**Warszawa, 12.09.2025 r.**

**Autor: Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl**

**Deweloperzy zaczęli dawkować podaż mieszkań, ale cen nie podnieśli**

**Sierpień był w tym roku pierwszym miesiącem, w którym zmniejszyła się liczba mieszkań oferowanych przez deweloperów w siedmiu największych metropoliach. Dobra wiadomość jest taka, że nie miało to wpływu na średnie ceny metra kwadratowego - drugi miesiąc z rzędu nie wzrosły one w żadnej z tych metropolii.**

– *Deweloperzy bardzo liczą na jesienne żniwa sprzedażowe. Czerwcowe wyniki dla wielu z nich okazały się wyjątkowo zimnym prysznicem. Wprawdzie lipiec przyniósł odbicie sprzedaży w większości największych metropolii, ale sierpień był już gorszy pod tym względem* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/). I przyznaje, że sierpniowy spadek sprzedaży w Warszawie, Krakowie, Łodzi i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii można tłumaczyć tym, że wielu potencjalnych nabywców udało się na wakacje, bo uznało, że nie ma powodu do pośpiechu. Wszak do tej pory oferta mieszkań rosła, a ich ceny ustabilizowały się. Jednak trzeba też uwzględnić drugi, być może nawet ważniejszy powód słabszej sprzedaży: kredyty wciąż są drogie, a trzy dotychczasowe obniżki stóp procentowych tylko w niewielkim stopniu poprawiły sytuację tych, którzy przy zakupie mieszkania muszą posiłkować się kredytem.

– *Dlatego w tym roku raczej nie należy się spodziewać szturmu na biura sprzedaży firm deweloperskich. Co nie znaczy, że popyt na mieszkania pozostanie obojętny na poprawiającą się dostępność kredytów. Zwłaszcza, że deweloperzy zwiększyli w tym roku podaż mieszkań z cenami bardziej przystępnymi na kieszeń kredytobiorców* – komentuje Marek Wielgo.

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w Krakowie kupujący mieli w sierpniu do wyboru ok. 3,4 tys. mieszkań z ujawniona ceną 10-15 tys. zł za metr kwadratowy, czyli o 21`% więcej niż na początku tego roku. Więcej takich lokali było też we Wrocławiu (+17%), Poznaniu (+16%) i Warszawie (+7%). Tylko w Trójmieście ich liczba zmniejszyła się w ciągu ośmiu miesięcy o 7%, choć jeszcze miesiąc wcześniej oferta była większa niż na początku roku.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

I najpewniej to dlatego średnia cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań w ofercie firm deweloperskich poszybowała w tym roku w Trójmieście najbardziej, bo aż o 9%. W Warszawie, Krakowie i Poznaniu średnia poszła w tym czasie w górę o 1%, a w Łodzi i Wrocławiu nie zmieniła się. To właśnie dopływ na rynek stosunkowo tanich mieszkań zadziałał stabilizująco na ich średnią cenę w przeliczeniu ma metr kwadratowy.

Według danych BIG DATA RynekPierwotny.pl sierpień był w tym roku drugim z rzędu miesiącem, w którym we wszystkich największych metropoliach nie odnotowaliśmy wzrostu średniej ceny metra kwadratowego W Warszawie wynosiła ona pod koniec sierpnia ok. 17,8 tys. Na drugim miejscu jest Trójmiasto (ok. 16,8 tys. zł), które nieznacznie wyprzedziło Kraków (ok. 16,7 tys. zł/m kw.). Czwarte miejsce wciąż zajmuje Wrocław (ok. 14,7 tys. zł/m kw.), a dalej są Poznań (ok. 13,6 tys. zł/m kw.), Łódź (11,5 tys. zł/m kw.) i Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (ok. 11,4 tys. zł/m kw.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Porównując średnie ceny metra kwadratowego nowych mieszkań z sierpnia tego roku i analogicznego okresu roku ubiegłego w większości metropolii wciąż widać różnicę. Wyjątkami są Warszawa i Łódź. Średnia jest tam niemal taka sama. Warto też zwrócić uwagę, że w pozostałych metropoliach różnica jest coraz mniejsza. Np. we Wrocławiu jeszcze w styczniu wynosiła ona 12%, w czerwcu – 5%, w lipcu – 3%, a w sierpniu skurczyła się do 2%. W Trójmieście średnia cena metra kwadratowego była w czerwcu o 10% wyższa niż rok temu, zaś w sierpniu – liczona rok do roku – 7%.

Po ośmiu miesiącach o tytuł najbardziej stabilnej cenowo metropolii w 2025 r. z Warszawą i Łodzią rywalizują Kraków, Wrocław i Poznań, gdzie zmiana średniej ceny metra kwadratowego nowych mieszkań w okresie 12 miesięcy wynosiła w sierpniu 2%. Z kolei w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii było to 5%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Czy stabilizacja cen utrzyma się także w kolejnych miesiącach? To oczywiście będzie zależało od tego, czy i jak bardzo ożywi się sprzedaż mieszkań. Wstrzymywanie się z decyzją zakupową w oczekiwaniu na kolejne obniżki stóp procentowych raczej nie ma sensu. Prezes Narodowego Banku Polskiego Adam Glapiński zasugerował, że kolejne cięcie szybko nie nastąpi. W dodatku rząd zapowiedział obłożenie banków wyższym podatkiem CIT od 2026 r., co te mogą zrekompensować sobie podwyższeniem marż kredytowych.

Tymczasem w części metropolii oferta wyraźnie się skurczyła, bo deweloperzy zaczęli dawkować podaż. Mniej niż w lipcu mieszkań wprowadzili do sprzedaży deweloperzy w Warszawie (-51%), Krakowie (-9%), Wrocławiu (-45%), Trójmieście (-70%) i Łodzi (-74). Przy czym w Krakowie sprzedaż spadła jeszcze bardziej i tylko dzięki temu oferta minimalnie wzrosła.

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w Warszawie pod koniec sierpnia w ofercie firm deweloperskich dostępnych było nieco ponad 17,4 tys. mieszkań (o 1% mniej w porównaniu z lipcem), w Krakowie – ok. 11,5 tys. (+1%), we Wrocławiu – ok. 10,8 tys. (-3%), w Trójmieście – 8,6 tys. (-5%), w Łodzi – 10,1 tys. (-2%), w Poznaniu – 8,6 tys. (+2%), a w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii - ok. 11,1 tys. (+1%).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

- *Jeśli deweloperzy mocniej zaciągną hamulec, to nie można wykluczyć, że znów zadziała efekt psychologiczny, który znamy z poprzednich lat. Kurcząca się podaż mieszkań, której towarzyszy wzrost średniej ceny metra kwadratowego, przyspieszy decyzje tych, którzy mają duże nadwyżki finansowe albo mogą sobie pozwolić na kredyt. Obecnie jednak oferta jest tak wysoka, że ten scenariusz to raczej perspektywa roku 2026. Ci, którzy szukają mieszkania dla siebie, mogą spokojne szukać optymalnej oferty, nie muszą też podejmować decyzji pod presją czasu* – komentuje Marek Wielgo.