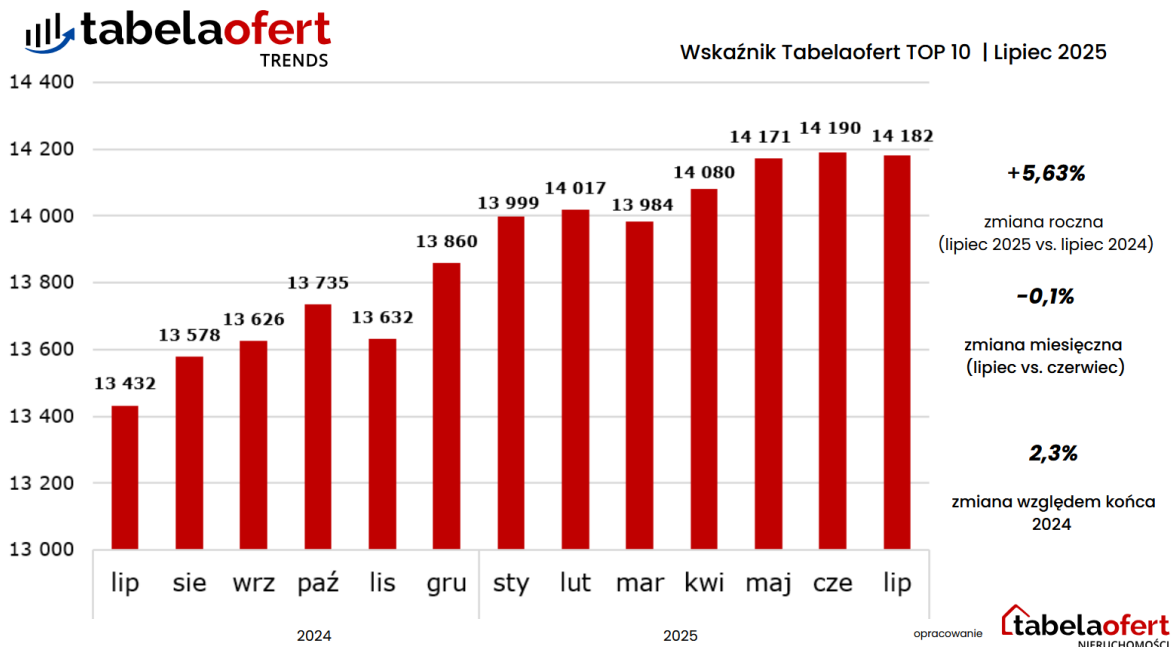


Chłodne lato również na rynku mieszkaniowym

Wakacje na rynku mieszkaniowym rozpoczęły się od niespodziewanej decyzji Rady Polityki Pieniężnej – 2 lipca stopy procentowe zostały obniżone o 25 pb, a stopa referencyjna NBP spadła do poziomu 5,0%. Zmiana ta nie rozgrzała jednak rynku: nie wywołała fali nowych transakcji ani masowego wzrostu zainteresowania zakupem. Choć w lipcu sprzedaż mieszkań na 10 największych rynkach wzrosła o 7,9%, był to raczej efekt korekty po czerwcowym spadku niż realnego ożywienia popytu.

Najnowsze dane Barometru Cen Mieszkań publikowanego przez portal mieszkaniowy Tabelaofert.pl pokazują, że średnia cena metra kwadratowego typowego mieszkania (wskaźnik Tabelaofert TOP 10) od trzech miesięcy pozostaje na niemal niezmiennym poziomie. W lipcu średnia wyniosła 14 182 zł wobec 14 190 zł w czerwcu i 14 171 zł w maju. **Porównując odczyt z lipca 2025 r. do odczytu w lipcu 2024 r. odnotowano wzrost o 5,6%.**



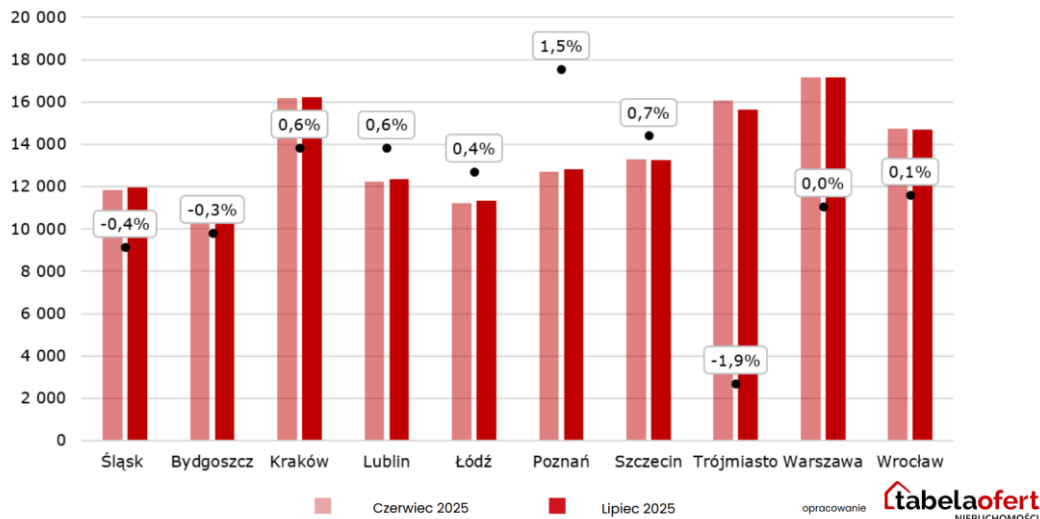
– *Lipcowy wzrost sprzedaży mieszkań to pozytywny sygnał, ale należy go traktować jako odreagowanie po słabym czerwcu, a nie jako zapowiedź trwałego trendu. Dopiero kolejne miesiące pokażą, czy rynek wraca na ścieżkę wzrostu. Kluczowe będą decyzje Rady Polityki Pieniężnej – jeśli dojdzie do dalszych obniżek stóp procentowych, kredyty hipoteczne staną się bardziej dostępne, co może przełożyć się na większą aktywność kupujących* – komentuje Robert Chojnacki wiceprezes i założyciel Tabelaofert.pl.

Ceny mieszkań jawne i stabilne – lipiec bez zaskoczeń

W lipcu 2025 roku na rynku mieszkaniowym dominowała stabilizacja i legislacja. To już kolejny miesiąc z rzędu, w którym miesięczne zmiany cen w większości analizowanych miast nie przekraczały poziomu 1%. Wyjątkiem były Poznań i Trójmiasto. **W Poznaniu średnia cena metra kwadratowego wzrosła o**

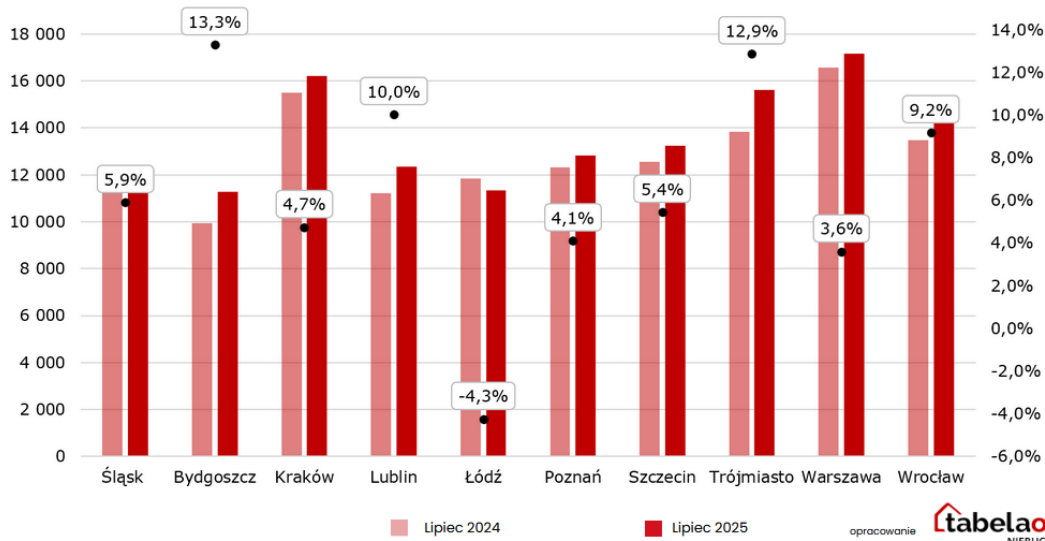
1,5%, co wynikało z podwyżek cen w wybranych inwestycjach. Natomiast w **Trójmieście ceny mieszkań spadły średnio o niemal 2,0%**, głównie ze względu na wprowadzenie nowych, tańszych projektów deweloperskich

Tabelaofert TOP 10 | zmiany cen mieszkań w poszczególnych miastach – zmiana miesięczna lipiec vs czerwiec 2025



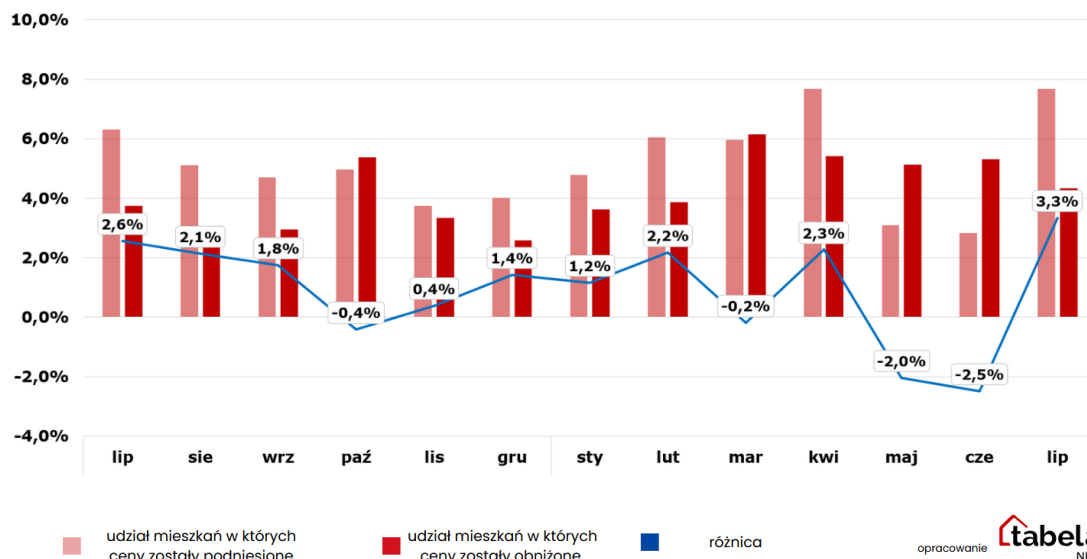
W skali roku również widać, że dynamika cen mieszkań stopniowo słabnie. Średnia cena dla 10 największych rynków (wskaźnik Tabelaofert TOP 10) była w lipcu o 5,6% wyższa niż przed rokiem. Dwucyfrowe wzrosty cen odnotowano tylko na trzech rynkach – w Bydgoszczy, Trójmieście oraz Lublinie. Łódź jest jedynym spośród analizowanych miast, gdzie ceny mieszkań w ciągu ostatnich 12 miesięcy spadły.

Tabelaofert TOP 10 | zmiany średniej ceny w ujęciu rocznym typowych lokali 2025 vs 2024



Lipiec to od kilku lat miesiąc ważnych zmian legislacyjnych dla rynku mieszkaniowego. Dla przypomnienia: Lipiec 2022 – wejście w życie nowej ustawy deweloperskiej, Lipiec 2023 – wejście w życie programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, Lipiec 2024 – koniec okresu przejściowego dla nowej ustawy deweloperskiej.

W tym roku nie było inaczej – od lipca obowiązuje ustawa o jawności cen dla nowo rozpoczynanych inwestycji (cały rynek obejmie 11 września) która wymaga od deweloperów nie tylko prezentowania cen na stronach internetowych, ale również codziennego raportowania ich do rządowego portalu, nawet jeśli pozostają one bez zmian. **Z danych Tabelaofert.pl wynika, że w ostatnim czasie zmiany cen dotyczą jedynie 12% ofert** – dominują ceny stabilne. Od września nowymi regulacjami będą objęte wszystkie inwestycje.



– Po ustawie deweloperskiej i Bezpiecznym Kredycie 2% przyszedł czas na obowiązek jawności cen. To korzystne rozwiązanie dla nabywców, jednak dla wielu deweloperów, szczególnie mniejszych firm, oznacza spore wyzwanie. Zgodnie z nowymi przepisami każdy deweloper musi codziennie raportować ceny mieszkań do rządowego portalu, nawet jeśli ceny pozostają niezmiennione. W sytuacji, gdy – jak pokazują nasze dane – zdecydowana większość ofert nie ulega aktualizacji, obowiązek codziennego raportowania stanowi duże obciążenie administracyjne – podkreśla Maciej Dymkowski prezes Tabelaofert.pl

Indeks Tabelaofert TOP 10 to średnia cena ofertowa takich typowych mieszkań, liczona dla 10 największych rynków w Polsce, a udział każdego miasta w indeksie jest proporcjonalny do jego liczby ludności. Trójmiasto zawiera Gdańsk, Gdynię i Sopot a Aglomeracja Śląska w naszej metodologii ograniczona jest do miast na prawach powiatu które ją tworzą.