

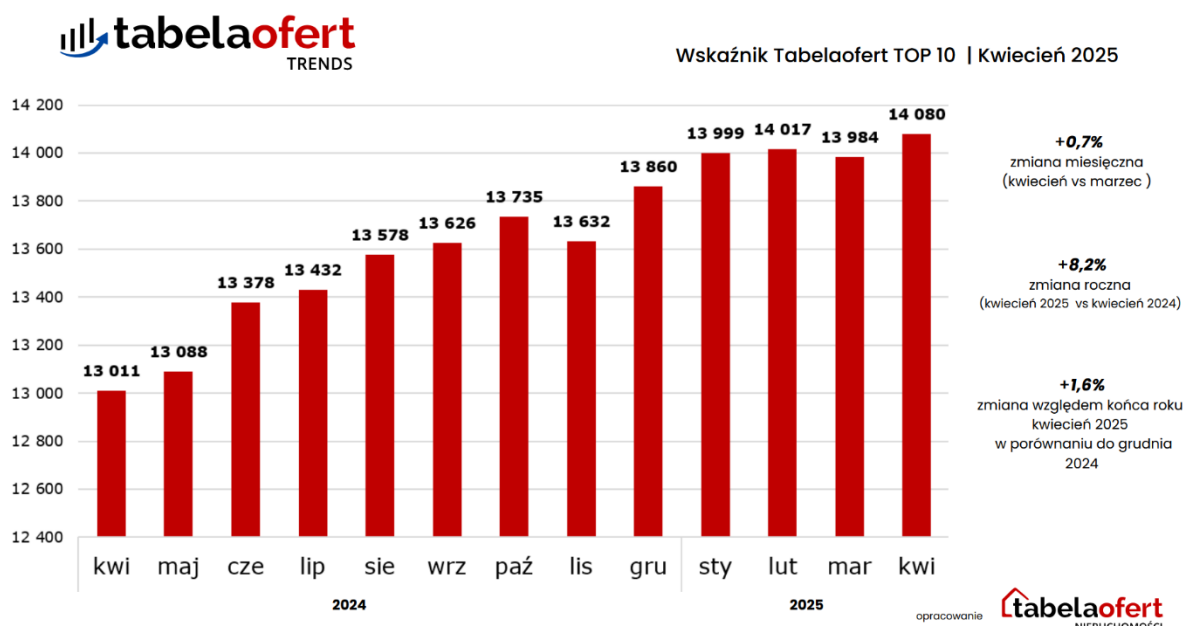
## Barometr Cen Mieszkań: deweloperzy nie śpieszą się już z obniżkami cenników

**8 procent – o tyle wzrosły ceny mieszkań na rynku pierwotnym w dziesięciu największych miastach Polski, porównując kwiecień 2025 do kwietnia 2024 roku. Największy roczny skok – o 20 procent – zanotowano w Aglomeracji Śląskiej. Na przeciwnym biegunie znalazła się Łódź, gdzie średnie stawki spadły o 2 procent.**

Średnia cena metra kwadratowego, liczona wskaźnikiem Tabelaofert TOP 10, wyniosła w kwietniu 14 080 zł/m<sup>2</sup>. W ujęciu miesięcznym to wzrost o 0,7 proc. – niewielki, ale największy od początku 2025 roku, co może świadczyć o narastającej presji kosztowej po stronie podaży.

- Wzrosty cen mieszkań wyhamowały kilka miesięcy temu. Było to wynikiem wprowadzenia dużej oferty nowych mieszkań – deweloperzy mimo spadku sprzedaży w dalszym ciągu rozpoczynali budowy nowych inwestycji – wskazuje Ewa Palus, główny analityk Tabelaofert.

W porównaniu do kwietnia 2024 roku średnia cena oferowanych przez deweloperów lokali wzrosła o 8,2%, a w porównaniu do końca 2024 roku o 1,6%.



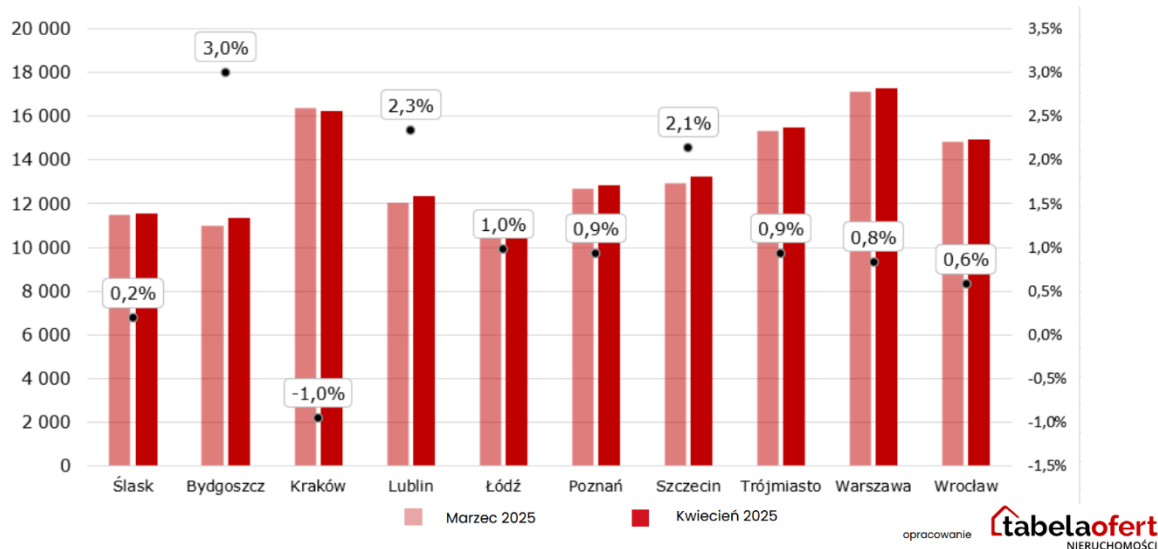
### Mniej obniżek, ale rynek nadal silnie zróżnicowany regionalnie

W kwietniu 2025 roku skala korekt cenowych wyraźnie zmalała. Liczba mieszkań, których ceny zostały obniżone w cennikach deweloperów, spadła w porównaniu do marca o 18,4%.

- To zauważalna zmiana, zwłaszcza że w poprzednich miesiącach tempo przecen było zdecydowanie wyższe. Choć presja na utrzymywanie promocji i rabatów wciąż istnieje deweloperzy rzadziej decydowali się na oficjalne korekty cenników – mówi Ewa Palus.

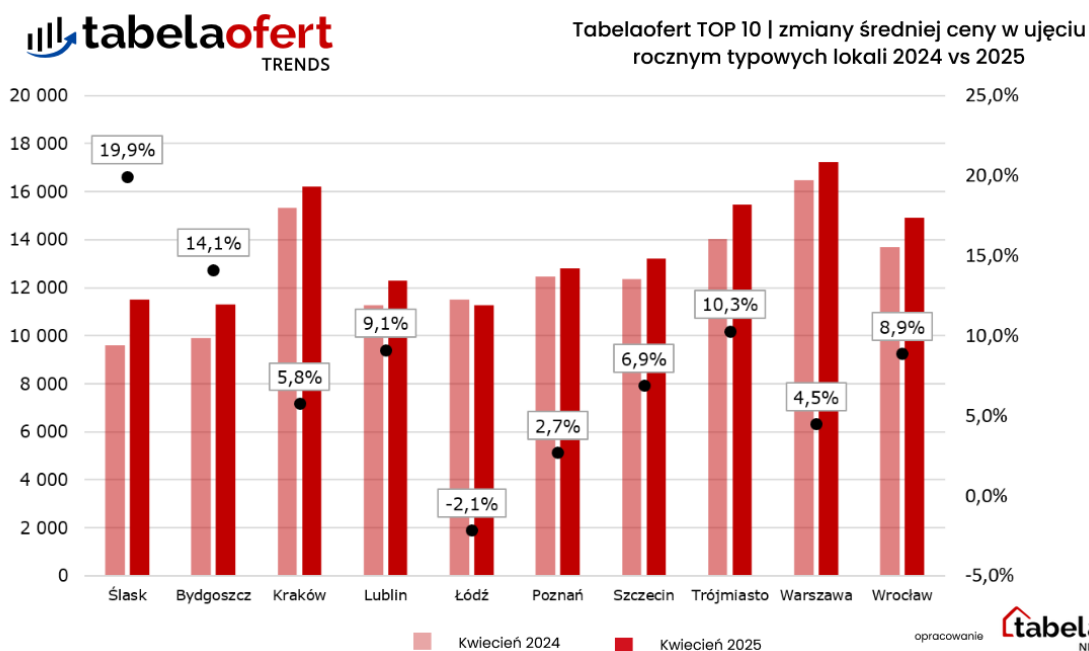
Mimo tego dane za kwiecień pokazują spadki sprzedaży o 19 procent w porównaniu do marca.

W zestawieniu miesiąc do miesiąca największy wzrost średniej ceny zanotowano natomiast w Bydgoszczy, gdzie stawki wzrosły do poziomu 11 321 zł za m<sup>2</sup> (+3,0%). Wzrosty odnotowano również w Lublinie – do 12 304 zł za m<sup>2</sup> (+2,0%) oraz w Szczecinie – do 13 218 zł za m<sup>2</sup> (+2,0%).



Kraków był jedynym z większych rynków, gdzie w kwietniu zanotowano spadek średniej ceny – do poziomu 16 202 zł za m<sup>2</sup> (-1,0%). Spadek ten to efekt rozpoczęcia nowych inwestycji w mniej popularnych lokalizacjach, co obniżyło wartość średnią dla całego miasta.

Patrząc na dane w ujęciu rocznym, zmiany cen są jeszcze bardziej zróżnicowane. Największy wzrost odnotowano w Aglomeracji Śląskiej, gdzie średnia cena wzrosła o blisko 20,0%, osiągając poziom 11 516 zł za m<sup>2</sup>. W Trójmieście ceny zwiększyły się o ponad 10%, do 15 468 zł za m<sup>2</sup>, a w Bydgoszczy zanotowano podobny, dwucyfrowy wzrost – do 11 321 zł za m<sup>2</sup>. Łódź natomiast była jedynym z głównych rynków, gdzie średnia w ujęciu rocznym spadła – o około 2,0%, do poziomu 11 267 zł za m<sup>2</sup>. To efekt wysokiej podaży i utrzymującej się presji konkurencyjnej



## Mieszkalnictwo w cieniu wyborów prezydenckich

Zbliżające się wybory prezydenckie, mimo swojej wagi, nie wnoszą wiele do dyskusji o polityce mieszkaniowej. Temat dostępności mieszkań czy rozwoju budownictwa społecznego pojawia się rzadko – a jeśli już, to w sposób fragmentaryczny i ogólnikowy. Nie każdy kandydat zawarł w swoim programie punkty dotyczące mieszkalnictwa, co tylko potwierdza, że sektor ten pozostaje w cieniu ważniejszych, z punktu widzenia kampanii, tematów.

Jednym z nielicznych tematów mieszkaniowych, który przebija się w tej kampanii, jest **podatek katastralny** – propozycja, która od lat wywołuje duże emocje. Choć żaden z kandydatów nie przedstawił konkretnego projektu ustawy, już sama obecność tego wątku w debacie publicznej **wywołuje niepokój wśród właścicieli i inwestorów**.

*- Rynek nieruchomości reaguje nie tylko na decyzje, ale także na same zapowiedzi. Niepewność co do przyszłych regulacji sprawia, że część kupujących i deweloperów **przyjmuje postawę wyczekującą**, ograniczając aktywność i odraczając decyzje inwestycyjne – mówi Jacek Matuszko, dyrektor sprzedaży Rednet24*

Choć polityka mieszkaniowa nie stała się istotnym tematem kampanii prezydenckiej, **rynek pierwotny – a dokładniej ceny mieszkań – zwróciły uwagę postów**. W kwietniu Sejm przyjął ustawę, która zobowiązuje deweloperów do prowadzenia własnych stron internetowych oraz publikowania na nich aktualnych cenników mieszkań. Choć przepisy nie obowiązują jeszcze w praktyce, są krokiem w stronę większej przejrzystości na rynku. Zanim jednak ustawa trafi na biurko Prezydenta, musi jeszcze przejść przez procedurę senacką.

Czy nowe przepisy będą miały wpływ na ceny mieszkań?

*- Od mierzenia temperatury nikomu gorączka nie spadła. Ceny będą jawne, co ułatwi orientację kupującym, ale nie należy się spodziewać, że sama transparentność przełoży się na obniżki. Rynek wciąż*

*kształtują czynniki ekonomiczne: koszty finansowania, dostępność kredytów oraz struktura podaży. – komentuje Robert Chojnacki założyciel tabelaofert.pl*

**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 mikro apartamentów (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.