**Warszawa, 07.08.2025 r.**

**Autor:** [**GetHome.pl**](https://gethome.pl/)

**Średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego – lipiec 2025**

**Rynek wtórny nie pozostał obojętny na poprawiającą się dostępność kredytów mieszkaniowych. W lipcu ożywiła się sprzedaż mieszkań z drugiej ręki, a ich oferta skurczyła się w większości metropolii. Według portalu GetHome.pl nie we wszystkich skutkowało to wzrostem średniej ceny metra kwadratowego.**

– *Już we wszystkich metropoliach rynek wtórny wygrywa z rynkiem pierwotnym pod względem dostępności mieszkań na przeciętną kieszeń. W czerwcu wyłamywał się jeszcze Kraków, ale w lipcu także i w tej metropolii używane mieszkania były tańsze od nowych w przeliczeniu na metr kwadratowy* - mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/).

W sytuacji rosnącej podaży mieszkań na rynku pierwotnym, także sprzedający mieszkania na rynku wtórnym muszą wykazywać się dużą elastycznością w negocjacjach z potencjalnymi nabywcami, a nierzadko obniżać ceny już na etapie ofertowym, dlatego w Warszawie i Krakowie, gdzie oferta mieszkań jest największa, widoczny jest spadek ich średniej ceny metra kwadratowego.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Z danych portalu GetHome.pl wynika, że w lipcu o 3% niższa niż przed rokiem była średnia w stolicy (ok. 17,8 tys. zł/m kw.), a o 6% - w Krakowie (16,6 tys. zł/m kw.). W pozostałych metropoliach wciąż jest drożej niż 12 miesięcy temu – o 5% w Trójmieście (ok. 16,1 tys. zł/m kw.), o 4% w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 8,8 tys. zł/m kw.), o 3% w Łodzi (8,9 tys. zł/m kw.) oraz o 1% we Wrocławiu (14,2 tys. zł/m kw.) i Poznaniu (11,8 tys. zł/m kw.).

Należy podkreślić, że w większości metropolii średnia cena metra kwadratowego nowych mieszkań wzrosła w tym okresie znacznie bardziej. Wyjątkiem jest Łódź. Jednak specyfiką rynku wtórnego w tym mieście jest wysoki udział mieszkań w PRL-owskich blokach i starych kamienicach. Szybszy niż na rynku pierwotnym wzrost średniej ceny metra kwadratowego mieszkań z drugiej ręki może więc być w dużej mierze efektem szybko rosnącego odsetka nowych lokali, których w ostatnich latach powstawało tam bardzo dużo.

Według portalu GetHome.pl, lipiec przyniósł w Łodzi 2% wzrost średniej ceny metra kwadratowego. O tyle samo podrożały używane mieszkania w Poznaniu, a w Trójmieście średnia poszła w górę o 1%. Jednak w Warszawie, Wrocławiu i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii utrzymała ona poziom z czerwca, a w Krakowie spadła o 2%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Tymczasem, po majowej stabilizacji liczby ofert, lipiec był drugim miesiącem jej spadku w większości metropolii. Jak podaje przeszukiwarka portali nieruchomości Adradar, w Warszawie liczba unikalnych ofert skurczyła się o 4% (do 17,6 tys. lokali), w Trójmieście – o 3% (do 8,6 tys.), we Wrocławiu – o 2% (do 9,8 tys.), a w Krakowie – o 1% (do 9,4 tys.). W Łodzi mieszkań było tyle samo co w czerwcu, a w Katowicach i Poznaniu wybór zwiększył się o odpowiednio 4% (do 2,4 tys. mieszkań) i 3% (do 4 tys.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, numer

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Ekspert portalu GetHome.pl nie ma wątpliwości, że rynek wtórny zareagował na poprawiającą się dostępność kredytów mieszkaniowych. Przy czym wzrosła nie tylko podaż, ale i sprzedaż mieszkań. Z danych Adradar wynika, że w lipcu na rynku wtórnym pojawiło się 33,5 tys. nowych unikalnych ofert sprzedaży mieszkań, czyli o 8% więcej. Wycofano ich zaś ok. 35,5 tys., czyli o 6% więcej niż w czerwcu.

– *Najpewniej było to efektem kolejnej obniżki stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej. Ponadto Ministerstwo Technologii i Rozwoju ostatecznie zrezygnowało z programu dopłat do kredytu, z których mieli skorzystać kupujący mieszkania na rynku wtórnym. W tej sytuacji przestało mieć sens wstrzymywanie się z decyzją zakupową w oczekiwaniu na ten program* – komentuje Marek Wielgo.

O rosnącym popycie może też świadczyć skrócenie czasu sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w drugim kwartale. Z raportu „Barometr Metrohouse&Credipass” wynika, że w Warszawie od momentu rozpoczęcia sprzedaży mieszkania do znalezienia klienta zdecydowanego na jego zakup mijało przeciętnie 92 dni, w pięciu największych miastach (w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku i Łodzi) – 135 dni. W porównaniu z pierwszym kwartałem liczba dni, jaka upłynęła od chwili pierwszej ekspozycji oferty na rynku a pozytywną decyzją oferenta o zakupie po uzgodnionej cenie, uległa skróceniu w stolicy o 24 dni, a w pięciu największych miastach – o 7 dni. Warszawa pod tym względem wróciła do przeciętnych wyników, pozostałe rynki pozostają jednak nadal pod presją przewagi podaży.