**Warszawa, 09.09.2025 r.**

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

**Średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego – sierpień 2025 r.**

**W sierpniu już nie tylko w Warszawie i Krakowie, ale także w Poznaniu i Wrocławiu średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedawanych na rynku wtórnym była niższa niż przed rokiem – wynika z danych portalu GetHome.pl.**

- *Wielu potencjalnych nabywców używanych mieszkań najpewniej doszło do wniosku, że nie ma powodu do pośpiechu i udało się w sierpniu na wakacje. Nic nie stracili. Wprawdzie w tym czasie oferta mieszkań na rynku wtórnym nieco się skurczyła, ale sprzedający wciąż wykazują się dużą elastycznością w negocjacjach z potencjalnymi nabywcami, a nierzadko obniżają ceny już na etapie ofertowym* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [GetHome.pl](http://gethome.pl).

W efekcie sierpień przyniósł stabilizację średniej ceny metra kwadratowego mieszkań z drugiej ręki w Warszawie (niespełna 17,8 tys. zł/m kw.), Krakowie (ok. 16,7 tys. zł/m kw.), Wrocławiu (14,2 tys. zł/m kw.) i Łodzi (9 tys. zł/m kw.). O 1% średnia spadła w Trójmieście (ok. 16 tys. zł/m kw.) i Poznaniu (ok. 11,7 tys. zł/m kw.). Wzrosła zaś w tym czasie – i to aż o 4% - w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 9,1 tys. zł/m kw.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

W 2024 roku Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM) była liderem podwyżek średniej ceny metra kwadratowego (+12%) i prawdopodobnie zachowa ten tytuł także w roku 2025. Z danych portalu GetHome.pl wnika, że w sierpniu ceny używanych mieszkań w przeliczeniu na metr kwadratowy kosztowały średnio o 6% więcej niż w analogicznym okresie przed rokiem. O połowę mniejszy wzrost średniej (3%) portal odnotował w Łodzi i Trójmieście. Natomiast w pozostałych metropoliach jest już taniej niż przed rokiem. W Krakowie obniżka sięgała 5%, a w stolicy – 3%. Należy odnotować, że w sierpniu do metropolii z ujemną dynamiką cen rdr. dołączyły Poznań (-3%) i Wrocław (-1%).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Co ciekawe, ceny mieszkań z drugiej ręki nie wzrosły, mimo że sierpień był trzecim z rzędu miesiącem spadku ich liczby w większości metropolii. Jak podaje przeszukiwarka portali nieruchomości Adradar, liczba unikalnych ofert skurczyła się aż o 5% w Krakowie (do 8,9 tys. lokali), o 4% - w Łodzi (do 5,3 tys.), o 3% - w Poznaniu (do 3,9 tys.), o 2% - w Warszawie (do 17,3 tys.) i Trójmieście (do 8,4 tys.) i o 1% - we Wrocławiu (do 9,7 tys.). Wybór mieszkań nie zmienił się w Katowicach (ok. 2,4 tys. lokali).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

- *Sprzedający mieszkania nie podnieśli cen, bo kupujących – mimo poprawy dostępności kredytów – było wyraźnie mniej niż miesiąc wcześniej. To jednak nie powinno dziwić, bo sierpień jest najpopularniejszym okresem urlopowym. Ponadto część potencjalnych nabywców mogło czekać na spodziewaną we wrześniu kolejną obniżkę stóp procentowych. Mogą też na to wskazywać dane Adradar - w sierpniu z rynku zniknęły 32 tys. unikalnych ofert sprzedaży mieszkań, czyli o 10% mniej niż w lipcu* – komentuje Marek Wielgo.

Drugą przyczyną stabilizacji cen na rynku wtórnym może być rekordowo wysoka podaż nowych mieszkań. Sprzedający używane mają po prostu potężną konkurencję. I na odwrót, deweloperów trzyma w ryzach bogata oferta mieszkań na rynku wtórnym. Tym bardziej już we wszystkich metropoliach wygrywa on z pierwotnym pod względem dostępności mieszkań na przeciętną kieszeń. W przypadku Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i Łodzi, ale też Poznania oba rynki dzieli cenowa przepaść.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, fioletowy

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Jak wskazują eksperci portalu GetHome.pl, mimo wysokich podwyżek cen mieszkań z drugiej ręki w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i Łodzi, wciąż pozostają one jednymi z najtańszych miast spośród wszystkich metropolii.Wynika to najpewniej z tego, że w ofercie wciąż wysoki udział mają mieszkania w PRL-owskich blokach i starych kamienicach. Szybszy niż na rynku pierwotnym wzrost średniej ceny metra kwadratowego mieszkań z drugiej ręki może więc być efektem wyrównywania różnicy, m.in. wskutek rosnącego odsetka nowych lokali, których w ostatnich latach powstawało tam bardzo dużo.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Tymczasem na początku września Rada Polityki Pieniężnej po raz trzeci w tym roku obniżyła stopy procentowe. Ta obniżka poprawia sytuację tych, którzy muszą posiłkować się kredytem (wzrośnie ich zdolność kredytowa). Zdaniem ekspertów portalu GetHome.pl, jest za wcześnie, by mówić o wyraźnej poprawie dostępności kredytów. Zadziałać może za to efekt psychologiczny. Prezes Narodowego Banku Polskiego Adam Glapiński zasugerował, że kolejna obniżka stóp procentowych szybko nie nastąpi. Decyzje tych, którzy mogą sobie pozwolić na kredyt może też przyspieszyć kurcząca się podaż mieszkań.

- *Ci, którzy szukają mieszkania dla siebie mogą spokojne szukać optymalnej oferty. Jednak powinni mieć świadomość, że z rynku w pierwszej kolejności zaczną znikać najtańsze mieszkania* – podsumowuje Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.