**Warszawa, 09.06.2025 r.**

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

**Tańsze kredyty napędziły klientów deweloperom**

**Maj przyniósł potężny wzrost sprzedaży nowych mieszkań w większości największych metropolii. W niektórych oferta firm deweloperskich zaczęła się kurczyć. Czy miało to wpływ na ceny mieszkań?**

- *Kwiecień był dla deweloperów słaby pod względem sprzedażowym. Znacznie lepsze wyniki w maju mogą więc robić wrażenie. Jednak to wciąż za wcześnie, by stwierdzić z całą stanowczością, że we wszystkich metropoliach popyt na nowe mieszkania jest już na fali wnoszącej* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/).

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi, Poznaniu i w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii deweloperzy znaleźli w maju chętnych na łącznie ok. 4,5 tys. mieszkań. To aż o blisko jedną czwartą więcej niż w kwietniu. Jednak warto w tym miejscu przypomnieć, że podobny do majowego wynik sprzedaży deweloperzy odnotowali już w lutym tego roku, a kolejne dwa miesiące przyniosły spore spadki.

Wprawdzie obniżka stóp procentowych poprawiła dostępność kredytów. Ceny mieszkań są jednak na tyle wysokie, a oferta tak duża, że wielu potencjalnych nabywców może uznać, że nie warto się spieszyć z decyzją zakupową. Tym bardziej, że do tej pory czas grał na korzyść kupujących mieszkania. W tych rejonach metropolii, w których inwestycji deweloperskich jest najwięcej, mogą oni liczyć na spore opusty cenowe.

W Warszawie pod koniec maja w ofercie firm deweloperskich było blisko 16,7 tys. mieszkań (o 1% mniej w porównaniu z kwietniem), w Krakowie – ok. 11,4 tys., Wrocławiu – ok. 11,1 tys., Trójmieście – ok. 8,6 tys. (wzrost aż o 11%), Łodzi – ok. 9,9 tys. (-2%), Poznaniu – ok. 8,1 tys. (-1%), a w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii - 11,1 tys. lokali (+6%).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Marek Wielgo zwraca uwagę na majową hiperaktywność firm deweloperskich w Trójmieście i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Ci pierwsi wprowadzili do sprzedaży niemal 2,5-krotnie więcej mieszkań niż sprzedali, a drudzy – blisko dwukrotnie więcej. Miesiąc wcześniej z podobną sytuacją mieliśmy do czynienia w Krakowie i Wrocławiu. Hamowanie nowej podaży widoczne jest jednak w Warszawie, Łodzi i Poznaniu. Nie miało to jednak wpływu na średnią cenę metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez deweloperów. Pięć miesięcy tego roku upłynęło pod znakiem stabilizacji. Oczywiście zdarzały się miesiące, gdy średnia rosła, bo w sprzedaży pojawiła się pula drogich– jak na dany rynek – lokali. W maju z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w Warszawie, gdzie średnia cena metra kwadratowego mieszkań wprowadzonych na rynek przekraczała 20,2 tys. zł, a także w Trójmieście (blisko 18,8 tys. zł) i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 12,3 tys. zł).

W efekcie o 2% wzrosła średnia cena metra kwadratowego w Trójmieście (do ponad 16,8 tys. zł/m kw.) oraz o 1% w Warszawie (do 18,1 tys. zł/m kw.) i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (do blisko 11,3 tys. zł/m kw.). Warto odnotować, że Trójmiasto zepchnęło na trzecie miejsce w rankingu najdroższych metropolii Kraków (niespełna 16,7 tys. zł/m kw.), do którego wróciła stabilizacja po 1% podwyżce w kwietniu. Z kolej w stolicy średnia cena metra kwadratowego przebiła w maju symboliczny pułap 18 tys. zł.

Dodajmy, że stabilizacja cenowa trwa już od sierpnia ubiegłego roku w Łodzi (11,5 tys. zł/m kw.), a od lutego tego roku – w Poznaniu (13,4 tys. zł/mkw.). O 1% skurczyła się zaś średnia cena metra kwadratowego we Wrocławiu (do ok. 14,8 tys. zł/m kw.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

I to właśnie Poznań oraz Kraków mają obecnie największe szanse na tytuł najbardziej stabilnej cenowo metropolii w 2025 r. W obu tych metropoliach średnia cena metra kwadratowego nowych mieszkań była w maju zaledwie o 2% wyższa niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Już tylko w Trójmieście podwyżka jest dwucyfrowa (10%).

– *Przy czym na podwyżkę w Trójmieście zapracował Gdańsk, o którym wielokrotnie pisaliśmy, że jest specyficzną metropolią. Ze względu na jej atrakcyjność turystyczną powstaje tu dużo drogich mieszkań w projektach ulokowanych m.in. w pobliżu Zatoki Gdańskiej oraz Śródmieścia* - komentuje Marek Wielgo.

W Warszawie zmiana średniej ceny metra kwadratowego w okresie 12 miesięcy wynosiła w maju tylko 3%, w Łodzi – 4%, a w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i Wrocławiu – 6%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Kolejna obniżka stóp procentowych, której rynek spodziewa się w lipcu, może zadziałać jak impuls psychologiczny. Ożywienia sprzedaży w czerwcu i lipcu może być bowiem odebrane jako sygnał, że kończy się czas dużych ustępstw cenowych ze strony deweloperów.