

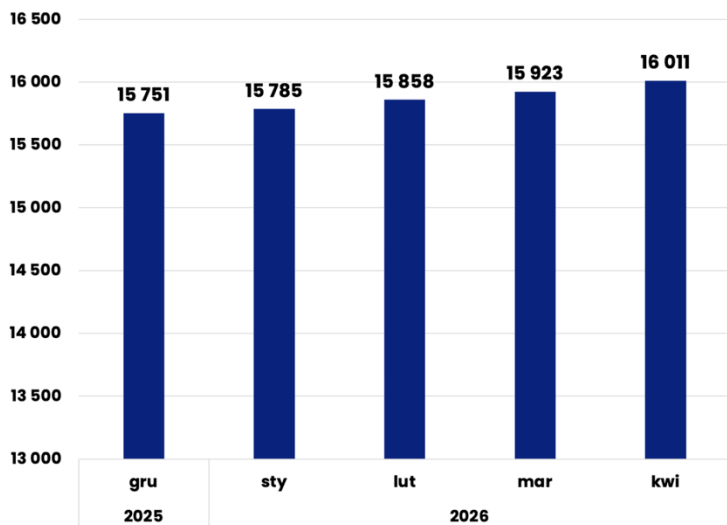
Premium podbija średnie ceny, klienci wybierają gotowe mieszkania

Gotowe mieszkania sprzedają się dziś najszybciej. Dane Barometru Cen Mieszkań przygotowanego przez portal mieszkaniowy Tabelaofert.pl pokazują, że w kwietniu już co trzeci nabywca zdecydował się na zakup lokalu w zakończonej inwestycji — takie mieszkania odpowiadały za blisko 32 proc. całej sprzedaży. Na koniec kwietnia w gotowych projektach dostępnych było 15,6 tys. lokali, co stanowiło blisko 23 proc. całej oferty deweloperskiej na siedmiu największych rynkach.

Kwiecień był kolejnym miesiącem stabilizacji cen na rynku pierwotnym. Średnia cena mieszkań na siedmiu największych rynkach wyniosła 16 011 zł za mkw., co oznacza wzrost o zaledwie 0,6 proc. względem marca. W porównaniu z grudniem 2025 roku średnia cena wzrosła o 1,7 proc., jednak nie wynika to z szerokich podwyżek cenników. To przede wszystkim efekt szybszej sprzedaży tańszych mieszkań, które w ostatnich tygodniach cieszyły się dużym zainteresowaniem kupujących.



Średnia cena ofertowa na 7 największych rynkach | Kwiecień 2026



16,0 tys. zł/mkw.
średnia cena ofertowa
na 7M

+ 0,6%
zmiana w porównaniu
do marca 2026

+ 1,7%
zmiana w porównaniu
do grudnia 2025

opracowanie 

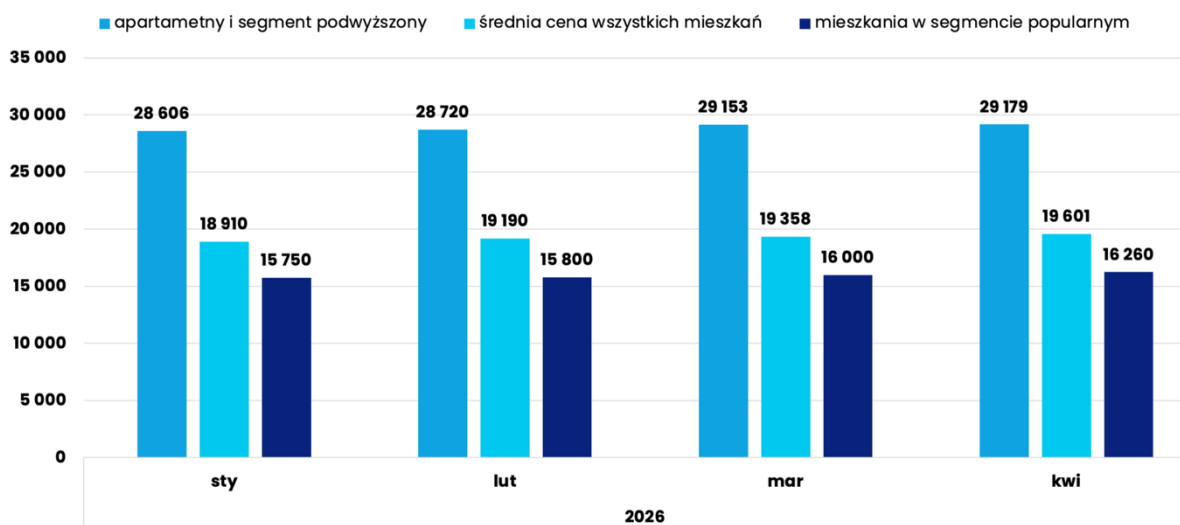
– Patrząc na same średnie ceny można odnieść wrażenie, że mieszkania drożeją, ale struktura sprzedaży pokazuje coś innego. Najszybciej sprzedają się dziś tańsze lokale, co automatycznie podnosi średnią cenę mieszkań pozostających w ofercie - komentuje Robert Chojnacki, założyciel i wiceprezes Tabelaofert.pl.

W kwietniu 2026 roku deweloperzy działający na siedmiu największych rynkach sprzedali 3,9 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 8,9 proc. względem marca. Korekta była jednak spodziewana, ponieważ marzec przyniósł przyspieszenie decyzji zakupowych części klientów kredytowych, którzy obawiali się wzrostu kosztów finansowania. W efekcie część popytu została przesunięta właśnie na wcześniejszy miesiąc.

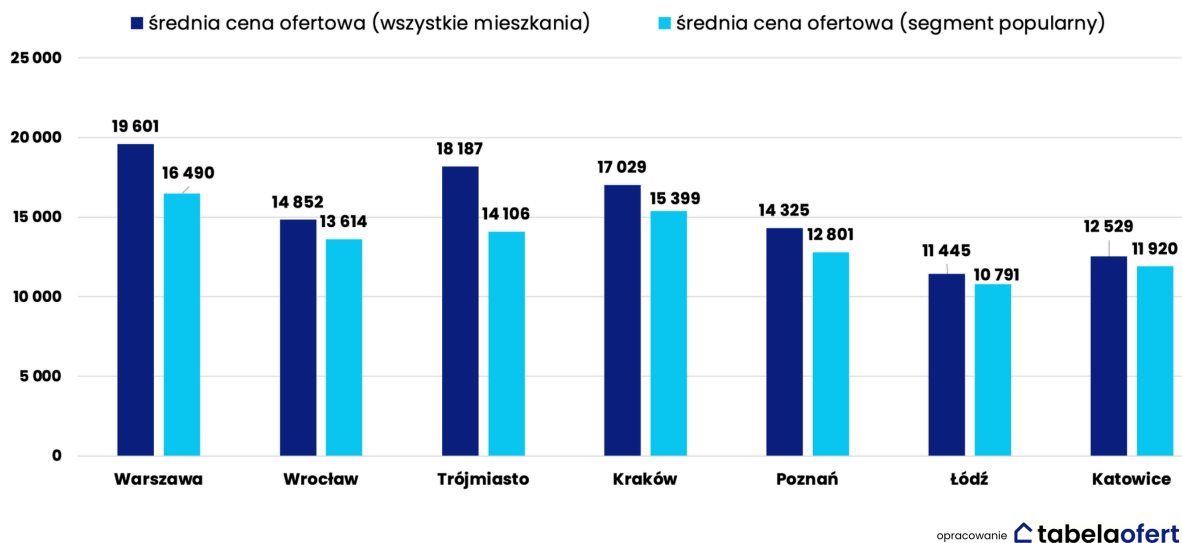
Największe miesięczne spadki sprzedaży odnotowano w Warszawie oraz we Wrocławiu — po około 20 proc. Z kolei wyraźne wzrosty liczby sprzedanych mieszkań miały miejsce w Poznaniu (+25,2 proc.) oraz Łodzi (+15,8 proc.).

Średnia cena nie pokazuje całego rynku

Średnia cena mieszkań w Warszawie obejmuje zarówno lokale z segmentu popularnego, jak i apartamenty premium, dlatego nie zawsze dobrze pokazuje sytuację większości kupujących. W kwietniu średnia cena wszystkich mieszkań w stolicy wyniosła 19,6 tys. zł za mkw., podczas gdy w segmencie popularnym - który stanowi aż 68 proc. całej warszawskiej oferty - było to 16,3 tys. zł za mkw. - o 3,3 tys. zł mniej w porównaniu do średniej dla stolicy. Średnia cena mieszkań w podwyższonym standardzie i apartamentów sięgnęła natomiast 29,2 tys. zł za mkw.

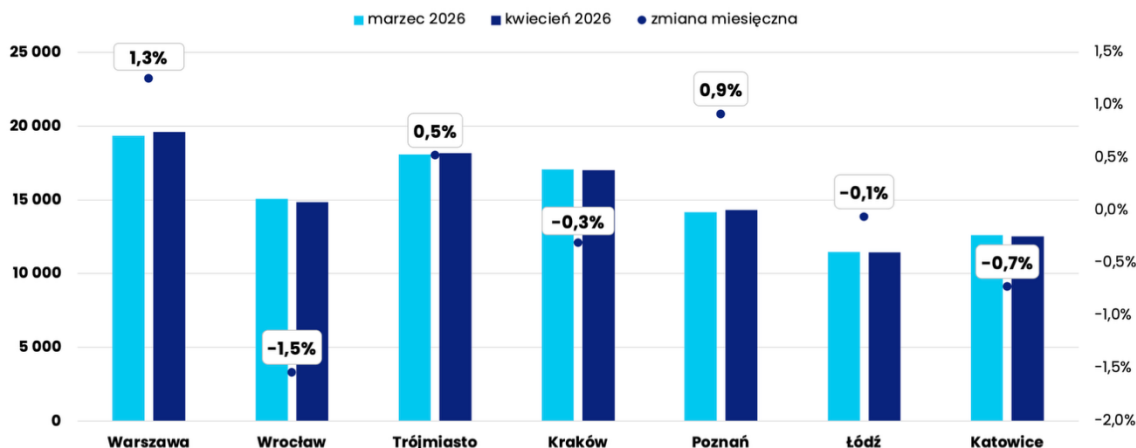


Podobny mechanizm widoczny jest również w innych dużych miastach. Największe różnice pomiędzy średnią ceną wszystkich mieszkań a cenami w segmencie popularnym odnotowano w Trójmieście (ok. 22 proc.) oraz Warszawie (ok. 16 proc.). To właśnie na tych rynkach duży udział drogiej inwestycji premium najmocniej wpływa na średnią cenę dla całego miasta.

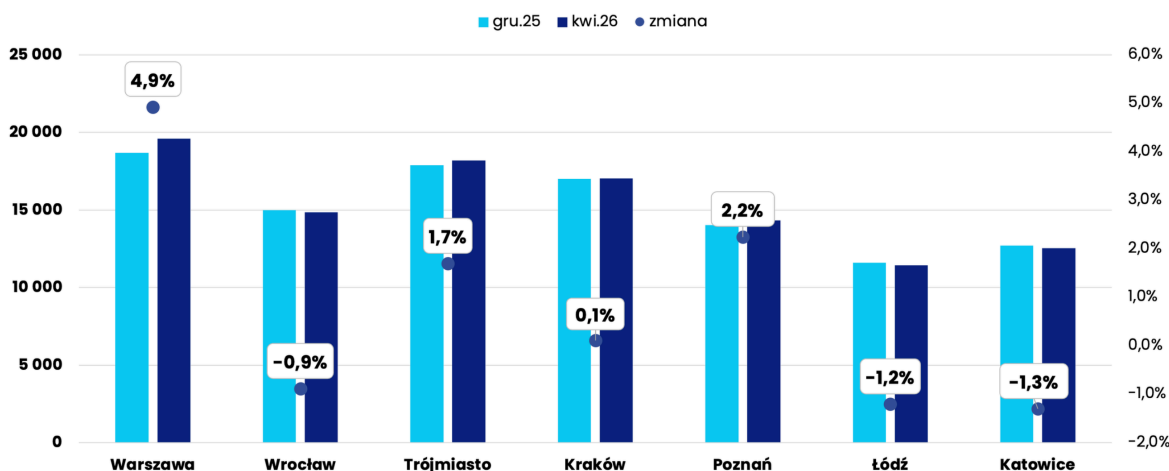


– *Warszawska średnia cena coraz częściej jest zaburzana przez dużą liczbę projektów premium i apartamentowych, które mają istotny wpływ na statystyki dla całego miasta. Tymczasem segment popularny odpowiada dziś za większość oferty i pozostaje wyraźnie tańszy, dlatego dla większości kupujących jest znacznie lepszym punktem odniesienia niż ogólna średnia dla rynku* –komentuje Robert Chojnacki

W kwietniu niewielki spadek średniej ceny ofertowej odnotowano we Wrocławiu (-1,5 proc.), natomiast w Warszawie średnia wzrosła o 1,3 proc. W pozostałych analizowanych miastach ceny pozostawały stabilne, a miesięczne zmiany nie przekraczały 1 proc. W porównaniu z grudniem 2025 roku spadki średnich cen odnotowano jedynie w Łodzi i Katowicach, podczas gdy Warszawa zanotowała wzrost o blisko 5 proc.



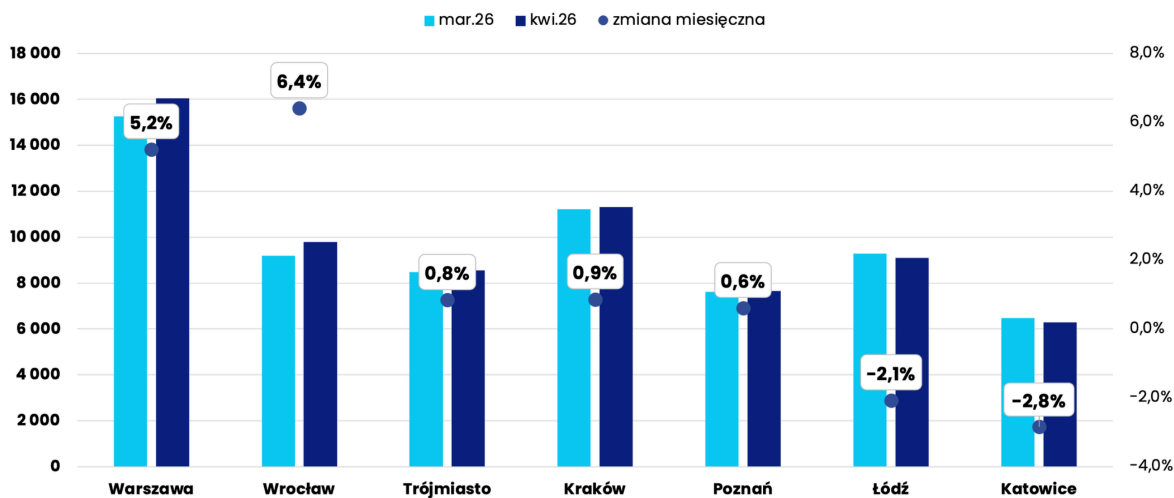
opracowanie **tabelaofert**



opracowanie **tabelaofert**

Szeroka oferta nadal studzi ceny

Jednym z głównych czynników stabilizujących ceny pozostaje szeroka oferta mieszkań. Na koniec kwietnia deweloperzy działający na siedmiu największych rynkach oferowali 68,7 tys. lokali, czyli o blisko 2 proc. więcej niż miesiąc wcześniej. Największy wzrost liczby dostępnych mieszkań odnotowano we Wrocławiu (+6,4 proc.) oraz w Warszawie (+5,2 proc.). Spadki podaży wystąpiły jedynie w Łodzi (-2 proc.) i Katowicach (-3 proc.)



opracowanie tabelaofert

– Mieszkania gotowe do odbioru cieszą się dziś dużym zainteresowaniem, bo klienci mogą zobaczyć finalny produkt przed zakupem i znacznie szybciej się wprowadzić. Dla wielu kupujących to ważniejsze niż zakup na bardzo wczesnym etapie inwestycji – komentuje Ewa Palus, główna analityczka Tabelaofert.pl.

Analiza została przygotowana na podstawie wewnętrznego monitoringu rynku pierwotnego prowadzonego przez dział analiz. Tabelaofert. Badanie obejmuje około 3,0 tys. inwestycji obejmujących ponad 100 tys. mieszkań. Monitoring prowadzony jest zarówno w największych miastach wojewódzkich, jak i w miejscowościach tworzących aglomeracje największych ośrodków miejskich. Dane aktualizowane są w systemie miesięcznym, kwartalnym oraz półrocznym, w zależności od analizowanego zakresu rynku. Opracowanie bazuje na bieżącej analizie oferty deweloperskiej, cen mieszkań, poziomu sprzedaży oraz zmian podaży na rynku pierwotnym.

Prezentowany materiał dotyczy siedmiu największych rynków mieszkaniowych w Polsce: Warszawy, Wrocławia, Trójmiasta, Krakowa, Poznania, Łodzi oraz Katowic.