**Warszawa, 25.09.2025 r.**

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

**Ile kosztują najtańsze mieszkania w najdroższych metropoliach? Różnice w cenach mogą szokować!**

**W Warszawie czy Krakowie można znaleźć w ofercie deweloperów apartamenty z ceną przekraczającą 50 tys. zł za m kw., ale w sprzedaży są też mieszkania nawet pięciokrotnie tańsze. Eksperci portalu RynekPierwotny.pl sprawdzili, ile kosztują w przeliczeniu na metr kwadratowy najtańsze mieszkania w każdym z siedmiu największych miast oraz w jakich dzielnicach można je znaleźć.**

– *Jest faktem, że w największych metropoliach ceny mieszkań mogą przyprawiać o zawrót głowy. Warto jednak wiedzieć, że najdroższe od najtańszych często dzieli przepaść. Tak więc, nawet osoby z mniej zasobnym portfelem znajdą coś dla siebie, o ile nie mają zbyt wygórowanych oczekiwań np. w kwestii lokalizacji* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

I przypomina słynne powiedzenie nieżyjącego już brytyjskiego potentata nieruchomościowego Harolda Samuela, że trzy rzeczy mają decydujący wpływ na wartości nieruchomości: to lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja. Oczywiście, im jest ona atrakcyjniejsza, tym wyższą wartość mają nieruchomości. O atrakcyjności danej lokalizacji możemy zaś mówić wtedy, kiedy ludzie chcą w niej kupować mieszkania i domy ze względu łatwość w znalezieniu dobrze płatnej pracy czy dobre warunki do życia. Miarą wykorzystywaną najczęściej do tego typu porównań jest średnia cena metra kwadratowego lub jej mediana, czyli wartość środkowa. To oznacza, że dokładnie tyle samo mieszkań ma cenę niższą i wyższą.

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że pod względem wysokości mediany w TOP 5 najdroższych metropolii w Polsce na pierwszym miejscu jest… Gdańsk (ok. 17,6 tys. zł/m kw.). Pamiętajmy jednak, że jest to specyficzne miasto. Ze względu na atrakcyjność turystyczną powstają tu bardzo drogie mieszkania (również tzw. inwestycyjne) w projektach ulokowanych m.in. w pobliżu Zatoki Gdańskiej oraz Śródmieścia, co zawyża zarówno średnią, jak i medianę ceny metra kwadratowego. W dalszej kolejności są zaś Warszawa (ok. 16,6 tys. zł/m kw.) i Kraków (16 tys. zł/m kw.), a następnie Wrocław (14,1 tys. zł/mkw.) i Poznań (ok. 12,9 tys. zł/m kw.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Oczywiście nawet w obrębie miast są lokalizacje mniej lub bardziej atrakcyjne. Najtańsze mieszkania zlokalizowane są zwykle na obrzeżach. Są to lokalizacje słabiej skomunikowane z centrum i największymi skupiskami miejsc pracy. Mankamentem może być też słaba infrastruktura społeczna – brak w pobliżu przedszkola, szkoły czy ośrodka zdrowia.

Zdaniem ekspertów portalu RynekPierwotny.pl, zróżnicowanie cen wynika też z cech samego budynku, m.in. z technologii budowy czy standardu wykończenia. Ponadto deweloperzy wykorzystują fakt, że kupujący są skłonni zapłacić więcej za ładny widok z okna, np. na park. W nowych blokach, szczególnie w wieżowcach, wyżej wyceniane są mieszkania na wyższych piętrach, także ze względu na lepsze nasłonecznienie i większą prywatność rozumianą jako brak sąsiadów zaglądających w okna oraz mniejszy hałas.

Pamiętajmy też o tym, że mieszkania mają różne ceny także ze względu na metraż (liczbę pokoi). Mniejsze metrażowo mieszkania są zwykle relatywnie droższe. Np. kawalerki potrafią być nawet o ponad jedną trzecią droższe w przeliczeniu na metr kwadratowych od mieszkań trzypokojowych.

Kiedy możemy jednak mówić, że mieszkanie w danym mieście jest tanie? Zdaniem ekspertów portalu RynekPierwotny.pl, najczęściej oceniamy to nie na podstawie ceny jednostkowej, a ceny metra kwadratowego. Rzecz jasna nie da się zastosować kryterium jednakowego dla wszystkich miast. Dla uproszczenia do kategorii „tanie” eksperci portalu RynekPierwotny.pl zaliczyli więc jedną czwartą mieszkań z najniższą ceną metra kwadratowego z łącznej oferty firm deweloperskich.

W sierpniu najwyższy górny pułap cen w tym segmencie rynku był w Krakowie (ok. 14,6 tys. zł/m kw.) i Warszawie (ok. 14,4 tys. zł/m kw.). W pozostałych metropoliach poprzeczka zawieszona była dużo niżej. I tak, cena metra kwadratowego, poniżej której plasowała się jedna czwarta najtańszych lokali we Wrocławiu wynosiła 12,5 tys. zł, w Gdańsku – 12,3 tys. zł, a w Poznaniu – 11,5 tys. zł.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

A ile kosztowały tam najtańsze z najtańszych mieszkań? W Krakowie i Warszawie trzeba się liczyć z wydatkiem co najmniej 9-10 tys. zł za metr kwadratowy, zaś w Poznaniu, Wrocławiu i Gdańsku minimum to 8-9 tys. zł. Sęk w tym, że tak tanich lokali jest tam jak na lekarstwo. Co innego, jeśli uwzględnimy cenę, poniżej której mieści się jedna czwarta najtańszych lokali w łącznej ofercie deweloperów. Wybór jest wówczas całkiem duży. Oczywiście największy był w stolicy (ponad 4 tys. mieszkań z ujawnioną ceną), bo tu aktywność inwestycyjna firm deweloperskich bije pozostałe rynki na głowę. Najmniejsza, choć wcale niemała oferta w tym segmencie rynku, była zaś w Gdańsku – blisko 1,5 tys. lokali.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Gdzie szukać tanich mieszkań? W Warszawie warto zacząć od przejrzenia ofert deweloperów budujących po prawej stronie Wisły, czyli w dzielnicach Białołęka (mediana to ok. 13,5 tys./m kw.), Wawer (ok. 13,4 tys. zł/m kw.) i Rembertów (13,7 tys. zł/m kw.). Przy czym na Białołęce kupujący mogą wybierać spośród blisko 2,6 tys. lokali z ujawnioną ceną poniżej 14,4 tys. zł za metr kwadratowy. W Wawrze oferta firm deweloperskich jest dużo mniejsza (391 lokali), zaś w Rembertowie – z uwagi na niewielką aktywność inwestycyjną deweloperów - bardzo skromna (tylko 61). Więcej takich lokali jest w niektórych droższych dzielnicach Warszawy, np. w Ursusie (407), Pradze Północ (148), Targówku (120), Mokotowie (86) czy Włochach (83).

- *Problem w tym, że najtańsze w cenach jednostkowych są kawalerki i mieszkania dwupokojowe, a takich w cenie do 14,4 tys. zł za metr kwadratowy jest w całej Warszawie tylko niespełna 1,4 tys. W dodatku ponad 80% z nich - na Białołęce, która jest bez wątpienia najtańszą dzielnicą w stolicy* – komentuje Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Z kolei w Krakowie mieszkań z ujawnioną ceną poniżej 14,6 tys. zł za metr kwadratowy jest ok. 2,7 tys. Wydaje się, że w tej metropolii najtańszą dzielnicą jest Prądnik Biały, bo tu w ofercie deweloperów takich lokali jest zdecydowanie najwięcej (615). Z drugiej strony, mediana ceny metra kwadratowego w tej dzielnicy jest stosunkowo wysoka (15,7 tys. zł/m kw.), bo powstają w niej zarówno tanie, jak i drogie mieszkania. Najniższa mediana jest w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie (ok. 12 tys. zł/m kw.). Tyle tylko, że oferta mieszkań z ceną poniżej 14,6 tys. zł za metr kwadratowy jest tu dużo mniejsza - tylko 217. Więcej można ich znaleźć w dzielnicy Bieżanów-Prokocim (268), gdzie mediana dla wszystkich lokali wynosi 13,5 tys. zł za metr.

We Wrocławiu opuszczamy poprzeczkę do 12,5 tys. zł za metr kwadratowy. Niższą cenę ma tu blisko 2,5 tys. mieszkań. Ponieważ Wrocław podzielono administracyjnie na 48 osiedli, w analizie uwzględniono pięć dawnych dzielnic tej metropolii. Mieszkania z segmentu najtańszych były w sierpniu w czterech: Fabryczna (1 215), Krzyki (605), Psie Pole (596) i Stare Miasto (tylko 39). Tę pierwszą „dzielnicę”, obejmującą 14 osiedli w zachodniej części miasta, można uznać za najtańszą także dlatego, że zdecydowanie najniższa jest tu mediana ceny metra kwadratowego wszystkich mieszkań w ofercie (ok. 13 tys. zł/m kw.). We Wrocławiu dominują w tym segmencie cenowym mieszkania trzypokojowe (blisko 1,5 tys.). Dwupokojowych i czteropokojowych jest mniej więcej fifty-fifty (400-500) z lekką przewagą dużych metraży.

A co proponują gdańscy deweloperzy? W ich ofercie jest niespełna 1,5 tys. mieszkań z ujawnioną ceną poniżej 12,3 tys. zł za metr kwadratowy. Po 650-640 mieszkań oferowanych jest przez deweloperów w dzielnicach Jasień i Orunia Górna - Gdańsk Południe, które są najtańszymi dzielnicami Gdańska, jeśli chodzi o medianę ceny metra kwadratowego (odpowiednio 11,3 tys. i 10,8 tys. zł/m kw.). Pomijamy Kokoszki, czy Matarnię, gdzie jest jeszcze taniej, ale niewiele się tu buduje. Pozostałe tanie mieszkania są głównie w dzielnicach Osowa (95) i Ujeścisko-Łostowice (74). Dużych metraży (trzy- i czteropokojowe) jest w tym segmencie rynku ok. 850, zaś małych (głównie „dwójek”) – ok. 650.

Ze względu na rozdrobnienie administracyjne w Poznaniu, tu również uwzględnione zostały dawne dzielnice. Dzięki temu można wskazać, w którym rejonie tej metropolii jest największe skupisko tanich mieszkań, czyli w tym przypadku z ceną poniżej 11,5 tys. zł za metr kwadratowy. Łącznie jest ich w Poznaniu ok. 2,1 tys., z czego ok. 1 tys. oferują deweloperzy w dzielnicy Stare Miasto, która rozciąga się od centrum do północnych rubieży stolicy Wielkopolski. Jest to obszar o najbardziej intensywnej zabudowie deweloperskiej, a równocześnie najbardziej zróżnicowanej ofercie. Świadczy o tym chociażby duża oferta lokali w segmencie premium. Co ciekawe, Stare Miasto było też w sierpniu najtańszym rejonem Poznania pod względem mediany ceny metra kwadratowego mieszkań dostępnych w ofercie deweloperów (12,5 tys. zł/m kw.). Natomiast, jeśli chodzi o średnią cenę metra kwadratowego, to najtańsze było Nowe Miasto. Doliczyliśmy się tu jednak „tylko” 373 mieszkań z ceną poniżej 11,5 tys. zł za metr kwadratowy. Bez problemu można je było znaleźć także w droższych dzielnicach: Jeżycach (399) i Grunwaldzie (305). Poszukiwania można sobie natomiast darować w dzielnicy Wilda, w której mediana cen jest najwyższa i w sierpniu wynosiła aż 15,7 tys. zł za metr kwadratowy.

Także w Poznaniu niska cena metra kwadratowego oznacza najczęściej duży metraż. Blisko siedem na 10 wszystkich najtańszych mieszkań, to lokale trzy- i czteropokojowe (tych pierwszych jest ponad tysiąc). Oczywiście wybór dwupokojowych też jest dość spory (ponad 620 lokali).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, fioletowy, fiołek

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Ekspert portalu RynekPierwotny.pl przyznaje, że nabywcami najtańszych mieszkań są głównie ludzie młodzi, dla których jest to pierwsze lokum. Zwraca on jednak również uwagę, że lokalizacje peryferyjne z czasem mogą zyskać na trakcyjności. Doskonałym tego przykładem jest warszawski Ursynów. Kiedyś uważany za odludzie, zwłaszcza w latach 70. i 80., kiedy rozpoczęto tam masową budowę blokowisk. Były to wówczas głównie tereny rolnicze i podmiejskie osady. W momencie budowy wielkich osiedli miejsce to kojarzyło się z pustkowiem, brakiem infrastruktury i słabą komunikacją z centrum miasta. Popularne były żarty, że przeprowadzka na Ursynów to niemal emigracja, a niektórzy ironicznie nazywali go „sypialnią Warszawy” czy „końcem świata”. Dopiero w latach 90. i 2000. Ursynów zaczął zyskiwać na atrakcyjności, m.in. dzięki budowie metra. Obecnie Ursynów jest jedną z najbardziej prestiżowych dzielnic Warszawy. Niestety, ceny nowych mieszkań nie należą tu do najniższych (mediana wynosi ok. 18,5 tys. zł/m kw.).

Obraz zawierający Ludzka twarz, ubrania, osoba, Pracownik umysłowy

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

**Marek Wielgo**, ekspert portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl. Wcześniej redaktor z 30-letnim stażem w dużych redakcjach, gdzie odpowiadał za obszar związany z budownictwem, rynkiem nieruchomości i mieszkalnictwem. Częsty prelegent konferencji branżowych. Twórca opracowań i prognoz dotyczących rynku deweloperskiego. Na co dzień zajmuje się analizą cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Podejmuje tematykę dostępności mieszkaniowej, śledzi zmiany dotyczące czynszów oraz form pomocy oferowanych przez państwo przy zakupie pierwszego mieszkania.