**Warszawa, 15.04.2025 r.**

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

**Tak dużej oferty nowych mieszkań w największych miastach kupujący nie mieli nigdy!**

**Pierwszy kwartał 2025 r. przyniósł wzrost sprzedaży nowych mieszkań, ale deweloperzy wprowadzili ich na rynek jeszcze więcej. W efekcie we wszystkich metropoliach oferta lokali urosła do rekordowych rozmiarów. Z punktu widzenia potencjalnych nabywców równie ważne jest też i to, że wzrósł w niej udział segmentu popularnego, co skutkowało stabilizacją średniej ceny metra kwadratowego.**

– *Wzrost liczby zawartych umów deweloperskich miał miejsce we wszystkich analizowanych metropoliach. Problem w tym, że to ożywienie nie było jeszcze efektem radykalnej poprawy dostępności kredytów. Zatem nie wiadomo, czy jest ono trwałe* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/).

W styczniu i w lutym do biur sprzedaży firm deweloperskich ruszyli najpewniej klienci, którzy odkładali decyzję zakupową w oczekiwaniu na dopłatę do kredytu. Jednak wiadomo już, że jej nie będzie, bo Ministerstwo Rozwoju i Technologii chce wspierać kupujących mieszkania na rynku wtórnym. Tymczasem w marcu br. w większości metropolii deweloperzy sfinalizowali mniej umów deweloperskich niż w lutym, co może wskazywać na wyczerpanie się odkładanego popytu. Wyjątkiem był Poznań, gdzie w marcu sprzedaż nowych mieszkań wzrosła aż o 44% w porównaniu z lutym, a w pierwszym kwartale była ona wyższa o 14% w stosunku do średniej kwartalnej sprzedaży w całym 2024 r.

Z perspektywy potencjalnych nabywców mieszkań ważne jest to, że we wszystkich metropoliach deweloperzy wprowadzili do sprzedaży w pierwszym kwartale więcej lokali niż sprzedali. W efekcie oferta mieszkań urosła do rekordowych rozmiarów. W Warszawie pod koniec marca w ofercie firm deweloperskich było blisko 16,6 tys. lokali, w Krakowie - ponad 10,5 tys., Wrocławiu - blisko 9,9 tys., Trójmieście - blisko 7,8 tys., Łodzi - ponad 10 tys., Poznaniu – blisko 8,3 tys., a w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii - niemal 10,5 tys.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Wykres

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Z drugiej strony w niektórych metropoliach – w Warszawie, Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, a zwłaszcza w Krakowie – pojawiły się pierwsze symptomy hamowania nowej podaży. W Krakowie już czwarty kwartał ubiegłego roku przyniósł spadek liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży, a pierwszy kwartał przyniósł kontynuację tego trendu. O hamowaniu podaży nie było mowy w Poznaniu i Łodzi, choć w tym drugim przypadku hiperaktywność firm deweloperskich może nieco dziwić ze względu na bardzo dużą liczbę mieszkań w ofercie. Łódź rywalizuje w tym roku z Krakowem o miano drugiego po Warszawie największego rynku w Polsce.

Jak wskazują analizy portalu RynekPierwotny.pl dla tych, którzy mogą sobie pozwolić na zakup nowego M sytuacja wciąż jest komfortowa. Tym bardziej, że pierwszy kwartał upłynął pod znakiem stabilizacji średniej ceny metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez deweloperów w niemal wszystkich miastach. Wyjątkiem było Trójmiasto, w którym średnia poszła w górę o 3%. Jest to specyficzna metropolia, bo ze względu na jej atrakcyjność turystyczną powstaje tu dużo drogich mieszkań w projektach ulokowanych m.in. w pobliżu Zatoki Gdańskiej oraz Śródmieścia. Akurat w lutym na rynek trafiła duża pula takich mieszkań.

W marcu stabilizacja średniej ceny metra kwadratowego wróciła do Trójmiasta (ok. 16,4 tys. zł/m kw.), za to w stolicy średnia wzrosła o 1% (do ok. 17,9 tys. zł/m kw.), i to po trwającym siedem miesięcy bezruchu (tu także źródłem były wprowadzenia projektów z droższej półki). Z kolei w Poznaniu (ok. 13,4 tys. zł/m kw.) zwyżka średniej o 1% miała miejsce w styczniu i od tego czasu już praktycznie nie drgnęła. Należy pamiętać jednak, że w skali miesiąca średnia cena metra kwadratowego może wzrosnąć lub spaść w zależności od tego, czy na rynek trafi pula drogich czy stosunkowo tanich – jak na dany rynek – lokali.

W pierwszym kwartale średnia cena metra kwadratowego utrzymała się na stałym poziomie we Wrocławiu (ok. 14,8 tys. zł/m kw.), Krakowie (16,5 tys. zł/m kw.), Łodzi (ok. 11,5 tys. zł/m kw.), a w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 11,1 tys. zł/m kw.) spadła o 1%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, numer

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Porównując zmianę średniej ceny metra kwadratowego nowych mieszkań w okresie 12 miesięcy, to najwyższa miała miejsce we Wrocławiu (+11%), który jest już jedyną metropolią z dwucyfrową podwyżką, a najniższa w Warszawie (+2%). Należy odnotować, że jednocyfrowa podwyżka była też w Trójmieście (+9%), w Łodzi (+6%), Poznaniu (+5%), Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (+4%) oraz w Krakowie (+3%).

Warto zwrócić uwagę, że w tych rejonach metropolii, w których inwestycji deweloperskich jest najwięcej, kupujący mogą liczyć na opusty cenowe. Ponadto deweloperzy zaczęli wprowadzać na rynek więcej mieszkań w segmencie popularnym, z bardziej przystępnymi cenami. To także wpływa stabilizująco na średnią cenę metra kwadratowego. Np. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu do tego segmentu zaliczyliśmy mieszkania z ceną mieszczącą się w przedziale 12-15 tys. zł za metr kwadratowy, natomiast w Łodzi i w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii – w przedziale 9-12 tys. zł za metr.

W stolicy pod koniec marca kupujący mieli do wyboru ponad 4 tys. mieszkań z ujawnioną ceną 12-15 tys. zł za metr kwadratowy, czyli o 57% więcej niż rok wcześniej. Z kolei w Krakowie pula mieszkań w tym przedziale cenowym wzrosła w tym okresie z niespełna 2 tys. do ponad 2,7 tys., czyli o 41%. Także w Łodzi i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii mieliśmy wysyp mieszkań z ceną 9-12 tys. zł za metr kwadratowy. W tej drugiej metropolii oferta zwiększyła się z niespełna 2,3 tys. do blisko 4,2 tys., czyli aż o 65%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.