

Barometr Cen Mieszkań Tabelaofert.pl – czerwiec 2025:

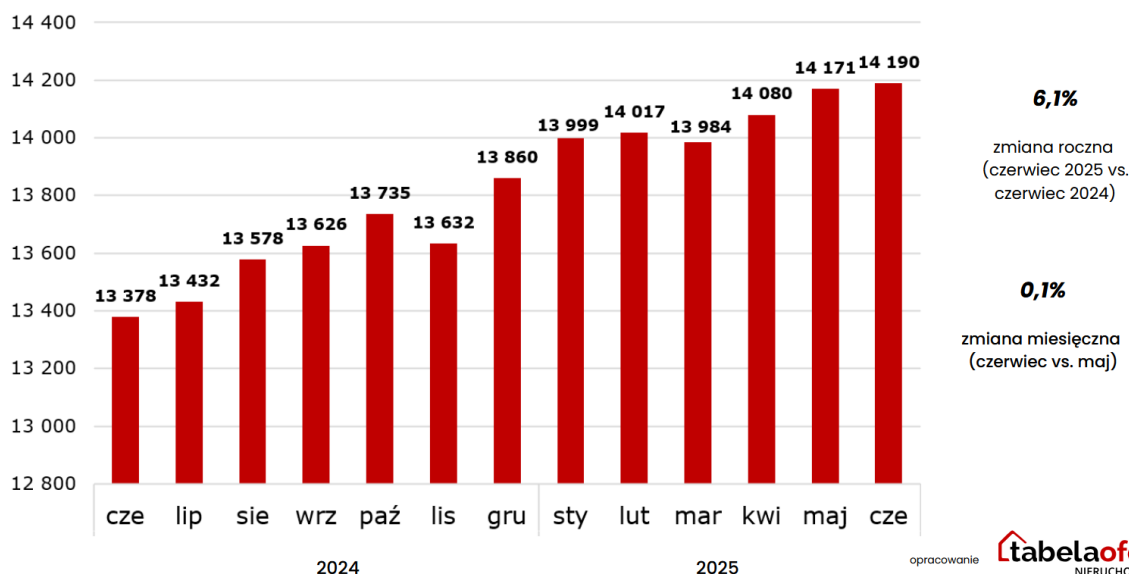
Klienci już na wakacjach - stabilizacja cen i spadek sprzedaży mieszkań w czerwcu

Najnowsze dane z Barometru Cen Mieszkań regularnie publikowanego przez portal mieszkaniowy Tabelaofert.pl pokazują, że czerwiec przyniósł chwilę wytchnienia – i dla cen, i dla tych, którzy szukają mieszkania. Średnia cena metra w 10 największych miastach prawie się nie zmieniła (wzrost o symboliczne 0,15%), ale sprzedaż mocno wyhamowała – nowych lokali sprzedało się o **8,7% mniej niż w maju**. Większość deweloperów nie zmieniła swoich cenników – **ceny pozostały takie same w ponad 90% ofert**. Co ciekawe, tam, gdzie pojawiały się zmiany, częściej były to obniżki (5,3%) niż podwyżki (2,8%). Odsetek podwyżek nie był tak niski od roku – to wyraźny sygnał wyhamowania wzrostu cen.

- Rynek dziś przypomina spacer po galerii handlowej – oglądających dużo, kupujących mniej. Klienci kalkulują, porównują, pytają. Wiedzą, że mogą poczekać, bo presji na wzrost cen nie ma. A deweloperzy? Rozmowa o rabacie to formalność - często nawet nie trzeba negocjować – komentuje Robert Chojnacki założyciel i wiceprezes portalu Tabelaofert.pl



Wskaźnik Tabelaofert TOP 10 | Czerwiec 2025



Średnia cena typowego mieszkania na rynku pierwotnym, według wskaźnika Tabelaofert TOP 10, wyniosła na koniec czerwca 2025 roku 14 190 zł/m² – to zaledwie o 0,15% więcej niż w maju.

Dane z wszystkich 10 analizowanych rynków pokazują pełną stabilizację – lokalne zmiany cen nie przekroczyły 1%. Za ten symboliczny wzrost odpowiada przede wszystkim pojawienie się w ofercie nowych, droższych inwestycji. Warto też zwrócić uwagę na

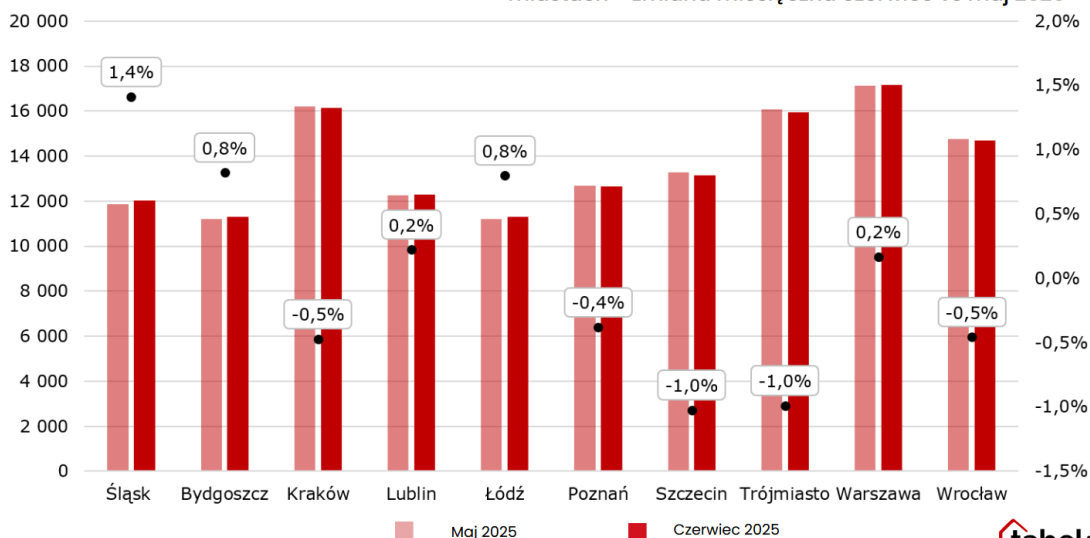
pogarszające się wyniki sprzedaży. W czerwcu, względem maja, łączna liczba sprzedanych mieszkań na 10 największych rynkach spadła o 8,7%, wracając tym samym do poziomu z kwietnia. To kolejny sygnał, że o wzrostach cen w najbliższych miesiącach raczej nie będzie mowy.

– Deweloperzy skupiają się dziś na sprzedaży gotowych mieszkań, a nie na podnoszeniu cen. Coraz więcej lokali jest ukończonych i wymaga szybkiego zbycia, bo ich dalsze utrzymywanie generuje koszty – od opłat dla wspólnot po finansowanie. Dlatego tak na rynku tak mało oficjalnych podwyżek – komentuje Ewa Palus główny analityk portalu Tabelaofert.pl

Nowa podaż winduje średnie – ale nie wszędzie ceny idą w górę

Największy wzrost średniej ceny m² (+1,4%) miał miejsce w Aglomeracji Śląskiej i wynikał wyłącznie z pojawienia się nowych, droższych projektów. W już oferowanych inwestycjach deweloperzy podnosili i obniżali ceny mniej więcej tak samo często. Podobnie było w Bydgoszczy (+0,8%).

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

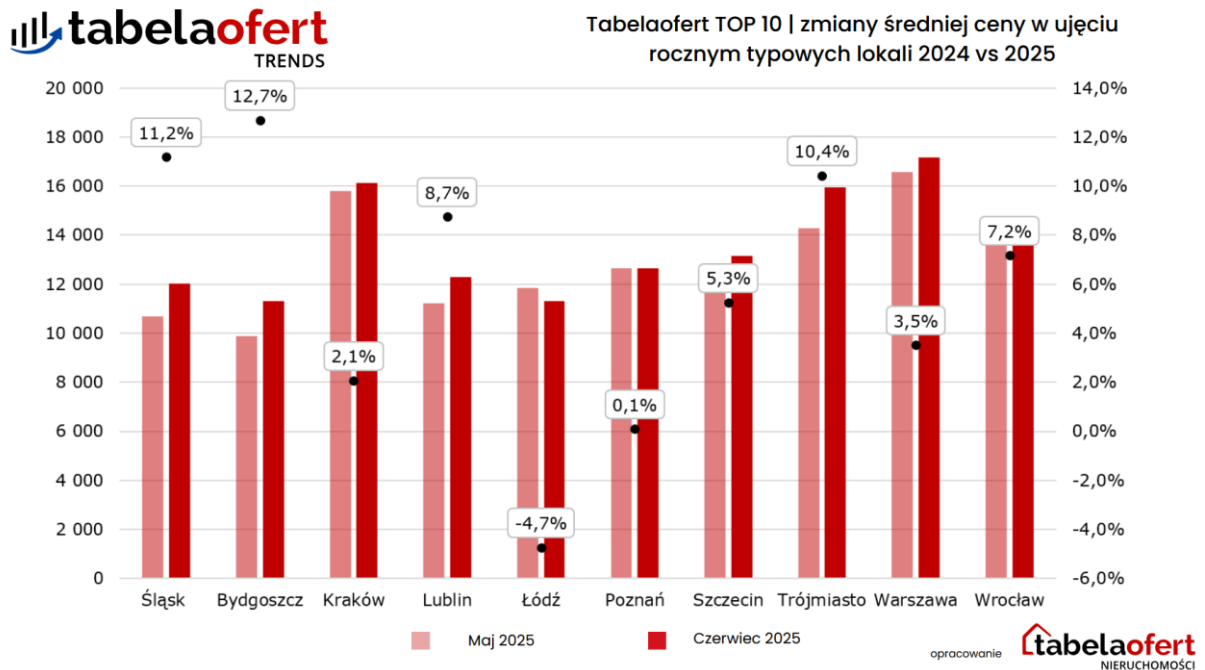


Ciekawa sytuacja wystąpiła w Łodzi, gdzie średnia cena m² wzrosła o 0,8%, mimo że ceny aż 491 mieszkań zostały obniżone, a podwyższono je tylko w 206 lokalach. Łódź pozostaje najtańszym z analizowanych rynków, a marże deweloperów są tu najniższe. Nowa podaż jest jednak coraz droższa, ponieważ rosną szeroko rozumiane koszty budowy.

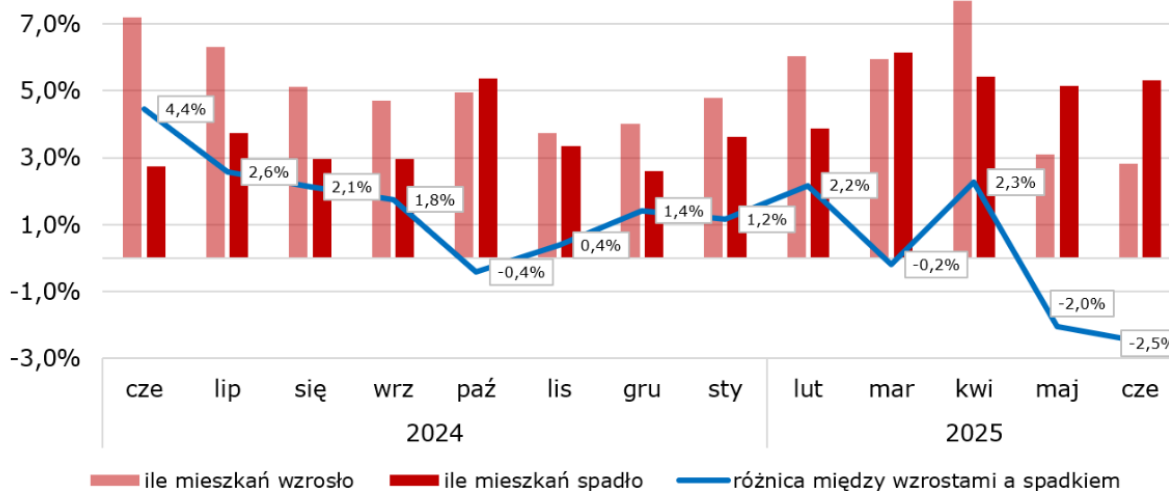
Poza tym ceny wzrosły jeszcze w Lublinie (+0,2%) i w Warszawie (+0,2%). Spadki zanotowano przede wszystkim w Szczecinie i Trójmieście (-1,0%) oraz dużo mniejsze w Krakowie (-0,5%), Wrocławiu (-0,5%), oraz w Poznaniu (-0,4%).

Ceny wciąż wyższe niż rok temu – wyjątkiem Łódź i Poznań

Warto jednak podkreślić, że ceny mieszkań są wciąż wyższe niż rok temu – średnio o 6,1%. W skali roku największy wzrost średniej ceny m² odnotowano w Bydgoszczy (+14,5%), Aglomeracji Śląskiej (+11,2%), Trójmieście (+10,4%) oraz Lublinie (+8,7%). Co ciekawe, jedynym miastem, w którym średnia cena m² spadła w ciągu roku, jest Łódź (-4,7%), a w Poznaniu ceny niemal się nie zmieniły (+0,1%). Wynika to przede wszystkim z bardzo dużej podaży mieszkań w tych miastach – prawo popytu i podaży działa tu szczególnie wyraźnie.



Na spadek popytu natychmiast zareagowali deweloperzy. Z analizy zmian cenników deweloperskich wynika, że dla 5,3% cenników ceny zostały podwyższone, ale tylko w 2,8 % obniżone. Zatem znacznie więcej mieszkań tanieje niż drożeje – i takie jest też powszechne odczucie na rynku. Czyli nadal mamy rynek klienta.



Co będzie dalej?

– Mamy rynek klienta i nic nie wskazuje, by ta sytuacja miała się zmienić w najbliższych miesiącach. Oferta mieszkań jest szeroka, coraz więcej lokali jest gotowych lub niemal gotowych, więc presja na sprzedaż i obniżki cen pozostaje duża – ocenia Robert Chojnacki.

Z drugiej strony rosnące koszty budowy oraz nowe regulacje, w tym warunki techniczne obowiązujące od sierpnia 2024 roku, sprawiają, że nowa podaż jest coraz droższa. Najbardziej widać to na tańszych rynkach, takich jak Bydgoszcz, Katowice czy Łódź, gdzie marże deweloperów są najniższe i trudno wprowadzać nowe mieszkania w obecnych cenach. –Obecna stagnacja cen nie potrwa jednak wiecznie. Kiedy dostępne dziś mieszkania zostaną wyprzedane, nowa podaż prawdopodobnie podniesie ceny. Ale to już nie w tym roku – dodaje Chojnacki.

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**