**Warszawa, 04.12.2025 r.**

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

**Listopad 2025 na rynku wtórnym: spadek sprzedaży, ale nie w największych miastach**

**W listopadzie kupujących mieszkania przyciągnęły deweloperskie promocje, więc sprzedaż używanych lokali wyraźnie spadła. Zdaniem ekspertów portalu GetHome.pl prawdopodobnie nie dotyczyło to jednak metropolii, gdzie oferta kurczy się od miesięcy, co w kilku przypadkach skutkowało wzrostem cen.**

– *Rynki pierwotny i wtórny ostro rywalizują o kupujących. Wygląda na to, że w listopadzie znów górą byli deweloperzy. Zwykle w końcówce roku wykorzystują oni każdą okazję, a jedną z nich jest Black Friday, żeby skusić nabywców jakąś promocją* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/).

Według niego, z tego powodu chętnych na mieszkania z drugiej ręki było w całym kraju wyraźnie mniej niż miesiąc wcześniej. Z danych przeszukiwarki portali nieruchomości Adradar wynika, że w listopadzie z rynku wtórnego zniknęło 31 tys. unikalnych ofert sprzedaży mieszkań – to aż o 11% mniej niż w październiku. W tym roku gorszy wynik sprzedażowy był jedynie w styczniu. Równocześnie na rynku pojawiło się w listopadzie stosunkowo mało, bo tylko 29 tys. nowych ofert. W efekcie na koniec miesiąca dostępnych było 147 tys. mieszkań, czyli o 1% mniej niż miesiąc wcześniej i o 7% mniej niż rok temu.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, linia

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.pl, przyznaje, że problem spadku popytu na mieszkania z drugiej ręki prawdopodobnie nie dotyczy największych metropolii. Według Adradar, np. w Poznaniu listopad był drugim z rzędu miesiącem, w którym oferta zmniejszyła się bardzo gwałtownie – w październiku o 3%, a w listopadzie o kolejne 8% (do 3,6 tys. lokali).

– *To sygnał, że popyt w metropoliach pozostaje silny mimo ogólnego spadku* – komentuje ekspert portalu GetHome.pl.

Podobnie wygląda sytuacja w innych metropoliach. Jak podaje Adradar, w listopadzie ubyło:

* 4% mieszkań w Łodzi (do 5,3 tys.) i Katowicach (do 2,3 tys.),
* 3% – we Wrocławiu (do 8,9 tys.) i Krakowie (do 8,6 tys.),
* 1% – w Warszawie (do 17,5 tys.).

Ekspert zwraca uwagę, że oferta używanych mieszkań w metropoliach maleje już od kwietnia. Zbiegło się to z cyklem obniżek stóp procentowych, co poprawiło dostępność kredytów mieszkaniowych. Od tego czasu rynek wtórny skurczył się:

* w Krakowie – o 28%,
* w Warszawie – o 27%,
* w Poznaniu – o 25%,
* a we Wrocławiu – o 24%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

– *Równocześnie rosła podaż mieszkań na rynku pierwotnym. W największych miastach oferta urosła do rekordowych rozmiarów. W tej sytuacji sprzedający na rynku wtórnym nie mogli sobie pozwolić na podwyższanie cen. Wręcz przeciwnie – wielu zaczęło je obniżać już na etapie ofertowym* – mówi Marek Wielgo.

Z danych portalu GetHome.pl wynika, że w listopadzie w czterech metropoliach średnia cena metra kwadratowego mieszkań z rynku wtórnego była niższa niż przed rokiem:

* w Krakowie – o 4%,
* w Warszawie – o 3%,
* we Wrocławiu – o 2%,
* w Poznaniu – o 1%.

Liderem wzrostów jest Trójmiasto, gdzie średnia cena metra kwadratowego była w listopadzie o 4% wyższa niż rok temu. Wzrosty odnotowano także w Łodzi (+3%), która wciąż jest najtańszą metropolią oraz w Katowicach (+1%).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Listopad był kolejnym miesiącem stabilizacji cen w Krakowie (ok. 16,9 tys. zł/m kw.) i Łodzi (ok. 8,8 tys. zł/m kw.). Spadek rzędu 1% miał miejsce w Warszawie (do ok. 17,8 tys. zł/m kw.) i Katowicach (do ok. 11,6 tys. zł/m kw.). Jednak w trzech metropoliach średnia cena metra kwadratowego wzrosła o 1%:

* Trójmieście – do ok. 16,4 tys. zł/m kw.,
* Wrocławiu – do 14,2 tys. zł/m kw.,
* Poznaniu – do ok. 11,8 tys. zł/m kw..

– *We Wrocławiu przerwana została seria ośmiu miesięcy bez podwyżek, a w Poznaniu – trzech* – zauważa Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.pl

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.