

WARSZAWA

RAPORT RYNKU NIERUCHOMOŚCI • Q2 2026

WARSZAWA

RAPORT RYNKU NIERUCHOMOŚCI · Q2 2026

Robert Jarczyński · Global Rentier · Czerwiec 2026



15 718 zł

CENA WTÓRNA (MEDIANA)

SonarHome · +4,8% od pocz. roku

16 750 zł

CENA WTÓRNA (NBP, TRANSAKC.)

IV kw. 2025 · -1,2% r/r

16 583 zł

CENA PIERWOTNA (NBP, TRANSAKC.)

IV kw. 2025 · +0,2% r/r

~18 500 zł

CENA OFERTOWA (WTÓRNY)

Otodom Analytics · IV 2026

16 694 zł

PROGNOZA KONIEC 2026

SonarHome

~85 zł/m²

STAWKA NAJMU (OFERTY)

średnia miesięczna

5-6%

RENTOWNOŚĆ BRUTTO NAJMU

netto -4-5%

~4,1 mies.

CZAS SPRZEDAŻY (WTÓRNY)

NBP · IV kw. 2025 (~125 dni)

3,75%

STOPA REFERENCYJNA NBP

od III 2026 · -200 pb w 12 mc

1 864 tys.

LUDNOŚĆ MIASTA

UM · 30.06.2025

1,5%

BEZROBOCIE REJESTROWANE

najniższe w PL · I 2026

~10 850 zł

ŚR. WYNAGRODZENIE BRUTTO

sektor przeds. · +6,6% r/r

OCENA INWESTYCYJNA

WYNIK 17/25 · OCENA 3/5

Potencjał wzrostu cen

3/5

Rentowność najmu

3/5

Dostępność cenowa

2/5

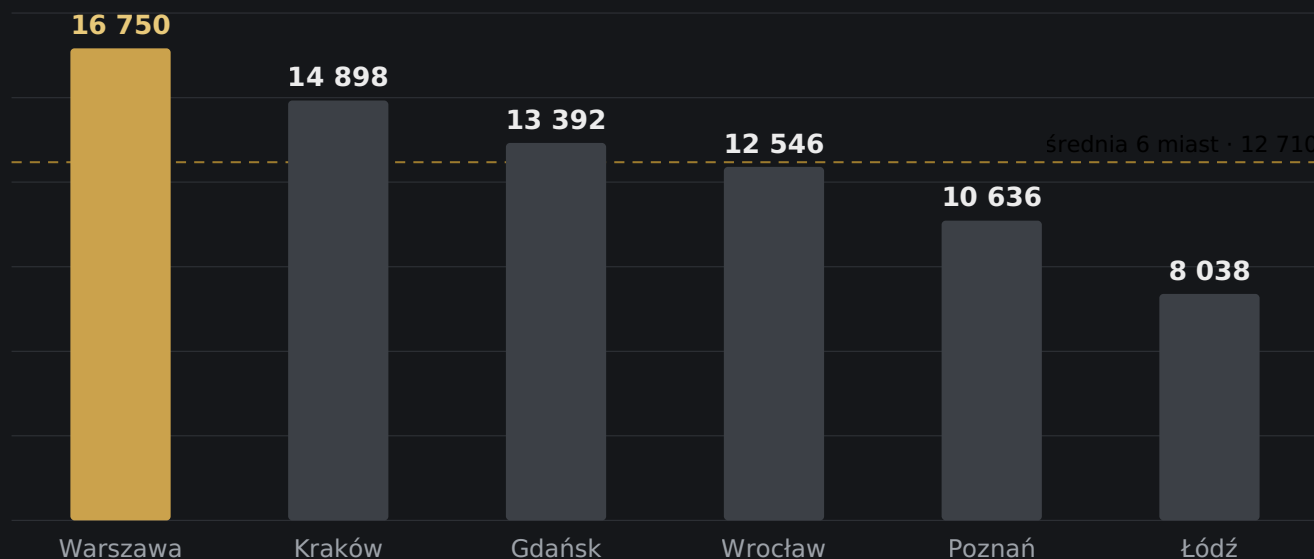
Płynność rynku

4/5

Bezpieczeństwo fundamentów

5/5

Cena zł/m² · rynek wtórny (transakcyjna, NBP) · IV kw. 2025



Źródło: NBP (BaRN), IV kw. 2025 · SonarHome · Otodom Analytics · GUS / UM Warszawy · czerwiec 2026. Dane transakcyjne NBP pochodzą z najnowszej opublikowanej edycji (IV kw. 2025); dane BaRN za I kw. 2026 nie zostały jeszcze opublikowane.

Spis treści

01 Executive Summary — 5 kluczowych wniosków

02 Ceny nieruchomości (rynek wtórny i pierwotny)

03 Rynek najmu i rentowność wg dzielnic

04 Licytacje komornicze — szanse i ryzyka

05 Jakość życia · demografia · atrakcyjność

06 Infrastruktura · przetargi · rekomendacje

Warszawa pozostaje największym i najbardziej płynnym rynkiem nieruchomości w Polsce — i zarazem najdroższym. Raport zestawia dane transakcyjne NBP (BaRN, IV kw. 2025 — najnowsza opublikowana edycja), medianę SonarHome (VI 2026) oraz ceny ofertowe, aby pokazać realny — a nie ofertowy — obraz rynku i wynikające z niego okazje inwestycyjne.

Executive Summary — 5 kluczowych wniosków

15 718 zł/m²
MEDIANA VI 2026
SonarHome — mediana transakcyjna, +4,8% od pocz. roku.

16 750 zł/m²
TRANSAKCJA NBP
Realna cena (akty notarialne, wtórny, IV kw. 2025): -1,2% r/r.

5–6%
RENTOWNOŚĆ NAJMU
Brutto 5–6% (do ~6,5% na peryferiach); najwyższe stawki w Polsce.

3,75%
STOPA NBP
Od III 2026; cykl obniżek zakończony — scenariusz: stabilizacja.

~13%
ROZJAZD OFERTA / TRANSAKCJA
Wg NBP (wtórny): 18 896 vs 16 750 zł/m² = 12,8%.

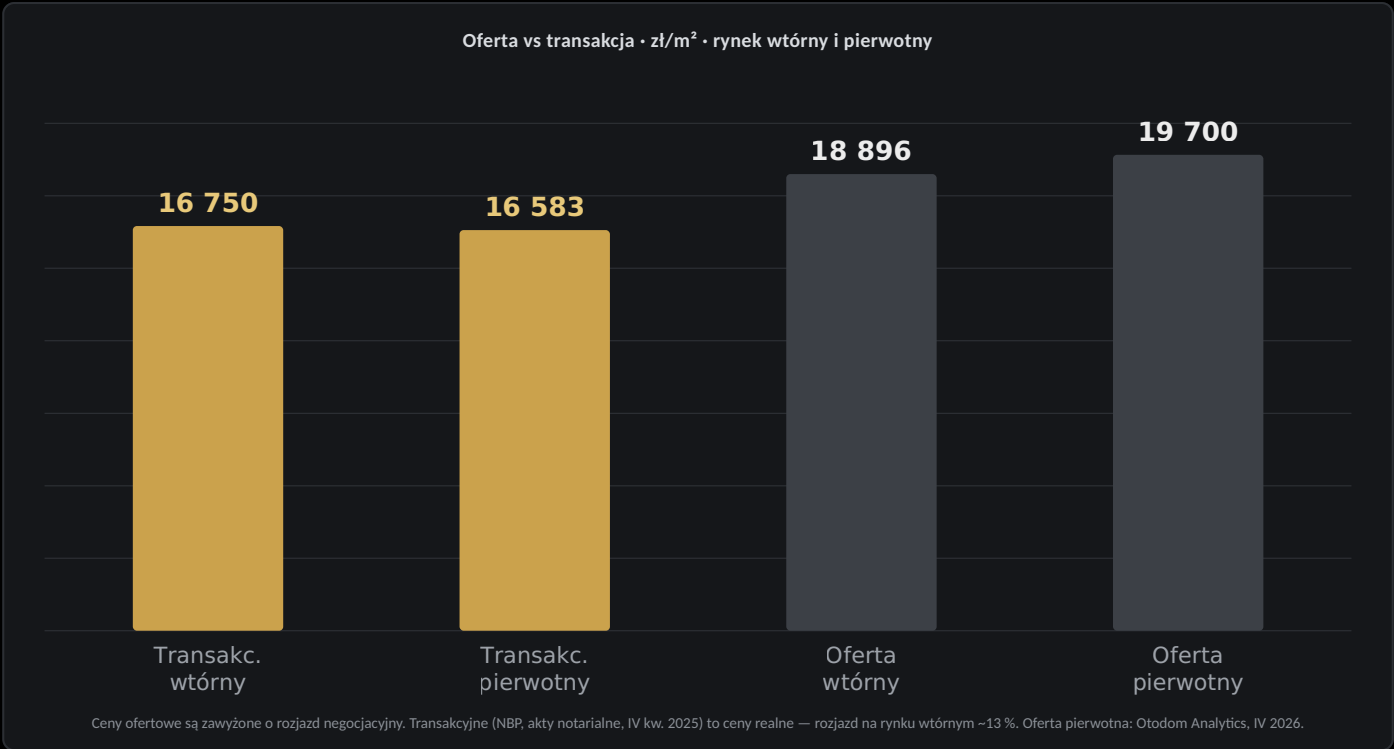
Co to oznacza dla inwestora?

Warszawa to największy i najbardziej płynny rynek nieruchomości w Polsce. Dane transakcyjne NBP za IV kw. 2025 pokazują w ujęciu rocznym **lekłą korektę**, nie wzrost: rynek wtórny 16 750 zł/m² (~1,2 % r/r), pierwotny 16 583 zł/m² (+0,2 % r/r); w ujęciu kwartalnym oba segmenty odbiły o 1,8 % kw./kw. (zmiana krótkookresowa). Mediana SonarHome (VI 2026) to 15 718 zł/m². Stopa NBP wynosi 3,75 % (od III 2026) — cykl obniżek się zakończył, więc kalkulacje warto opierać na stałym koszcie pieniądza. Rosnąca podaż i rozjazd oferta/transakcja (~13 % wg NBP na rynku wtórnym) dają pole do negocjacji. Najlepsze okazje 2026: peryferie (Białołęka, Wawer, Ursus, Targówek) — niższy próg wejścia, ROI brutto ~6–6,5 % — oraz dzielnice z metrem w budowie/planach.

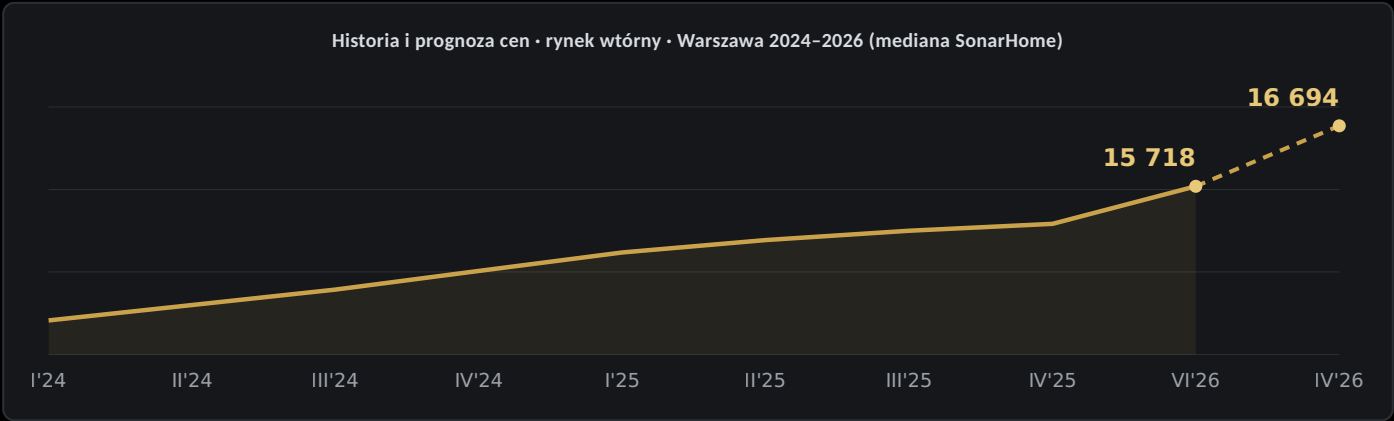
TOP 6 dzielnic wg relacji cena / rentowność

DZIELNICA	CENA ZŁ/M ²	STAWKA NAJMU	ROI BRUTTO*	KOMENTARZ
Mokotów	16 500 zł/m ²	90 zł/m ²	6,5%	Biznes, najem całoroczny, wysoka płynność
Praga-Półd	13 800 zł/m ²	74 zł/m ²	6,4%	Rewitalizacja, przyszłe M3 (Wiatraczna–Gocław)
Bemowo	13 500 zł/m ²	73 zł/m ²	6,5%	Metro M2, młode osiedla
Ursus	12 600 zł/m ²	68 zł/m ²	6,5%	Planowane przedłużenie M2, dobra komunikacja
Białołęka	12 300 zł/m ²	67 zł/m ²	6,5%	Najniższy próg wejścia w dużej dzielnicy
Śródmieście	20 600 zł/m ²	95 zł/m ²	5,5%	Premium, najem krótkoterminowy, ochrona kapitału

*ROI brutto = stawka najmu × 12 / cena (wartości ofertowe, przed kosztami; netto o ok. 1,5–2,5 pp niżej). Źródło: SonarHome / Otodom Analytics · UM Warszawy (RCN).



Ceny nieruchomości

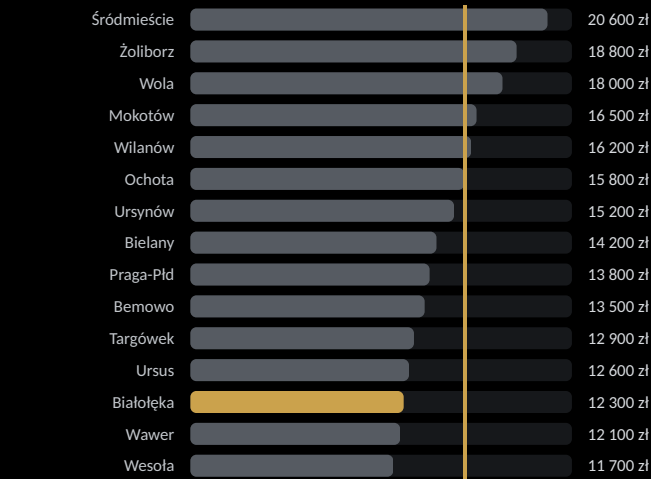


Porównanie źródeł danych (czerwiec 2026)

ŹRÓDŁO	CENA ZŁ/M²	TYP	UWAGI
SonarHome	15 718 zł/m²	Mediana transakcyjna (model)	VI 2026 · +4,8% od pocz. roku
NBP BaRN	16 750 zł/m²	Transakcyjna · wtórny	IV kw. 2025 · -1,2% r/r
NBP BaRN	16 583 zł/m²	Transakcyjna · pierwotny	IV kw. 2025 · +0,2% r/r
NBP BaRN	18 896 zł/m²	Ofertowa · wtórny	IV kw. 2025
Otodom Analytics	~18 500 zł/m²	Ofertowa · wtórny	IV 2026 · rozjazd ~13%
Otodom Analytics	19 700 zł/m²	Ofertowa · pierwotny	IV 2026 · +11,5% r/r
CenaMetra / Zametr	17 402 / 18 511 zł/m²	Ofertowa · wtórny (portale)	VI 2026

Najbliżej realnych transakcji: NBP (akty notarialne) i SonarHome (model) — ceny ofertowe są zawyżone o rozjazd negocjacyjny. Rozjazd oferta/transakcja wg NBP (wtórny) = 12,8% (18 896 vs 16 750 zł/m²). Dla rynku pierwotnego oferta Otodom (19 700 zł, +11,5% r/r) różni się od NBP (ofertowa pierwotna 17 742 zł, +5,7% r/r) — źródła rozbieżne.

CENY WG DZIELNIC · CZERWIEC 2026 (ZŁ/M²)



~12 300 zł/m²

Białoleka — najtańsza spośród dużych, płynnych dzielnic. Przy stawkach ~67 zł/m² to wejście z rentownością brutto ~6,5% i niskim progiem kapitałowym (~350–450 tys. zł za 50 m²).

Złota linia = mediana 15 718 zł/m² (SonarHome). Najdroższa: Śródmieście ~20 600 zł/m². Najtańsza: Wesoła ~11 700 zł/m². Źródło: SonarHome / Otodom Analytics.

Rynek najmu i rentowność

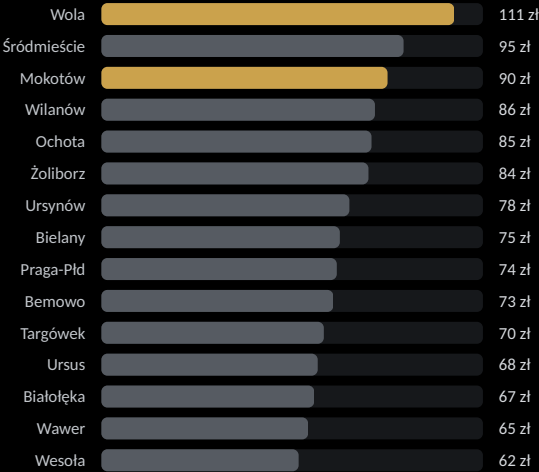
Stawki najmu wg typu mieszkania

TYP MIESZKANIA	CZYN SZ	STAWKA ZA M²	RENTOWNOŚĆ BRUTTO*
Kawalerka (≤30 m²)	2 900 zł/mc	104 zł/m²/mc	7,9%
2 pokoje (40–50 m²)	3 950 zł/mc	82 zł/m²/mc	6,3%
3 pokoje (60–80 m²)	5 100 zł/mc	75 zł/m²/mc	5,7%
Apartament (>80 m²)	8 300 zł/mc	87 zł/m²/mc	6,7%

*Rentowność brutto = stawka za m² × 12 / mediana (15 718 zł/m²). Kawalerki: najwyższy yield brutto, wyższe ryzyko rotacji. Źródło: Otodom Analytics / Bankier · I–II 2026.

Warszawa: stabilizacja stawek przy najwyższym poziomie w Polsce (śr. ~85 zł/m²/mc, oferty). Rentowność brutto 5–6%, netto 4–5% po kosztach (PIT, zarządzanie, pustostany). Stopa kapitalizacji wg NBP (IV kw. 2025) = 5,58%.

STAWKA NAJMU WG DZIELNICY · ZŁ/M²/MC · 2025/26



Stawki ofertowe (odstępne). Źródło: UM Warszawy — Biuro Strategii i Analiz (RCN) / Otodom Analytics.

CZAS SPRZEDAŻY WG METRAŻU · RYNEK WTÓRNY



Szacunek wg portali ogłoszeniowych (podział wg metrażu). NBP (BaRN, IV kw. 2025): mediana czasu sprzedaży na rynku wtórnym = 125 dni (= 4,1 mies.) łącznie dla grup miast — bez podziału na metraż. Małe mieszkania (≤40 m²) sprzedają się najszybciej, duże (>80 m²) ok. 2x wolniej.

Licytacje komornicze — szanse i ryzyka

Wbrew obiegu opinii Warszawa ma dziesiątki aktywnych ofert poniżej wartości rynkowej — licytacji komorniczych (e-licytacje.komornik.pl), przetargów spółdzielni i urzędów oraz sprzedaży od syndyka (agregator: listaprzetargow.pl). Cena wywołania I licytacji to 75% sumy oszacowania, II — 66,7%; wadium 10%.

DZIELNICA	TRYB	LOKAL	CENA WYWŁ.	ZŁ/M ²	DYSKONTO*	TERMIN
Praga-Południe	Komornicza	52 m ² · 2 pok	468 990 zł	8 950 zł/m ²	-47%	22.07.2026
Bielany	Komornicza	50 m ² · 2 pok	415 950 zł	8 258 zł/m ²	-48%	21.12.2026
Targówek	Komornicza	53 m ² · 3 pok	510 675 zł	9 654 zł/m ²	-35%	04.08.2026
Targówek	Komornicza	49 m ² · 2 pok	477 900 zł	9 733 zł/m ²	-35%	31.08.2026
Praga-Południe	Komornicza	62 m ² · 2 pok	644 250 zł	10 472 zł/m ²	-38%	13.07.2026
Targówek	Komornicza	60 m ² · 2 pok+	693 750 zł	11 621 zł/m ²	-22%	04.08.2026
Wawer	Przetarg	29 m ² · 1 pok	370 000 zł	12 759 zł/m ²	-24%	13.07.2026
Wola	Syndyk	63 m ² · parter	898 000 zł	14 268 zł/m ²	-25%	20.06.2026

Wybór aktywnych ofert (pełna własność) · stan na 18.06.2026 · źródło: listaprzetargow.pl. *Szacunek dyskonta vs wartość rynkowa wg portalu. Oferty i terminy zmieniają się codziennie — przed decyzją zweryfikuj w obwieszczeniu i KW.

75% → 66,7%

I licytacja → II licytacja (cena wywołania)

Mechanizm ceny wywołania: I licytacja od 75%, II od 66,7% wartości oszacowania. To punkt startu, nie gwarancja zysku — kluczowa jest wycena, stan prawny i tryb (pełna własność czy udział).

Macierz szans i ryzyk

SZANSE

+

Stolica = stabilny popyt pracowniczy, studencki i biznesowy

+

Dziesiątki aktywnych ofert (komornicze, przetargi, syndyk)

+

Realne dyskonta w bieżących ofertach: od -22% do -48%

+

Najwyższe stawki najmu w Polsce (śr. ~85 zł/m²/mc)

+

Wysoka płynność rynku — sprzedaż ~4,1 mies. (NBP, wtórny)

RYZYKA

-

Stan prawny: lokatorzy, służebności, brak możliwości oględzin

-

Udziały (1/2, 1/6) zamiast pełnej własności — częsta pułapka

-

Wadium 10% sumy oszacowania, krótkie terminy wpłaty

-

Lokale „do remontu” lub przekształcone (np. na użytkowy)

-

Dyskonto vs wycena ≠ dyskonto vs realna cena rynkowa

-

Eksmisja i koszty windykacji obciążają kupującego

Jakość życia · demografia · atrakcyjność

Dane demograficzne i rynek pracy

WSKAŹNIK	WARTOŚĆ	ŹRÓDŁO	KOMENTARZ
Ludność miasta	1 864 tys.	UM · 30.06.2025	Największe miasto w Polsce; aglomeracja ~3,1 mln
Powierzchnia	517 km ²	—	Gęstość ~3 600 os./km ²
Przyrost naturalny	ujemny	GUS 2024	Starzenie się; saldo równoważone migracją
Współczynnik dzietności	1,01	GUS	Poniżej zastępowalności pokoleń
Bezrobocie rejestrowane	1,5%	I 2026	Najniższe w Polsce (z Poznaniem)
Śr. wynagrodzenie	~10 850 zł	sektor przeds., I 2026	+6,6% r/r; ~124% średniej krajowej
Podmioty gospodarcze	600 tys.	REGON, I 2026	+3,6% r/r; usługi prof., handel, IT

Jakość życia i atrakcyjność inwestycyjna

KRYTERIUM	OCENA	KOMENTARZ
Komunikacja publiczna	Najlepsza w Polsce	Metro (2 linie, wkrótce 46 km), tramwaje, SKM, autobusy
Atrakcyjność / kultura	Bardzo wysoka	Centra biznesowe, uczelnie, kultura, gastronomia
Jakość powietrza (PM2.5)	Poprawia się	Polityka antysmogowa, strefa czystego transportu
Bezpieczeństwo	Wysokie	Niska przestępczość jak na metropolię
Rynek pracy	Bardzo silny	Bezrobocie 1,5%, 600 tys. firm, hub CEE

1,5%

Najniższe bezrobocie rejestrowane w Polsce (I 2026) przy ~600 tys. zarejestrowanych firm i wynagrodzeniu ~24% powyżej średniej krajowej. To fundament stabilnego, całorocznego popytu na najem — główna przewaga Warszawy nad rynkami sezonowymi. (Dane GUS / UM Warszawy — poza zakresem publikacji NBP.)

Infrastruktura · przetargi · rekomendacje

Co najbardziej wpłynie na rynek?

1. Metro M2 — dokończenie

Stacje Łazurowa, Chrzanów, Karolin + STP Mory. Otwarcie: przełom 2026/2027. Sieć metra: 46 km / 21 stacji. Planowane przedłużenie M2 do Ursusa (prace przedprojektowe).

2. Metro M3 (w przygotowaniu)

Stadion Narodowy → Gocław (Praga-Płd), ~8 km, 7 stacji (m.in. Mińska, Wiatraczna, Gocław). Budowa od ~2028, I odcinek ~2032. Szac. wpływ na ceny: +8–15%.

3. Metro M4 (planowane)

Tarchomin → Wilanów (druga oś północ–południe). Etap prac przedprojektowych.

4. CPK / Port Polska

Lotnisko centralne pod Baranowem; budowa od 2026, otwarcie I etapu koniec 2032 (34 mln pax/rok) + KDP Warszawa–Łódź. Impuls dla zachodniego Mazowsza.

Przetargi i nieruchomości publiczne

PODMIOT	TYP	ŹRÓDŁO	STATUS
Urząd m.st. Warszawy	Działki, lokale	bip.warszawa.pl	Monitoring BIP
ZDM / MPWiK Warszawa	Grunty, lokale usługowe	zdm.waw.pl / mpwik.waw.pl	Monitoring
PKP S.A.	Grunty kolejowe	pkp.pl/przetargi	Monitoring
KZN — Krajowy Zasób Nieruch.	Grunty, mieszkania	kzn.gov.pl	Monitoring
Komornicy / banki	Licytacje nieruchomości	e-licytacje.komornik.pl	Aktualizowane na bieżąco

Rekomendacje inwestycyjne Roberta Jarczyńskiego

- ✓ **Negocjuj** — rynek daje pole: rozjazd oferta/transakcja ~13% (NBP) i rosnąca podaż w starszym zasobie.
- ✓ **Celuj** w dzielnice z metrem w budowie/planach: Bemowo i Bródno/Targówek (M2), Praga-Płd/Gocław (przyszłe M3), Ursus (przedłużenie M2).
- ✓ **Kawalerki i 2-pokojowe** (≤50 m²) — najwyższa płynność i najwyższy yield brutto.
- ✓ **Peryferie** (Białoleka, Wawer, Ursus) = niższy próg wejścia i ROI brutto ~6–6,5%.
- ✓ **Unikaj** dużych mieszkań (>80 m²) pod najem — najwolniejsza sprzedaż i niższa rentowność.
- ✓ **Stopy 3,75% i koniec cyklu** obniżek — licz przy stałym koszcie pieniądza, nie zakładaj dalszych spadków rat.



GLOBAL RENTIER CLUB
Klub inwestorów nieruchomościowych

DOŁĄCZ DO GLOBAL RENTIER CLUB

globalrentier.pl/grc