**Warszawa, 08.05.2025 r.**

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

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

**W Warszawie średnia cena metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym jest już o 4% niższa niż przed rokiem, a w Krakowie – o 3%. Nie tylko w stolicy i Krakowie, ale też we Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu kwiecień był kolejnym miesiącem, który upłynął pod znakiem stabilizacji lub spadku średniej ceny metra kwadratowego. Jednak w Łodzi poszła ona w górę o 2% a w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii - o 1% – wynika z danych portalu GetHome.pl.**

– W Łodzi kwiecień był drugim miesiącem z rzędu, w którym średnia cena metra kwadratowego mieszkań z drugiej ręki poszybowała w górę o 2%, co oznacza, że od lutego wzrosła z ok. 8,6 tys. do ok. 8,9 tys. zł. Czy należy się tym przejmować? Średnią mógł wywindować dopływ droższych lokali, które próbują sprzedawać inwestorzy spekulacyjni, czyli tzw. flipperzy – przyznaje Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.pl.

Przypomina, że Łódź jest wciąż jedną z najtańszych metropolii. Podobnie zresztą jak miasta Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 8,6 tys. zł/m kw.). Na rynku wtórnym wysoki udział mają tam mieszkania w PRL-owskich blokach i starych kamienicach. Wzrost średniej ceny metra kwadratowego może być w dużej mierze efektem rosnącego odsetka nowych lokali, których w ostatnich latach powstawało bardzo dużo.

Tymczasem w pozostałych metropoliach średnia cena metra kwadratowego mieszkań oferowanych na rynku wtórnym albo spadła, albo utrzymała poziom z marca. Z danych portalu GetHome.pl wynika, że 2% obniżka miała miejsce w Krakowie (do ok. 17,1 tys. zł/m kw.), a 1% - we Wrocławiu (ok. 14,3 tys. zł/m kw.). Średnia nie drgnęła w kwietniu w Warszawie (ok. 17,8 tys. zł/m kw.), Trójmieście (ok. 15,8 tys. zł/m kw.) i Poznaniu (ok. 11,7 tys. zł/m kw.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Ekspert portalu GetHome.pl zwraca uwagę, że w Warszawie i Krakowie średnia cena metra kwadratowego jest już niższa niż przed rokiem o odpowiednio 4% i 3%. W tym okresie najbardziej wzrosła ona w Łodzi (+5%), a najmniej w Poznaniu i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (+1%).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Kwiecień przyniósł też niepokojące zjawisko, jakim jest duży spadek liczby oferowanych mieszkań na rynku wtórnym. I to we wszystkich metropoliach równocześnie! Jak wynika z danych przeszukiwarki portali nieruchomości Adradar, w Warszawie liczba unikalnych ofert sprzedaży mieszkań zmniejszyła się w ciągu minionego miesiąca aż o 21%. Także w pozostałych metropoliach mieliśmy do czynienia z dwucyfrowymi spadkami: o 18% w Krakowie (do 9,8 tys. lokali), o 16% w Łodzi (5,7 tys.), o 15% w Poznaniu (4,1 tys.), o 14% w Trójmieście (8,9 tys. ), o 11% w Katowicach (2,7 tys.) i Wrocławiu (10,4 tys.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, numer

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

Wygląda na to, że podobnie jest w innych miastach. Z danych Adradar wynika, że pod koniec kwietnia w całym kraju było zamieszczonych ok. 155 tys. unikalnych ofert sprzedaży mieszkań, czyli o ponad 11% mniej niż miesiąc wcześniej. Co ważne, w kwietniu na rynku wtórnym pojawiło się 33 tys. nowych unikalnych ofert, czyli o 24% mniej niż w marcu. Z drugiej strony wycofano ich 52,5 tys. ofert, czyli o 52% więcej. Nie można wykluczyć, że wielu potencjalnych nabywców, którzy mają wystarczającą zdolność kredytową, przyspieszyło decyzję zakupową. Niedawne doświadczenie z Bezpiecznym Kredytem 2% pokazało, że pojawienie się dopłat do kredytów w zapowiadanym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii programie „Pierwsze Klucze” może skutkować wzrostem cen najtańszych mieszkań.

Pamiętajmy jednak, że cześć lokali sprzedający wycofują z rynku, np. ze względu na brak zainteresowania ofertą albo zmianę planów. W obecnej sytuacji rynkowej jest bardziej prawdopodobne, że przeważa ta druga opcja. Innymi słowy część sprzedających postanowiła czekać na nowy program wsparcia kredytobiorców. Tym bardziej, że w ofercie deweloperów jest obecnie tak dużo nowych mieszkań, że sprzedający używane nie mają argumentów za podwyżkami cen. Zaś ci, którym zależy na szybkiej sprzedaży, muszą spuszczać z tonu.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

W efekcie już tylko w Krakowie ceny używanych mieszkań w przeliczeniu na metr kwadratowy są wyższe niż nowych. W pozostałych metropoliach droższe są mieszkania w ofercie firm deweloperskich, np. w Łodzi i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii o 23%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, fioletowy

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.