**Warszawa, 01.12.2025 r.**

**Autor: Marek Wielgo, ekspert portalu** [**RynekPierwotny.pl**](https://rynekpierwotny.pl/)

**Ceny ofertowe nowych mieszkań – listopad 2025 (wstępne dane)**

**W listopadzie deweloperzy zamrozili swoje cenniki. Jak wynika ze wstępnych danych BIG DATA RynekPierwotny.pl, w Warszawie średnia cena metra kwadratowego oferowanych przez nich mieszkań nieznacznie spadła, a w pozostałych metropoliach – praktycznie się nie zmieniła.**

- *Wprawdzie w statystykach nie zobaczyliśmy spadków cen, ale to nie oznacza, że przecen nie było. Deweloperzy najczęściej kamuflują je za pomocą promocji. A szczególnie w listopadzie i grudniu wykorzystują oni do tego każdą okazję, a jedną z nich był Black Friday, żeby skusić nabywców* - mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/).

Tymczasem – jak wynika ze wstępnych danych BIG DATA RynekPierwotny.pl – Warszawa była w listopadzie jedyną metropolią, w której średnia cena metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez deweloperów spadła o 1% (do ok. 18,2 tys. zł/m kw.). Wynika to jednak najpewniej z faktu, że na rynku pojawiła się dość duża pula mieszkań z ceną poniżej 15 tys. zł za metr.

Także w pozostałych metropoliach w tzw. wprowadzeniach dominował popularny segment rynku. Jedynie we Wrocławiu średnia cena metra kwadratowego mieszkań wprowadzonych do sprzedaży była wyższa od średniej (niespełna 15,3 tys. zł/m kw.). Mimo to utrzymała ona poziom z października. Podobnie jak w Krakowie (ok. 16,7 tys. zł/m kw.), Trójmieście (ok. 17 tys. zł/m kw.), Łodzi (ok. 11,3 tys. zł/m kw.), Poznaniu (ok. 13,7 tys. zł/m kw.) i miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 11,2 tys. zł/m kw.).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Natomiast porównując średnie ceny metra kwadratowego nowych mieszkań z listopada tego roku i analogicznego okresu roku ubiegłego, warto odnotować, że był to kolejny miesiąc, w którym w Trójmieście wyraźnie stopniała różnica. Jeszcze we wrześniu tego roku wynosiła ona 11%, natomiast w listopadzie – 5%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Zdaniem Marka Wielgo, eksperta portalu RynekPierwotny.pl, po 11 miesiącach największe szanse na tytuł najbardziej stabilnej cenowo metropolii w 2025 r. zachowuje Łódź, gdzie średnia cena metra kwadratowego nowych mieszkań była w listopadzie o 1% niższa niż rok temu. Na drugą pozycję awansowała Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (0%), która zepchnęła Kraków (+1%) na trzecią. We Wrocławiu zmiana średniej ceny metra kwadratowego nowych mieszkań w okresie 12 miesięcy wynosiła w listopadzie 4%, a w Warszawie i Poznaniu - 3%.

---

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.*