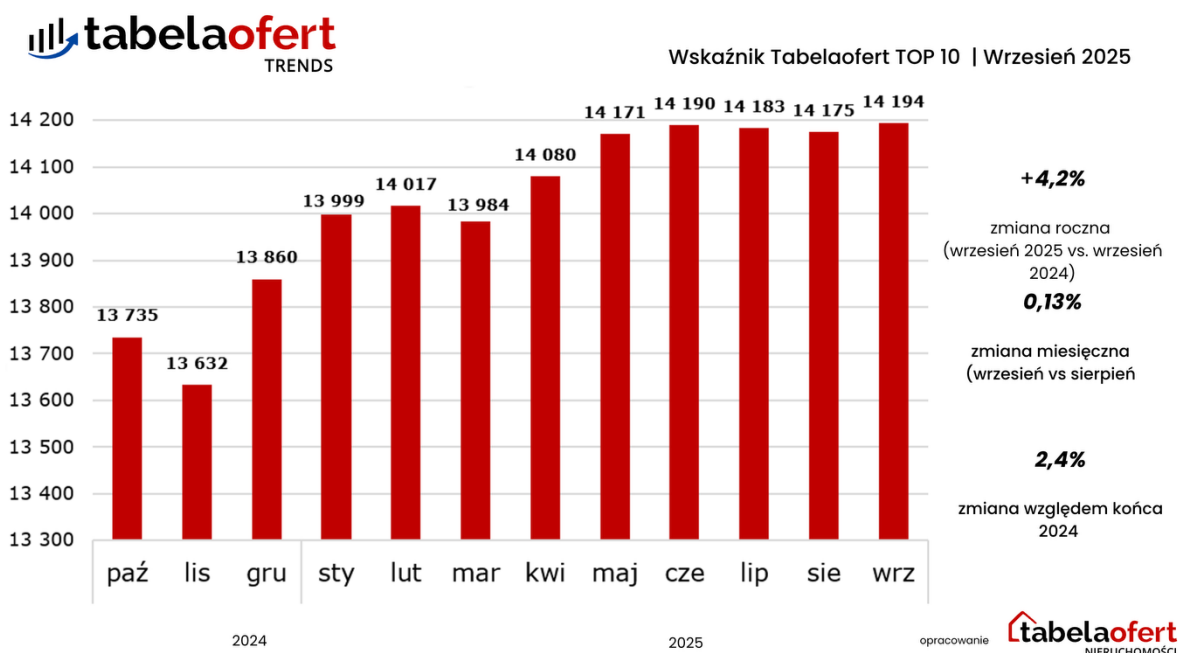


Barometr Cen Mieszkań Tabelaofert.pl – wrzesień 2025:

„Jawność cen” rozgrzała rynek. Sprzedaż mieszkań w górę o niemal 40%

Jak wynika z najnowszego Barometru Cen Mieszkań publikowanego przez portal mieszkaniowy Tabelaofert.pl, **sprzedaż nowych mieszkań we wrześniu wzrosła aż o 38,8% w porównaniu z sierpniem**. Średnia cena metra kwadratowego typowego mieszkania w 10 największych miastach praktycznie się nie zmieniła i wyniosła 14 194 zł (wzrost jedynie o 0,13%), ale prawdziwa rewolucja zaszła w cennikach. We wrześniu **deweloperzy obniżyli ceny katalogowe 12,5%** mieszkań (miesiąc wcześniej tylko 4,1%), **a w 9,7% przypadków je podnieśli** (w sierpniu 5%).

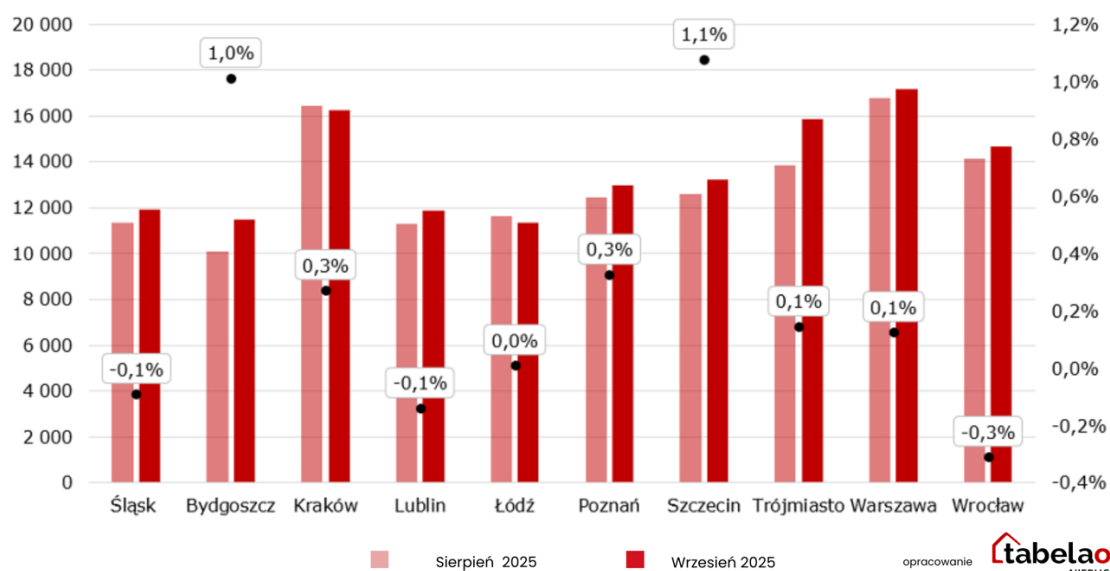
Za tymi decyzjami kryją się nowe strategie sprzedaży. Część firm deweloperskich woli dziś pokazywać niższe ceny i rezygnować z dużych rabatów, inni odwrotnie – windują cennik, by kusić kupujących atrakcyjnym upustem. W skali całego rynku daje to neutralny efekt - **średnie ceny pozostają bowiem stabilne**.



- Skłonność kupujących do szybszego podejmowania decyzji po wakacjach była do przewidzenia – sygnalizował to już wcześniej Indeks Nastrojów Deweloperów. Niemal 40-procentowy wzrost sprzedaży uwzględnia przy tym korektę związaną z chwilowymi zawirowaniami, jakie pojawiły się w trakcie wdrażania ustawy o jawności cen – wskazuje Robert Chojnacki, wiceprezes i założyciel portalu Tabelaofert.pl

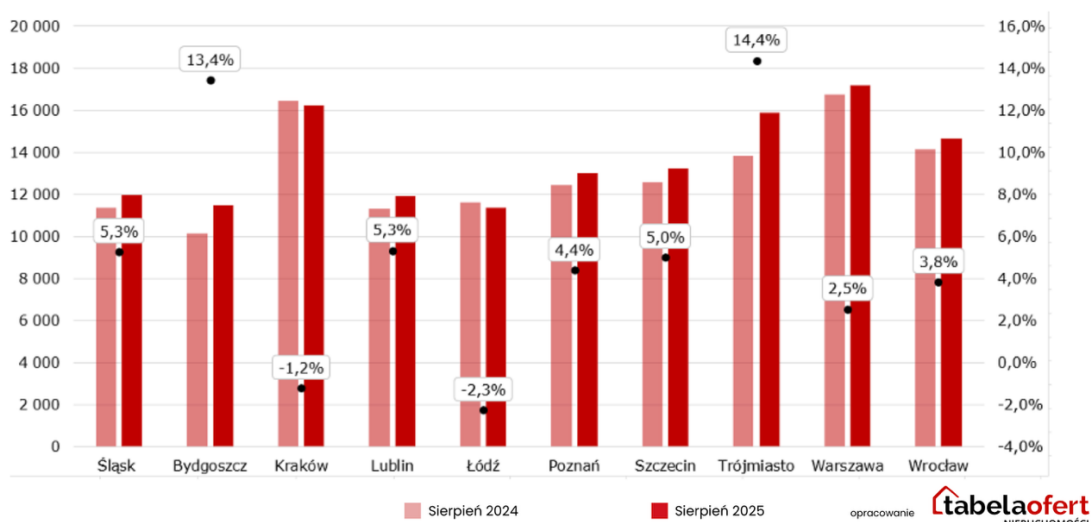
Największy wzrost średniej ceny m2 (+1,1%) miał miejsce w Szczecinie oraz Bydgoszczy (+1,0%). Niewielki wzrost wystąpił także w Poznaniu (+0,3%). Spadki cen pojawiły się przede wszystkim we Wrocławiu (-0,3%), a w pozostałych miastach rynek pozostawał stabilny – wahania mieściły się w przedziale od +0,2% do -0,1%.

Tabelaofert TOP 10 | zmiany cen mieszkań w poszczególnych miastach - zmiana miesięczna wrzesień vs sierpień 2025

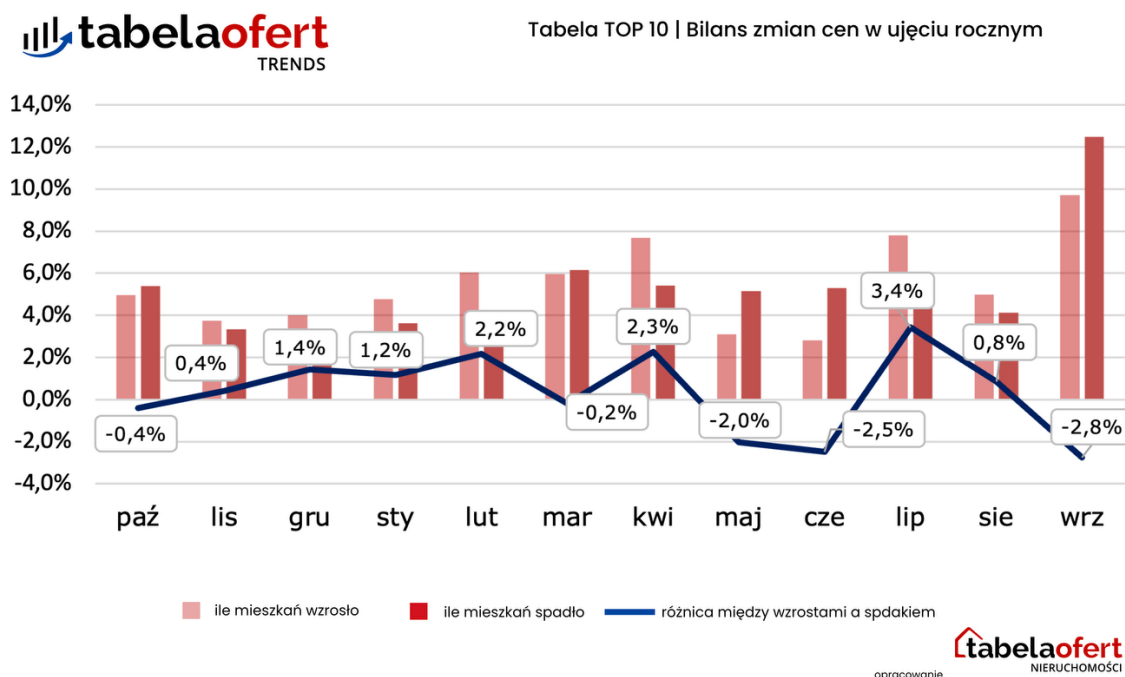


Warto jednak podkreślić, że **ceny mieszkań na rynku pierwotnym pozostają wyższe niż przed rokiem – średnio o 4,2%**. W ujęciu rocznym największy wzrost średniej ceny metra kwadratowego odnotowano w Trójmieście (+14,4%) oraz w Bydgoszczy (+13,4%). Łódź – bez zaskoczeń – znalazła się po przeciwnej stronie zestawienia, notując spadek o 2,3%. W Krakowie średnie ceny również się obniżyły o 1,2%. W pozostałych miastach rynek różnił umiarkowanie – od 2,5% do 5,4% w skali roku.

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



Przed wejściem w życie ustawy o jawności cen nie było pewności, jak zachowają się deweloperzy. Rzeczywistość pokazała brak jednej strategii sprzedażowej – część firm obniżyła ceny, inni je podnieśli. Według danych Tabelaofert.pl spadki objęły 12,5% cenników, a podwyżki 9,7%.



- Skuteczność działań deweloperów najlepiej widać w wynikach sprzedaży. *We wrześniu sprzedaż wzrosła ona o 38,8% wobec sierpnia, choć trzeba pamiętać, że sierpień był wyjątkowo słaby. W porównaniu z lipcem dynamika wynosi już 20%. Na decyzje kupujących wpłynęły nie tylko przepisy o jawności cen, które przyspieszyły finalizację transakcji, ale także obniżka stóp procentowych* – wskazuje Robert Chojnacki.

Wzrost sprzedaży potwierdza też Katarzyna Tworska, dyrektor zarządzająca Rednet24, firmy specjalizującej się w sprzedaży mieszkań dla deweloperów.

- *We wrześniu podpisaliśmy 109 umów rezerwacyjnych oraz 94 deweloperskich, prawie o połowę więcej niż w sierpniu* – dodaje Katarzyna Tworska.

Metodologia.

Podawana przez Barometr Cen Mieszkań tabelaofert.pl średnia cena m2 dotyczy typowych mieszkań stanowiących 90% oferty rynkowej. Aby lepiej pokazywała ona realną sytuację na rynku zdecydowaliśmy się na wyłączenie z analizy mikroapartamentów (czyli lokali poniżej 25m2) które w naszej ocenie zgodnie z obowiązującym prawem nie są mieszkaniami. Wyłączyliśmy również z analizy nietypowe bardzo duże lokale, często położone na ostatnich

kondygnacjach z olbrzymimi tarasami oraz lokale typu „open space”. Z naszej analizy wynika, że pojawienie się większej ilości takich lokali w danej lokalizacji w nienaturalny sposób może wpłynąć na średnią cenę m², co będzie nie do końca odzwierciedla prawdziwą sytuację na rynku.

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.

dział analiz
portalu **Tabelaofert.pl**