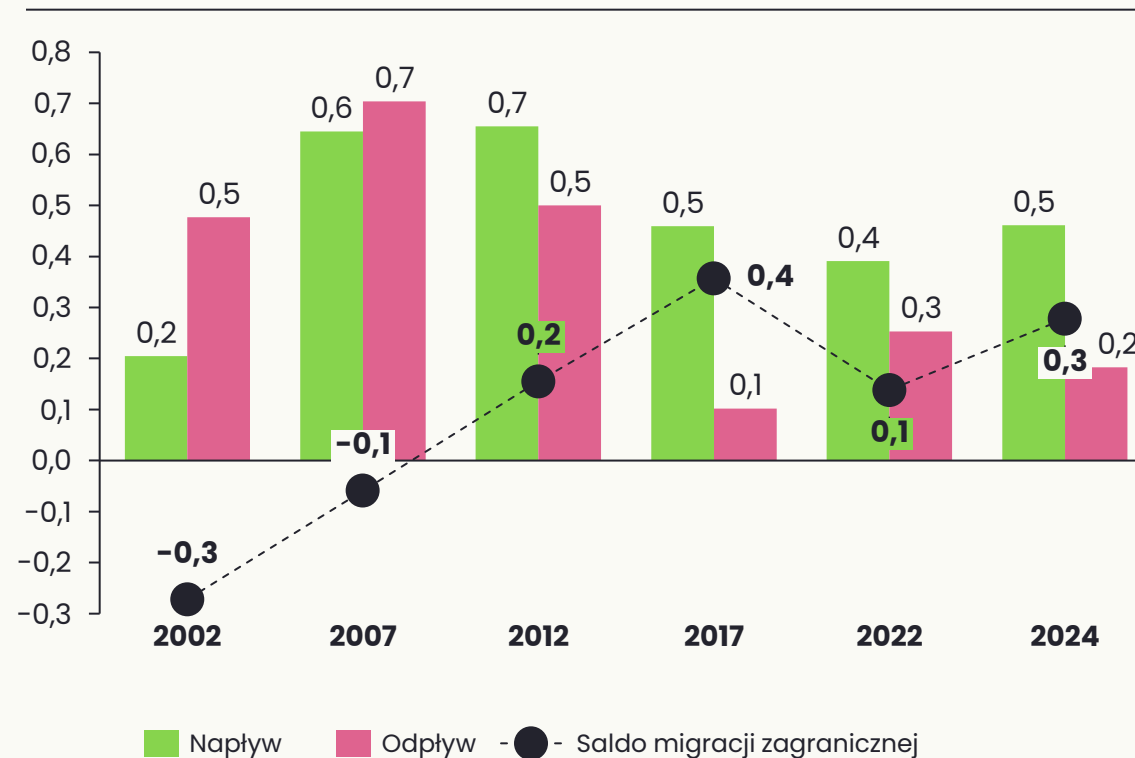
Wrocław może pochwalić się zarówno dodatnią migracją wewnętrzkrajową, jak i zagraniczną, która rośnie od ponad dekady

Migracje wewnątrz krajowe i zagraniczne we Wrocławiu, 2002–2024

Migracje wewnątrz krajowe na pobyt stały [tys. osób]



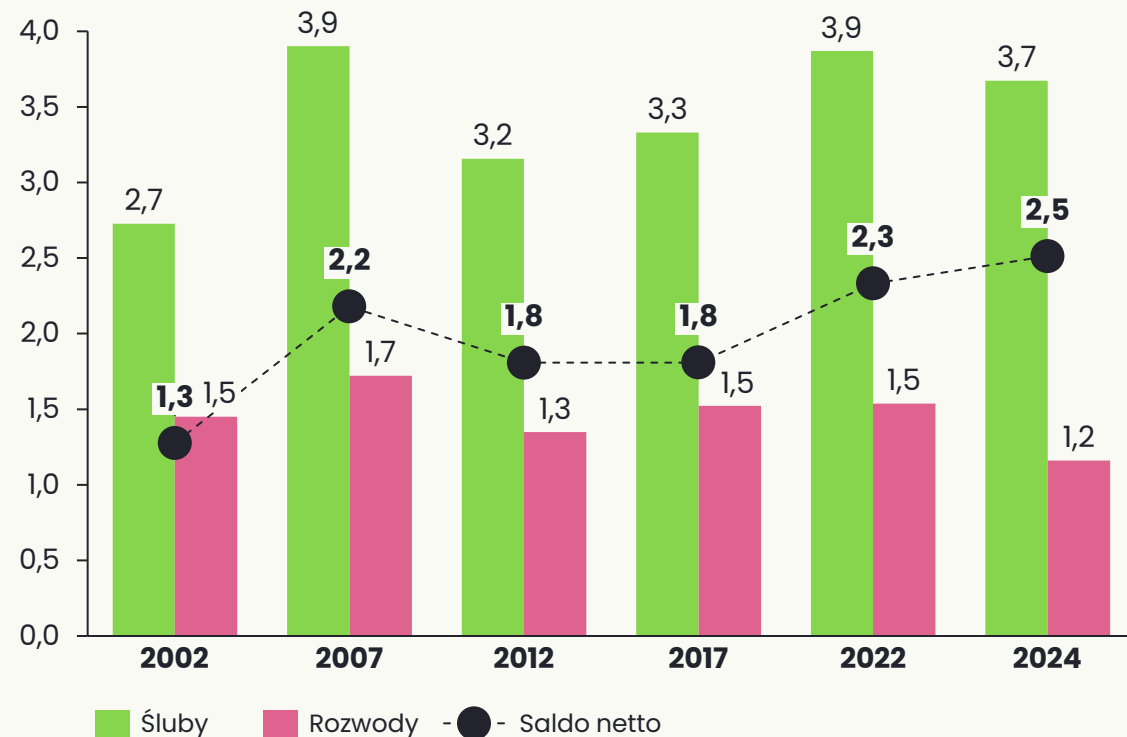
Migracje zagraniczne na pobyt stały [tys. osób]



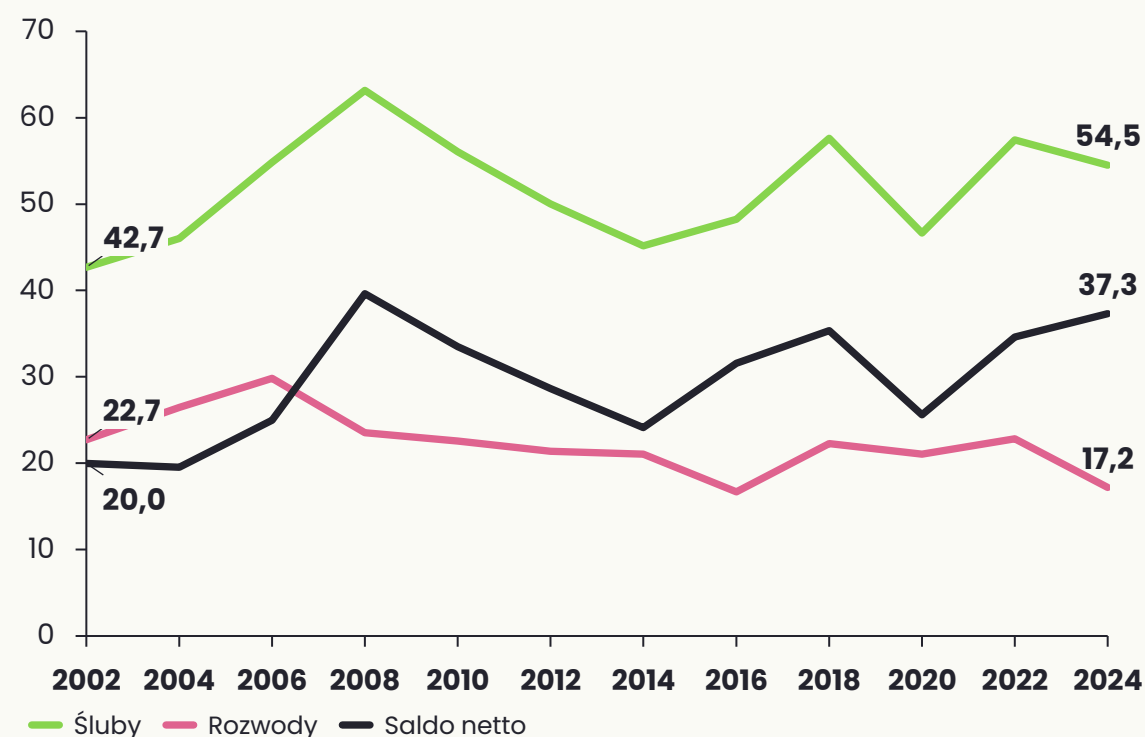
Źródłem popytu na nieruchomości może być rosnąca liczba gospodarstw domowych – małżeństw i... rozwodników

Tworzenie gospodarstw domowych we Wrocławiu, 2002–2024

W wartościach absolutnych [tys. osób]

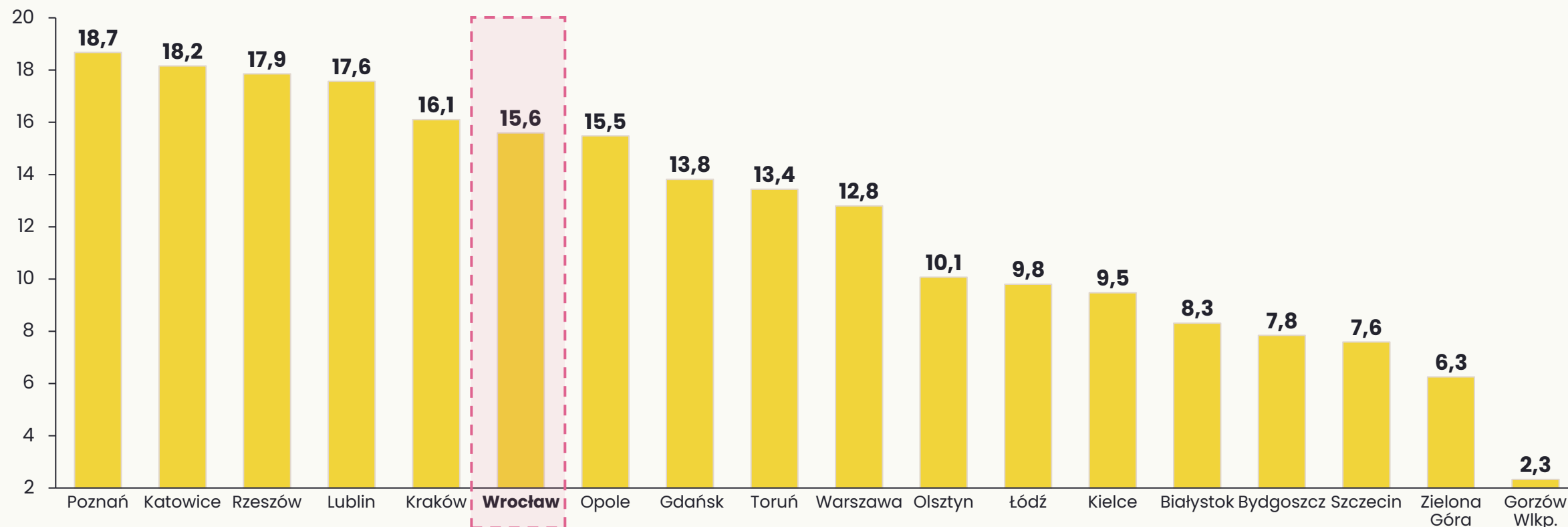


W wartościach względnych [# na 10 tys. osób]



Wrocław to także wysoki odsetek studentów w populacji miasta, jeden z najwyższych w Polsce. Wielu z nich pozostaje po studiach w mieście

Stosunek liczby studentów do liczby mieszkańców w miastach wojewódzkich, 2022 [%]



 rynek
pierwotny.pl

| big
data



Autorzy raportu



Jan Dziekoński

Head of Market Insights
BIG DATA RynekPierwotny.pl



Marek Wielgo

Analitik rynku nieruchomości

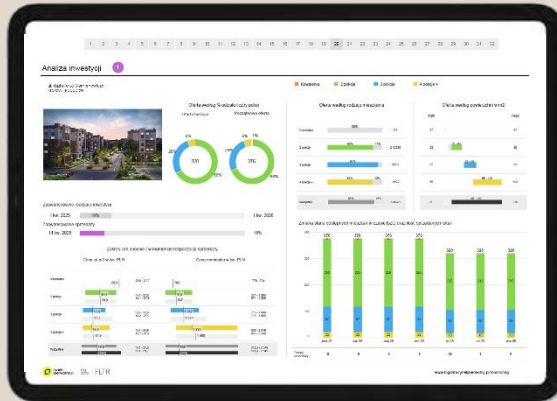


Gabriela Prygiel

Analitik rynku nieruchomości



Poznaj nasze rozwiązania analityczne

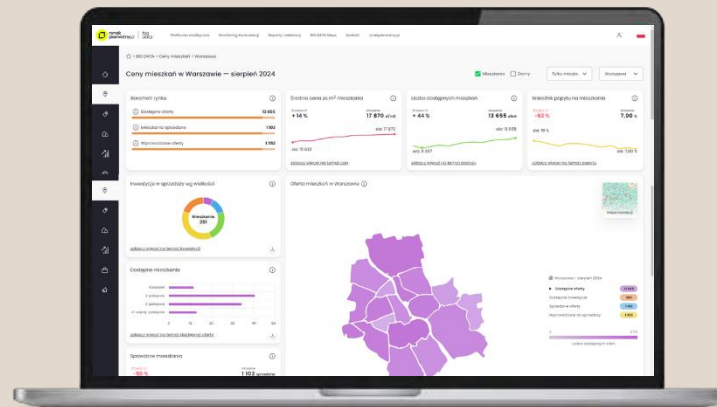


Monitoring Konkurencji

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



Newsletter

Portal analityczny i newsletter o rynku nieruchomości

Analizy trendów rynkowych, strategie, raporty tematyczne, dashboardsy 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 „**Wrocławski rynek mieszkaniowy – najnowsze dane BIG DATA**” 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.