Deloitte Polska  
Al. Jana Pawła II 22  
00-133 Warszawa  
Polska

Tel.: +48 22 511 08 11/12  
Fax: +48 22 511 08 13  
[www.deloitte.com/pl](http://www.deloitte.com/pl)

Informacja prasowa

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kontakt: Biuro Prasowe Deloitte  Tel.: +48 728 484 476  E-mail: [media@deloittece.com](mailto:media@deloittece.com) |  |  |

**Polska z najwyższym na tle Europy wzrostem cen mieszkań w 2024 roku**

*Metr kwadratowy był droższy średnio o 19 proc. r/r*

**Warszawa, 1 września 2025 r. – Rosnące koszty życia, niewystarczająca podaż mieszkań i wysokie czynsze sprawiają, że dostępność własnego lokum staje się coraz większym wyzwaniem w całej Europie. Jak wynika z 14. edycji raportu Deloitte** [***Property Index*** ***– Overview of European Residential Markets***](https://www.deloitte.com/pl/pl/about/press-room/Polska-z-najwyzszym-na-tle-Europy-wzrostem-cen-mieszkan-w-2024-roku.html)**, w 2024 r. w blisko dwóch trzecich analizowanych państw liczba ukończonych inwestycji zmalała. Wraz ze spadkiem aktywności deweloperów rosły ceny za metr kwadratowy, a mediana dla 75 badanych miast osiągnęła już 3 739 euro. Kraków znalazł się na czele zestawienia, z rocznym wzrostem cen mieszkań o 28,1 proc. W efekcie luka podażowa nadal się powiększa, a w wielu krajach nawet prognozowane obniżki stóp procentowych nie zrównoważą rosnących kosztów zakupu.**

Miniony rok ponownie pokazał, jak bardzo rynek mieszkaniowy pozostaje wrażliwy na zmiany gospodarcze i społeczne. Rosnące koszty utrzymania, większe wymagania planistyczne i ekologiczne oraz zróżnicowana sytuacja na rynkach pracy sprawiły, że warunki kupna i wynajmu nieruchomości w poszczególnych krajach Europy różniły się jeszcze bardziej niż wcześniej. W 2024 r. obserwowano rekordowe ceny ofertowe w największych metropoliach, przy równoczesnym spadku podaży nowych mieszkań w wielu państwach regionu. W efekcie, w niewielu miastach średnie kwoty za metr kwadratowy wynoszą mniej niż 2 500 euro. Najtaniej jest w Turcji (średnio 949 euro/mkw.), Bośni i Hercegowinie (1 482 euro/mkw.) oraz Albanii (1 620 euro/mkw.). Natomiast najdroższymi krajami są aktualnie Luksemburg (8 760 euro/mkw.), Izrael (6 131 euro/mkw.) i Wielka Brytania (5 203 euro/mkw.).

Mediana cen dla badanych 75 miast wyniosła w 2024 roku 3 739 euro/mkw. Jednak skalę kontrastów lepiej pokazują ceny minimalne i maksymalne w poszczególnych miastach. Z jednej strony w Tel Awiwie (13 970 euro/mkw.), stolicy Luksemburga (11 074 euro/mkw.), Monachium (10 800 euro/mkw.) i Paryżu (10 760 euro/mkw.) przekroczyły wartość 10 000 euro/mkw., a z drugiej – w Ankarze były one najniższe i jako jedyne były poniżej tysiąca euro (905 euro/mkw.).

W Polsce w 2024 roku ceny mieszkań po przeliczeniu na euro wzrosły przeciętnie o ponad 19 proc. r/r – to najwyższy wynik wśród analizowanych państw. Średnie kwoty za metr kwadratowy osiągnęły 2 792 euro, czyli wciąż poniżej europejskiej średniej. Może jednak zaskakiwać, że ceny w Warszawie (3 849 euro/mkw.) i Krakowie (3 800 euro/mkw.) są już porównywalne z Rzymem (3 839 euro/mkw.). Jednak wciąż utrzymują się na podobnym poziomie jak w innych miastach regionu, takich jak Budapeszt (3 863 euro/mkw.) czy Bratysława (3 909 euro/mkw.) i są zdecydowanie niższe w porównaniu m.in. z Pragą (6 121 euro/mkw.).

W przypadku czynszów najmu, dysproporcje są tak samo duże jak w przypadku cen domów i mieszkań. Najdrożej jest w Luksemburgu, gdzie opłaty za wynajem sięgają 43,4 euro/mkw. Wysokie czynsze notowane są również w Paryżu i Dublinie (odpowiednio 32 euro/mkw. i 31,7 euro/mkw.). W Polsce najdroższa pozostaje stolica kraju (17,9 euro/mkw.) co plasuje ją w stawce na 23 miejscu, pomiędzy Lizboną (18,1 euro/mkw.) a Rzymem (17,4 euro/mkw.). Z kolei Kraków (15,3 euro/mkw.), Gdańsk (14,9 euro/mkw.) i Wrocław (14,6 euro/mkw.) oscylują w okolicach europejskiej średniej.

– *Warszawa nie odstaje cenowo od innych dużych miast w Polsce tak bardzo, jak stolice Europy Zachodniej od swoich rynków krajowych. W Paryżu, Amsterdamie czy Kopenhadze kwoty w stolicy bywają nawet dwukrotnie lub trzykrotnie wyższe niż średnia krajowa. W Polsce te proporcje są bardziej wyrównane, co oznacza, że presja cenowa rozkłada się na wiele ośrodków miejskich. Podobny trend widać także na rynku najmu i choć stolica pozostaje najdroższa, czynsze w Krakowie, Gdańsku czy Wrocławiu szybko zbliżają się do jej poziomu –* mówi **Dominik Stojek,** partner, lider sektora nieruchomości w Polsce, Deloitte.

**Dostępność cenowa mieszkań**

Porównywanie cen ma jednak największy sens, gdy zestawimy je z zarobkami w danym kraju. Prezentowany w raporcie wskaźnik dostępności cenowej mieszkań odpowiada na pytanie, ile średnich miesięcznych wynagrodzeń należy przeznaczyć na zakup 70-metrowego lokalu w danym mieście. W porównaniu z poprzednim rokiem, na większości rynków obserwowany był wzrost współczynnika, co oznacza, że ceny nieruchomości rosły w szybszym tempie niż wynagrodzenia. Najgorzej wygląda sytuacja w Amsterdamie, Atenach oraz Pradze, gdzie kwota za zakup takiego lokum odpowiada równowartości ponad 15-letnich przeciętnych zarobków. Natomiast w miastach jak Turyn we Włoszech czy Odense w Danii, wskaźnik ten jest nawet trzykrotnie niższy i wynosi 4,9 rocznych pensji. W przypadku Polski najlepiej wypadają Katowice, gdzie na zakup mieszkania potrzebna była kwota odpowiadająca nieco ponad siedmiokrotności przeciętnych rocznych zarobków. Najtrudniej pod tym względem jest nadal w Warszawie – tam wskaźnik wyniósł 9,7. To jednak nadal lepszy wynik w porównaniu z innymi stolicami państw naszego regionu: Budapesztem (11,4), Bratysławą (12,3) czy Pragą (15,0).

Oprócz zmniejszających się możliwości nabywczych w związku ze wzrostem cen, drugim ważnym czynnikiem pogłębiającym problemy na ryku mieszkaniowym jest dostępność finansowania. Przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych w badanych krajach wyniosło niespełna 4 proc. Najniższe było w Bułgarii i Chorwacji – poniżej 3 proc., a najwyższe na Węgrzech – 9,35 proc. Polska znalazła się na drugim miejscu ze średnim oprocentowaniem na poziomie 7,67 proc., co oznacza, że kredyty w naszym kraju były ponad dwukrotnie droższe w porównaniu ze strefą euro. Zdaniem analityków, w większości państw w najbliższym czasie spodziewane są obniżki stóp procentowych, co mogłoby nieco poprawić sytuację nabywców mieszkań poprzez zmniejszenie kosztów kredytów hipotecznych.

**Głównym wyzwaniem pozostaje niewystarczająca podaż**

W dużych miastach popyt na mieszkania zdecydowanie przewyższa ich podaż, a w ponad połowie analizowanych krajów liczba nowych lokali dostarczonych na rynek w 2024 r. zmniejszyła się w porównaniu z poprzednim rokiem. Największe spadki odnotowano w Finlandii (-48,5 proc.), Węgrzech (-28,7 proc.), Danii (-21,9 proc.) i Czechach (-20,4proc.). Polska, mimo spadku o 9,3 proc. r/r, nadal pozostaje w czołówce przy blisko 200 tys. mieszkań oddanych do użytku w ubiegłym roku. To czwarty wynik w zestawieniu po Turcji (586 900), Francji (330 400) i Niemczech (252 000) oraz trzeci najwyższy w przeliczeniu na 1000 mieszkańców (5,33) za Turcją (6,85) oraz Izraelem (5,62). Warto jednak zauważyć, że w największych miastach sytuacja pogorszyła się i mieszkania powstają wolniej niż dotychczas. We Wrocławiu liczba nowo wybudowanych lokali spadła aż o 45 proc., a w Warszawie o 37 proc. w porównaniu ze średnią z ostatnich pięciu lat. Biorąc pod uwagę, że duże ośrodki to jednocześnie te rynki, gdzie koncentruje się popyt, istnieje obawa, że napięta sytuacja w tych miastach nie ulegnie szybkiej poprawie.

Choć deweloperzy nadal zmagają się z wysokimi kosztami i trudniejszym dostępem do finansowania, to rosnąca liczba wydanych pozwoleń i nowych inwestycji w wielu krajach daje nadzieję na stopniowe ożywienie rynku. W 14 z 27 państw odnotowano wzrost w tym obszarze, co jest znacznie lepszym wynikiem niż rok wcześniej.

– *Największym wyzwaniem w całej Europie pozostaje dostępność nieruchomości. Deweloperzy mierzą się z wysokimi kosztami i trudniejszym dostępem do finansowania, co sprawia, że proces inwestycyjny jest dłuższy i droższy, a tempo zwiększania podaży mocniej ograniczone.**W ponad połowie badanych krajów wolumen nowych mieszkań oddanych do użytku spadł w 2024 roku, a to oznacza, że luka między popytem a podażą będzie dalej się pogłębiać. W Polsce, mimo wysokiej ogólnej aktywności deweloperów, również widoczny jest spadek liczby oddanych lokali w największych aglomeracjach, co może prowadzić do dalszej presji cenowej. Nadzieją pozostaje rosnąca liczba pozwoleń i nowych inwestycji, bo to pierwszy sygnał, że rynek powoli przygotowuje się do odbicia, choć jego skala i tempo będą zależeć od kosztów finansowania i stabilności gospodarki –* dodaje **Dominik Stojek**.

Pełny raport do pobrania znajduje się [tutaj](https://www.deloitte.com/pl/pl/about/press-room/Polska-z-najwyzszym-na-tle-Europy-wzrostem-cen-mieszkan-w-2024-roku.html).

**O raporcie**

Raport Deloitte „Property Index – Overview of European Residential Markets” jest jednym z najbardziej kompleksowych przeglądów europejskiego rynku nieruchomości. Analiza obejmuje 28 krajów i omawia kluczowe czynniki wpływające na rynki mieszkaniowe, a jej głównym celem jest przedstawienie, jak żyją mieszkańcy Europy i ile ich to kosztuje.

Subskrypcja:  
Otrzymuj powiadomienia o kolejnych informacjach prasowych Deloitte na stronie:  
[www.deloitte.com/pl/subskrypcje](http://www.deloitte.com/pl/subskrypcje)