

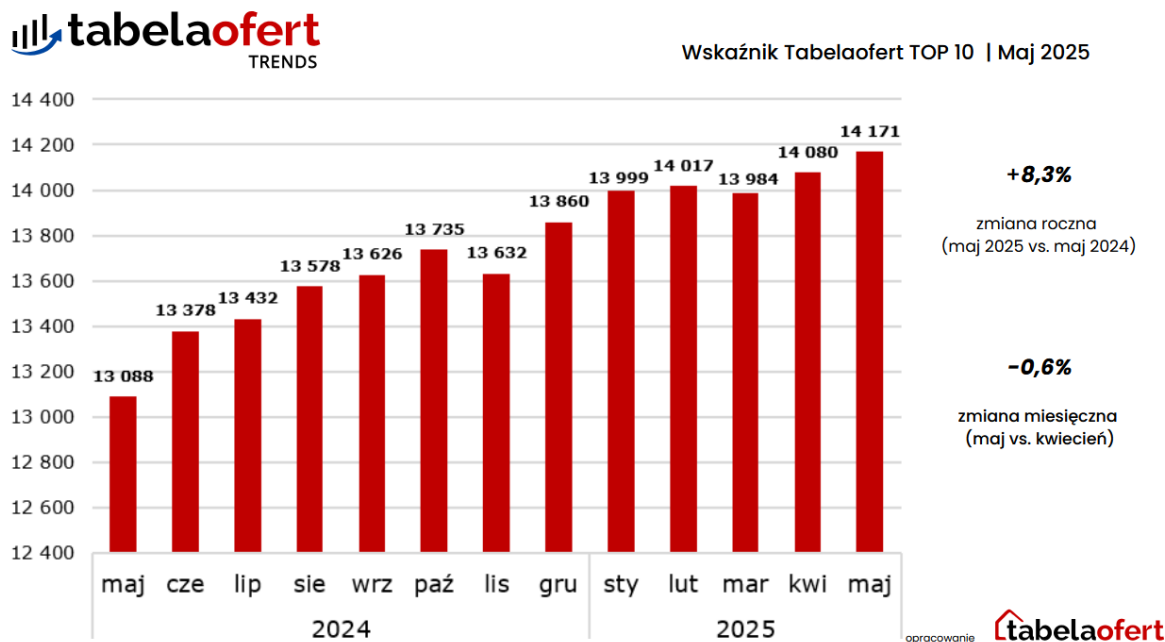
## Obniżka stóp nie wystarczyła, by pobudzić rynek. Sprzedaż nowych mieszkań rośnie wolno, a średnie ceny tylko pozornie idą w górę

Choć stopy procentowe spadły, na rynku mieszkaniowym próżno szukać wyraźnego ożywienia. W maju sprzedaż nowych mieszkań na 10 największych rynkach w Polsce wzrosła o 8,4% w porównaniu do kwietnia, ale wciąż była niższa niż w marcu – wynika z najnowszego Barometru Cen Mieszkań, przygotowanego przez portal Tabelaofert.pl.

*-Obniżka stóp procentowych nie przełożyła się na gwałtowny wzrost popytu. Klienci zachowują ostrożność, a rynek w dalszym ciągu pozostaje rynkiem kupującego – komentuje Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.pl*

**Średnia cena metra kwadratowego typowego mieszkania** (wskaźnik Tabelaofert TOP 10) wyniosła w maju **14 170 zł/m<sup>2</sup>** – to tylko **0,59%** więcej niż miesiąc wcześniej. To drugi z rzędu miesiąc niewielkiego wzrostu, który jednak nie wynika z realnego wzrostu cen ofertowych, lecz z pojawienia się w sprzedaży droższych, nowych inwestycji.

– Analiza cenników pokazuje, że w maju więcej deweloperów obniżyło ceny swoich mieszkań (5,5%) niż je podniosło (3,3%). To najniższy odsetek podwyżek od roku. Deweloperzy skupiają się dziś na sprzedaży aktualnej oferty i unikają korekt w górę. Na rynek trafiają jednak nowe projekty, często droższe ze względu na zastrzone warunki techniczne – wskazuje Ewa Palus, główny analityk portalu Tabelaofert.pl.



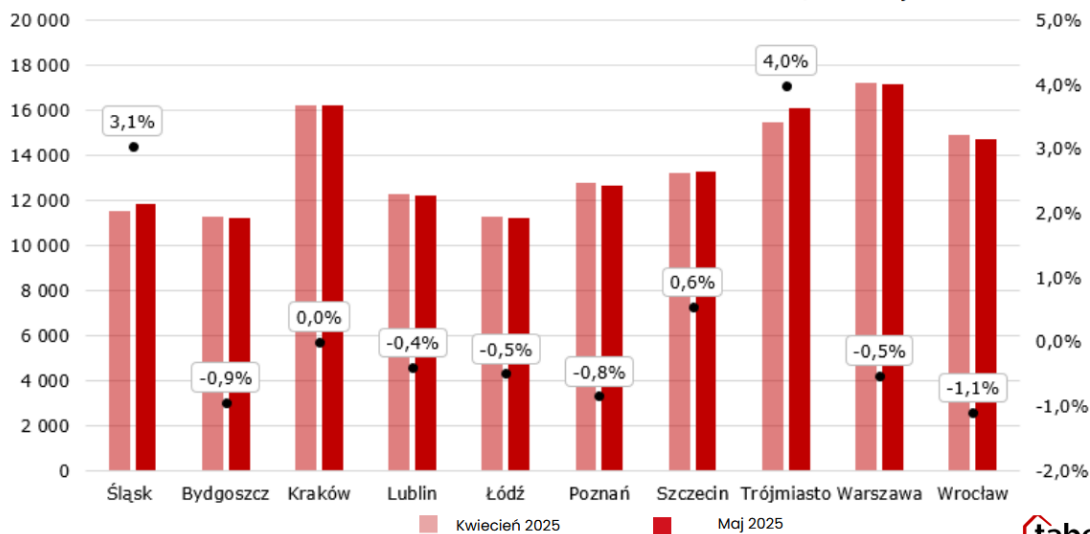
W maju najwyższy wzrost średniej ceny metra kwadratowego odnotowano w **Trójmieście** – o 4%, do poziomu **16 086 zł/m<sup>2</sup>**. Wzrost ten wynikał wyłącznie z wprowadzenia do oferty nowych, droższych projektów. W dotychczasowych inwestycjach liczba obniżek i podwyżek cen była identyczna. Podobny

efekt widoczny był w **aglomeracji śląskiej**, gdzie średnia cena wzrosła o 3,1%, do **11 867 zł/m<sup>2</sup>**, mimo że liczba obniżek w cennikach była nawet nieznacznie większa niż podwyżek.

Niewielki wzrost cen wystąpił także w Szczecinie (+0,6%), natomiast w Krakowie średnia cena pozostała bez zmian (16 203 zł/m<sup>2</sup>).

Spadki średnich cen zanotowano przede wszystkim we Wrocławiu (-1,1%), a także w Bydgoszczy (-0,9%; 11 215 zł/m<sup>2</sup>), Warszawie (-0,59%; 15 423 zł/m<sup>2</sup>), Łodzi (-0,49%), Poznaniu (-0,41%) i Lublinie (-0,39%).

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

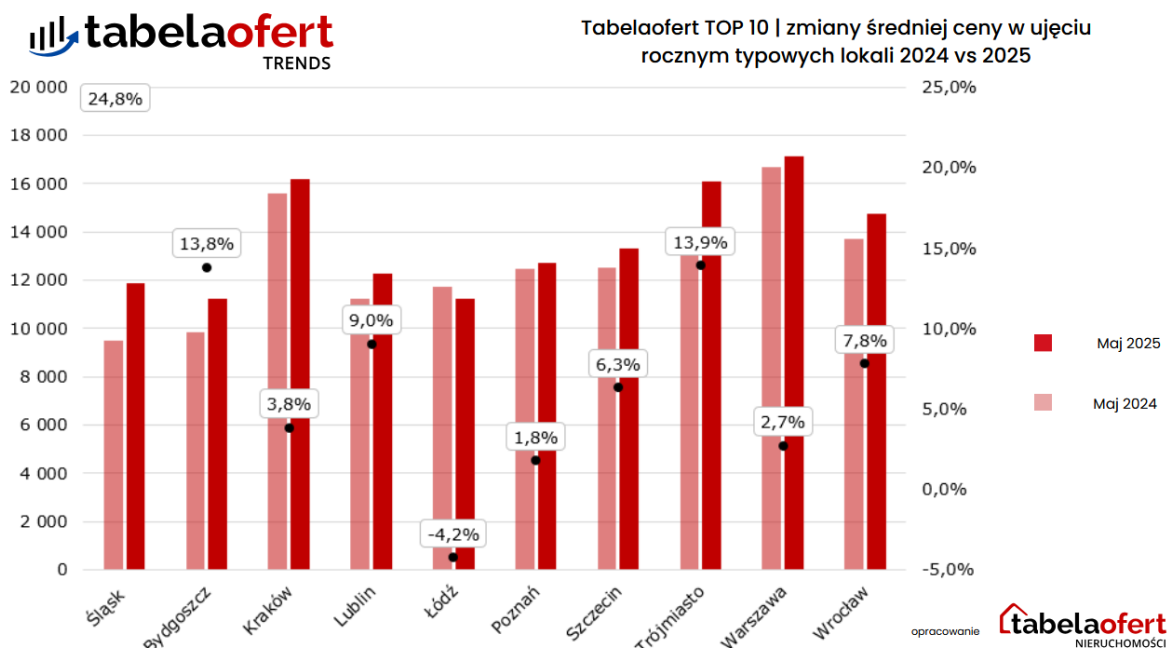


## Rok do roku – wyraźny wzrost cen

Warto podkreślić, że mimo ostatnich oznak stabilizacji, **mieszkania są dziś wyraźnie droższe niż rok temu – średnio o ponad 8% w skali całego rynku**. W największym stopniu ceny wzrosły w aglomeracji śląskiej, gdzie metr kwadratowy kosztuje obecnie **11 867 zł**, co oznacza wzrost aż o **24,8% r/r**.

Dwucyfrowy wzrost odnotowano również w Trójmieście (**16 086 zł/m<sup>2</sup>, +13,9%**) oraz w Bydgoszczy (**11 215 zł/m<sup>2</sup>, +13,8%**). We Wrocławiu ceny wzrosły umiarkowanie – o **7,8%**, osiągając poziom **14 757 zł/m<sup>2</sup>**.

Jedynym miastem, gdzie średnia cena metra kwadratowego spadła w ciągu roku, jest **Łódź**. Obecna średnia to **11 212 zł/m<sup>2</sup>**, czyli o **4,2%** mniej niż rok wcześniej. Spadek ten wynika przede wszystkim z bardzo dużej podaży nowych mieszkań dostępnych na rynku – w tym przypadku wyraźnie działa prawo popytu i podaży.



## Cenniki korygują Nieliczni

Na spadek popytu natychmiast zareagowali deweloperzy. Z analizy zmian cenników wynika, że w maju 2025 roku **ceny zostały obniżone w 5,5% ofertach**, a podwyższone tylko w **3,3%**. Więcej mieszkań tanieje niż drożeje – co znajduje potwierdzenie zarówno w danych, jak i w odczuciach klientów. Rynek pozostaje rynkiem kupującego.

To wyraźna zmiana w porównaniu do sytuacji sprzed roku. W maju 2024 roku **ponad 9,8%** mieszkań drożało, a tylko **2,3%** taniało.

*- Dane jasno pokazują, że obniżka stóp procentowych nie przyniosła istotnej zmiany na rynku. Sprzedaż mieszkań co prawda nieznacznie wzrosła, ale trudno mówić o wyraźnym ożywieniu. Ceny pozostały stabilne, a jeśli deweloperzy modyfikowali cenniki, to częściej decydowali się na obniżki niż na podwyżki. Reakcja klientów i brak szturm na biura sprzedaży jest zaś racjonalna – wiele osób spodziewa się dalszych obniżek stóp procentowych i wstrzymuje się z decyzją o kredycie, zwłaszcza że banki promują obecnie głównie oferty ze stałym oprocentowaniem – podkreśla Robert 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**