



Polski
Instytut
Ekonomiczny

Analiza rynku mieszkaniowego

I kwartał 2025 r.

Cytowanie: Lubasiński, J., Mądry, T. (2025), *Analiza rynku mieszkaniowego – I kwartał 2025 r.*,
Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa.

Warszawa, kwiecień 2025 r.

Autorzy: Jędrzej Lubasiński, Tomasz Mądry

Redakcja merytoryczna: Paula Kukołowicz, Katarzyna Dębkowska

Redakcja: Jakub Nowak, Małgorzata Wieteska

Projekt graficzny: Anna Olczak

Skład i łamanie: Sławomir Jarząbek

Polski Instytut Ekonomiczny

Al. Jerozolimskie 87

02-001 Warszawa

© Copyright by Polski Instytut Ekonomiczny

Spis treści

Kluczowe liczby	4
Kluczowe wnioski	6
Rynek sprzedaży mieszkań.	8
Podaż mieszkań znacząco wzrosła i jest na bardzo wysokim poziomie	10
Ceny mieszkań i wzrost w regionie	14
Sytuacja na rynku domów	16
Metodologia	18
Spis infografik, tabel i wykresów	19

Kluczowe liczby

Rynek sprzedaży mieszkań w 16 największych miastach wojewódzkich i Gdyni

o 3,9 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku wtórnym

o 2,1 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku pierwotnym

o 12,5 proc. r/r

średnio zwiększyła się liczba nowych ofert łącznie na obu rynkach

16,4 tys. PLN

wynosiła średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie

13,6 tys. PLN

wynosiła średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym we Wrocławiu

8,9 tys. PLN

wynosiła średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi

Rynek najmu mieszkań w 6 największych miastach (poza Warszawą)

o 10,9 proc. r/r

średnio spadła liczba nowych ofert najmu

2,7 tys. PLN

wynosiła średnia cena najmu mieszkania

o 4,2 proc. r/r

wzrosła średnia cena najmu mieszkania w najpopularniejszym segmencie wielkościowym 40-60 m²

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

18,3 tys. PLN

wynosiła średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

17,3 tys. PLN

wynosiła średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym

o 0,1 proc. r/r

średnio wzrosły ceny sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym

o 1,8 proc. r/r

średnio wzrosły ceny sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym

3,7 tys. PLN

wynosiła średnia cena najmu mieszkania w najpopularniejszym segmencie wielkościowym 40–60 m²

o 1 proc. r/r

średnio zmieniły się ceny najmu mieszkań w najpopularniejszym segmencie wielkościowym 40–60 m²

o 6,9 proc. r/r

średnio spadła liczba nowych ofert najmu mieszkania

Kluczowe wnioski

W I kwartale 2025 r. popyt na kredyty mieszkaniowe znacząco wzrósł. Według danych Biura Informacji Kredytowej w I kwartale 2025 r. złożono 98 tys. wniosków o kredyt hipoteczny. W porównaniu z poprzednim kwartałem oznacza to wzrost o 12 proc., a względem analogicznego okresu w ubiegłym roku – wzrost o 24 proc. Poza drugą połową 2023 r., kiedy uruchomiono program „Bezpieczny Kredyt 2%”, tak dużo wniosków kredytowych złożono ostatnio w III kwartale 2021 r., czyli w okresie obowiązywania niskich stóp procentowych. Sygnały płynące z Rady Polityki Pieniężnej wskazują, że w maju 2025 r. stopy procentowe prawdopodobnie zostaną obniżone, co – w połączeniu z nieznacznym wzrostem cen mieszkań i wzrostem realnych wynagrodzeń – może doprowadzić do wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

W I kwartale 2025 r. zmiana cen sprzedaży mieszkań w ujęciu rocznym na obu rynkach była nieznaczna. W grupie 16 miast wojewódzkich i Gdyni ceny mieszkań w ujęciu rocznym na rynku wtórnym wzrosły o 3,9 proc., a na rynku pierwotnym o 2,1 proc. Jeszcze w III kwartale 2024 r. średnie wzrosty cen w ujęciu rocznym oscylowały około poziomu 15 proc., a w I i w II kwartale 2024 r. było to nawet 20 proc. Obserwujemy więc spadek dynamiki wzrostu cen. Co więcej, w dwóch najdroższych miastach – w Warszawie i w Krakowie – na obu rynkach ceny sprzedaży mieszkań były na podobnym poziomie lub nieznacznie niższe niż w I kwartale 2024 r. Wzrosty cen na rynku pierwotnym i wtórnym dotyczyły głównie mniejszych miast wojewódzkich.

Wyraźnie zwiększa się podaż nowych ofert sprzedaży, zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i w ujęciu rocznym. W 16 miastach wojewódzkich i Gdyni średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży wynosiła 10,1 tys. Przekłada się to na najwyższą liczbę ofert od początku 2022 r. W ujęciu kwartalnym oznacza to wzrost o 21,9 proc., a w ujęciu rocznym – o 12,5 proc. Wzrasta liczba ofert zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

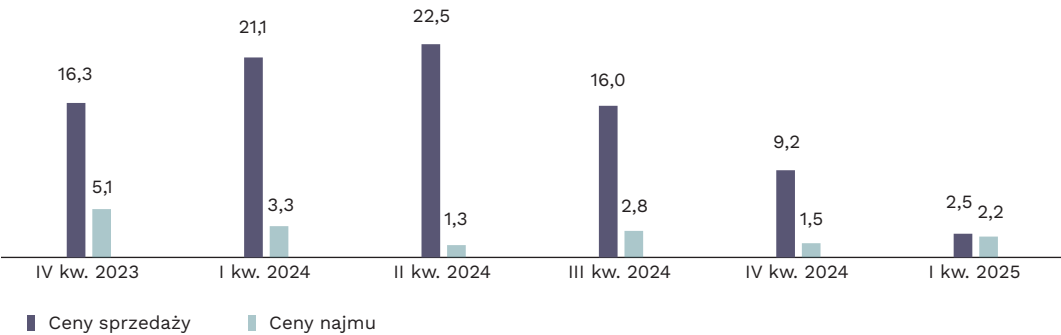
Ceny najmu pozostają stabilne kolejny kwartał z rzędu. W siedmiu miastach (Warszawa, Kraków, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź, Wrocław), w których znajduje się ponad 75 proc. wszystkich ofert, średnia cena wynajęcia mieszkania wzrosła w I kwartale 2025 r. o 2,2 proc. r/r. To podobny wzrost jak w poprzednich kwartałach. W Warszawie średnia cena najmu spadła o 0,8 proc. r/r, a największy wzrost miał miejsce w Gdyni i wynosił 4,9 proc. **Ze względu na stabilny wzrost cen najmu oraz spowalniającą dynamikę cen sprzedaży, różnica między wzrostem cen sprzedaży i najmu w siedmiu miastach w I kwartale 2025 r. zmniejszyła się do najniższego poziomu w ostatnich kwartałach (0,3 pkt. proc.).**

Liczba ofert mieszkań na wynajem spadła. To kolejny kwartał z rzędu ze spadkami w ujęciu rocznym. W I kwartale 2025 r. liczba ofert najmu w siedmiu miastach spadła o 8 proc. w ujęciu rocznym. W Warszawie liczba ofert

spadła o 6 proc., a w pozostałych sześciu dużych miastach – średnio o 10 proc. Liczba ofert mieszkań na wynajem spadała we wszystkich przedziałach wielkościowych, poza największymi – w mieszkaniach większych niż 90 m² zaobserwowano nawet 100-procentowe wzrosty podaży ofert, co doprowadziło do ok. 15 proc. spadku średniej ceny mieszkań z tego segmentu wielkościowego.

W I kwartale 2025 r. roczne wzrosty cen mieszkań w miastach w Polsce były jednymi z najniższych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Najwyższe wzrosty cen mieszkań w miastach zaobserwowano w dużych czeskich miastach oraz w Budapeszcie. W żadnym polskim mieście ceny nie wzrosły o więcej niż 6 proc. w ujęciu rocznym. W państwach regionu ceny rosły najwolniej w Estonii – zarówno w Tallinie, jak i w Taru zmiany cen oscylowały wokół 2 proc.

Wzrosty cen sprzedaży i najmu mieszkania w siedmiu miastach w ujęciu rocznym w ostatnich kwartałach (w proc.)

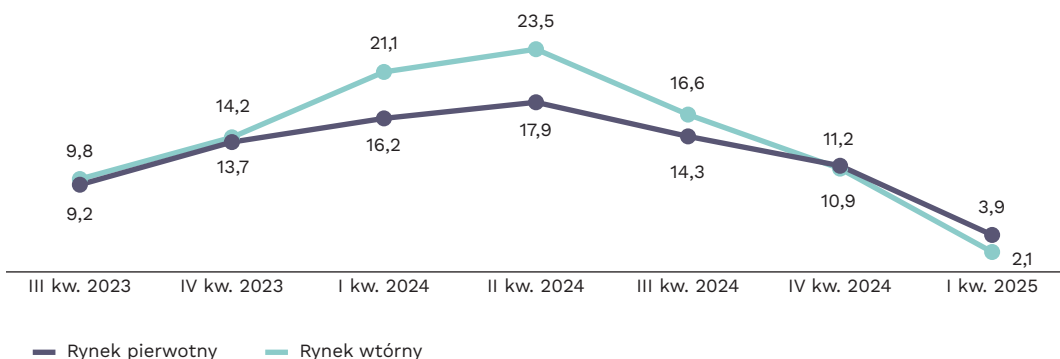


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Rynek sprzedaży mieszkań

Trzeci kwartał z rzędu notowane jest spowolnienie wzrostu cen sprzedaży mieszkań w ujęciu rocznym. W grupie 16 miast wojewódzkich i Gdyni w I kwartale 2025 r. ceny na rynku wtórnym wzrosły o 2,1 proc. r/r, a na rynku pierwotnym o 3,9 proc. r/r. Szczególnie wyraźne spowolnienie wzrostu cen nastąpiło wśród ofert z drugiej ręki – jeszcze w II kwartale 2024 r. roczny wzrost cen na rynku wtórnym wynosił 23,5 proc. Ponadto w I kwartale 2025 r. nominalny wzrost cen sprzedaży mieszkań był niższy niż realny wzrost wynagrodzeń, który w tym okresie wynosił ok. 5 proc.

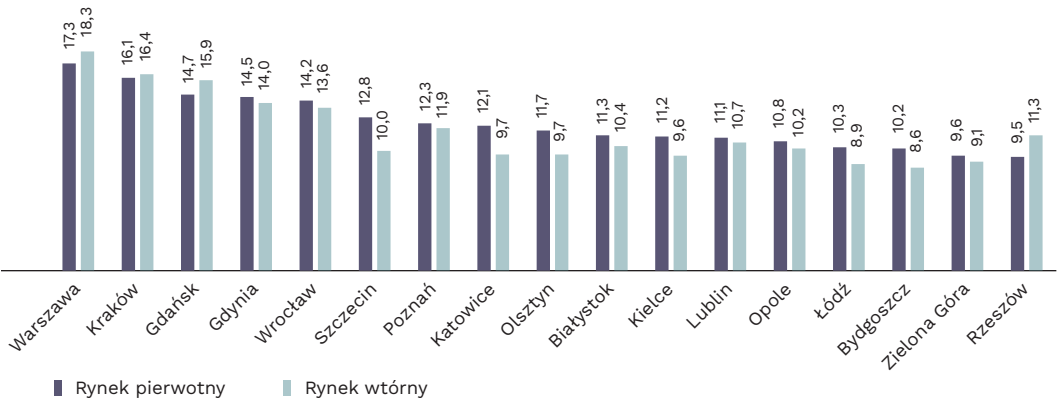
Wykres 1. Roczne zmiany cen za 1 m² mieszkania wśród nowych ofert na rynku pierwotnym i wtórnym w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

W miastach, w których wzrosty cen sprzedaży mieszkań w poprzednich kwartałach były najwyższe, w I kwartale 2025 r. tempo wzrostu cen wyraźnie wyhamowało. W Krakowie na obu rynkach ceny w ujęciu rocznym nieznacznie spadły (o 1,4 proc.), zaś w Warszawie ceny na rynku pierwotnym wzrosły 1,8 proc. r/r, a na rynku wtórnym – wzrosły o 0,1 proc. r/r. W obu tych miastach wzrosty cen w ujęciu rocznym na końcu 2023 r. i początku 2024 r. wynosiły prawie 30 proc. Wśród dużych miast, jedynie w Gdańsku wzrosty cen mieszkań na obu rynkach przekroczyły 5 proc. W Gdańsku, Łodzi i Poznaniu wzrosty cen mieszkań na przełomie lat 2023 i 2024 były mniejsze niż w Warszawie i Krakowie. W efekcie, po wcześniejszych mniejszych podwyżkach, w tych miastach teraz obserwujemy nieco większy wzrost cen. Natomiast w Warszawie i w Krakowie, po większych wcześniejszych wzrostach, obecnie tempo wzrostu cen jest mniejsze.

Wykres 2. Średnia cena 1 m² mieszkania w nowych ofertach w I kw. 2025 r. (w tys. PLN)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Tabela 1. Średnie ceny oraz wzrosty cen 1 m² mieszkania w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni w I kw. 2025 r.

Miasto	Rynek pierwotny (w tys. PLN)	Rynek wtórny (w tys. PLN)	Zmiana cen na rynku pierwotnym r/r (w proc.)	Zmiana cen na rynku wtórnym (w proc.)
Białystok	11,3	10,4	3,6	1,6
Bydgoszcz	10,2	8,6	10,6	6,7
Gdańsk	14,7	15,9	6,3	5,7
Gdynia	14,5	14,0	-6,0	2,8
Katowice	12,1	9,7	3,2	6,9
Kielce	11,2	9,6	7,3	5,6
Kraków	16,1	16,4	-1,4	-1,4
Lublin	11,1	10,7	5,6	5,8
Łódź	10,3	8,9	4,2	3,0
Olsztyn	11,7	9,7	1,4	7,1
Opole	10,8	10,2	1,3	8,0
Poznań	12,3	11,9	2,4	3,4
Rzeszów	9,5	11,3	4,8	5,0
Szczecin	12,8	10,0	12,0	0,9
Warszawa	17,3	18,3	1,8	0,1
Wrocław	14,2	13,6	5,3	0,1
Zielona Góra	9,6	9,1	10,1	6,8

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

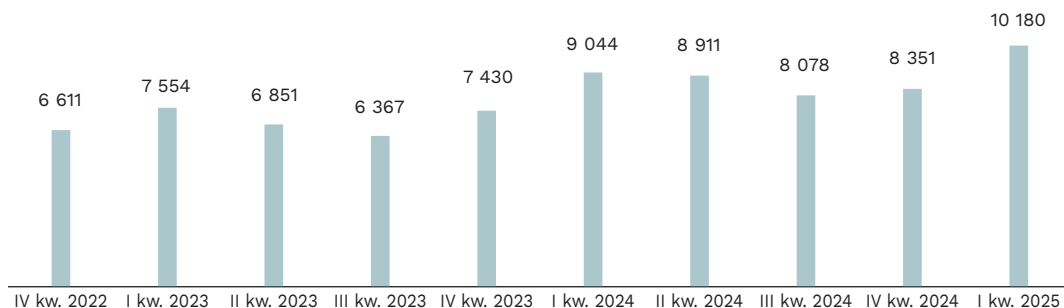
W Warszawie średnia cena ofertowa 1 m² mieszkania na rynku wtórnym wynosiła 18,3 tys. PLN, zaś na pierwotnym 17,3 tys. PLN. W drugim najdroższym mieście Polski – Krakowie – cena 1 m² na rynku wtórnym wynosiła 16,4 tys. PLN, a na pierwotnym – 16,1 tys. PLN. Na rynku pierwotnym jedynie w Rzeszowie i w Zielonej Górze średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania kształtowała się poniżej poziomu 10 tys. PLN. Na rynku wtórnym średnią cenę poniżej 9 tys. PLN za 1 m² odnotowano tylko w Bydgoszczy i Łodzi.

W kolejnych kwartałach spodziewany jest nieznaczny wzrost lub utrzymanie się cen na podobnym poziomie. Rada Polityki Pieniężnej wskazała na wyraźne złagodzenie presji inflacyjnej i możliwość obniżki stóp nawet o 100 punktów bazowych w dwóch krokach. Pierwszy ruch może nastąpić już na majowym posiedzeniu RPP. Oznacza to, że popyt na kredyty mieszkaniowe może się zwiększać w przyszłych kwartałach, a już w I kwartale 2025 r. był na wyrażnie wyższym poziomie (o 15 pkt. proc.) niż średnia dla 2024 r. Wzrost popytu prawdopodobnie doprowadzi do nieznacznego wzrostu cen mieszkań. Z drugiej strony, w I kwartale 2025 r. zaobserwowano znaczący wzrost podaży, szczególnie w ofercie deweloperskiej. Przy utrzymaniu się wzrostu podaży możliwa jest więc stabilizacja cen mieszkań do końca 2025 r.

Podaż mieszkań znacząco wzrosła i jest na bardzo wysokim poziomie

Podaż mieszkań na sprzedaż znacząco wzrosła w porównaniu z poprzednimi kwartałami. W I kwartale 2025 r. średnia tygodniowa liczba ofert przekroczyła 10 tys. mieszkań. Oznacza to wzrost o ok. 12 proc. w porównaniu z I kwartałem 2024 r. i o 22 proc. w porównaniu z IV kwartałem 2024 r. Na rynku pierwotnym i wtórnym wzrosty podaży w ujęciu rocznym kształtowały się podobnie.

Wykres 3. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w grupie 16 miast wojewódzkich i Gdyni w kolejnych kwartałach



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

W poprzednim kwartalniku prognozowaliśmy, że spowolnienie wzrostu cen może zniechęcić właścicieli do sprzedaży mieszkań i spowodować ograniczenie ofert sprzedaży. W pierwszym kwartale tego roku zaobserwowaliśmy jednak odwrotne zjawisko – jak widać właściciele mieszkań nie zdecydowali się ograniczać sprzedaży, być może ze względu na obawę przed mniejszym zyskiem w przyszłości. **Liczba nowych ofert osiągnęła najwyższe poziomy od ponad 2 lat.** Wzrosty można zaobserwować we wszystkich miastach wojewódzkich, w ujęciu rocznym najszybciej rosła podaż w Krakowie.

Rynek najmu mieszkań

Ceny najmu mieszkań w siedmiu miastach¹ wzrosły średnio o 2,2 proc. w ujęciu rocznym. Jest to podobny wzrost jak w poprzednich kwartałach. W mieszkaniach z najpopularniejszego segmentu wielkościowego (40-60 m²), który stanowi około 40-45 proc. wszystkich ofert, średnia miesięczna cena najmu wyniosła 2,7 tys. PLN w 6 miastach poza Warszawą i 3,7 tys. PLN w Warszawie. W stolicy ceny najmu pozostały zbliżone do cen z końca 2023 r.

Tabela 2. Rynek najmu w Warszawie

Powierzchnia mieszkań	Udział w rynku (w proc.)	Średnia liczba nowych ofert w tygodniu	Średnia cena (w tys. PLN)	Zmiana cen r/r (w proc.)
<25 m ²	 5	114	2,3	↑ 2,7
25-40 m ²	 27	664	2,9	↑ 1,0
40-60 m ²	 38	961	3,7	↑ 1,1
60-90 m ²	 15	394	5,4	↑ 0,3
>90 m ²	 15	384	9,7	↓ 14,9

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

¹ Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia.

W siedmiu miastach wyraźnie spadły ceny największych mieszkań. W mieszkaniach większych niż 90 m² – średnia cena wynajmu spadła poniżej 10 tys. PLN zarówno w sześciu miastach poza Warszawą, jak i w stolicy. Wynika to głównie z bardzo dużego wzrostu podaży ofert największych mieszkań – w Warszawie liczba największych mieszkań na wynajem zwiększyła się o ponad 300 proc.

Tabela 3. Rynek najmu w sześciu² miastach poza Warszawą

Powierzchnia mieszkania	Udział w rynku (w proc.)	Średnia liczba ofert w tygodniu	Średnia cena (w tys. PLN)	Zmiana cen r/r (w proc.)
<25 m ²	 6	199	1,8	↑ 2,2
25-40 m ²	 32	1 079	2,2	↑ 3,3
40-60 m ²	 41	1 365	2,7	↑ 4,2
60-90 m ²	 12	406	3,6	↑ 3,9
>90 m ²	 8	279	4,8	↓ 17,4

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Liczba ofert mieszkań na wynajem spadła. To kolejny kwartał z rzędu ze spadkami w ujęciu rocznym. W I kwartale 2025 r. liczba ofert najmu w siedmiu omawianych miastach spadła o 8 proc. w ujęciu rocznym. W Warszawie liczba ofert spadła o 6 proc., a w pozostałych sześciu dużych miastach średnio o 10 proc. Liczba ofert mieszkań na wynajem spadła we wszystkich przedziałach wielkościowych, poza największymi.

² Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia.

Ceny mieszkań i wzrost w regionie

W I kwartale 2025 r. roczne wzrosty cen mieszkań w miastach w Polsce były jednymi z najniższych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Najwyższe wzrosty cen mieszkań w miastach zaobserwowano w dużych czeskich miastach, takich jak Liberec (25 proc.), Praga (10 proc.) czy Brno (13 proc.) oraz w Budapeszcie (16 proc.). W żadnym polskim mieście ceny nie wzrosły o więcej niż 6 proc. w ujęciu rocznym. W państwach regionu ceny rosły najwolniej w Estonii – zarówno w Tallinie, jak i w Tartu zmiany cen oscyływały wokół 2 proc.³.

Infografika 1. Ceny sprzedaży mieszkań i zmiany cen w dużych miastach regionu

Kraj	Miasto	Cena za 1 m ² (w EUR)	Zmiana r/r (w proc.)
<u>Czechy</u> 	Praga	5775	↑ 10
	Brno	4809	↑ 13
	Liberec	3419	↑ 25
	Pilzno	3296	↑ 12
<u>Polska</u> 	Warszawa	4176	↑ 1
	Kraków	3762	↓ -1
	Gdańsk	3551	↑ 6
	Wrocław	3178	↑ 4
	Poznań	2755	↑ 3
	Łódź	2165	↑ 4
<u>Słowacja</u> 	Bratysława	4275	↑ 15
<u>Węgry</u> 	Budapeszt	3589	↑ 16
<u>Litwa</u> 	Wilno	3654	↑ 4
	Kowno	2518	↑ 10
<u>Estonia</u> 	Tallin	3667	↑ 2
	Tartu	2704	↑ 2

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie portali przedstawiających ofertę nieruchomości w danych krajach.

³ Porównanie aktualnych cen mieszkań w wybranych miastach europejskich sporządziliśmy na podstawie danych udostępnianych przez portale pośredniczące w sprzedaży nieruchomości, tj. portale typu OLX czy Otodom. Oficjalne dane z urzędów statystycznych za okres objęty analizą nie są dostępne na tak wczesnym etapie.

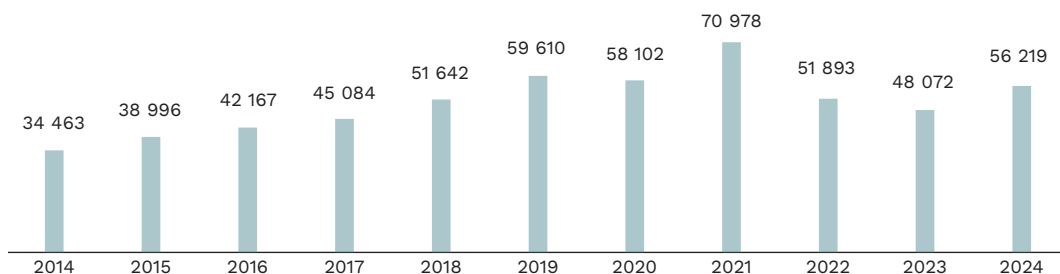
Najwyższe ceny nieruchomości z państw regionu zaobserwowaliśmy w Czechach. Zdecydowanie najdroższym dużym miastem w I kwartale 2025 r. była Praga, gdzie średnia cena 1 m² wynosiła 5,8 tys. EUR. Droższe od Warszawy – w której cena 1 m² wynosi ok 4,2 tys. EUR – było również Brno, gdzie średnia cena 1 m² mieszkania wynosi ok. 4,8 EUR. Ponad 4 tys. EUR trzeba było zapłacić za 1 m² mieszkania również w Bratysławie. W pozostałych dużych miastach Europy Środkowo-Wschodniej⁴ ceny ukształtowały się w przedziale 2,2-4 tys. EUR za 1 m².

⁴ Dla Słowacji oraz Węgier analizowaliśmy tylko stolice, ponieważ prawie 40 proc. transakcji w tych krajach występuje w Bratysławie i w Budapeszcie.

Sytuacja na rynku domów

W 2024 r. sprzedaż domów znacząco zwiększyła się. Jak wynika z danych Ministerstwa Sprawiedliwości liczba transakcji sprzedaży domów w 2024 r. wyniosła 56 tys. Był to wzrost o 16 proc. r/r i powrót do poziomów obserwowanych przed pandemią COVID-19. Od 2013 r. można było obserwować rosnącą liczbę transakcji w segmencie domów jednorodzinnych. Kulminacyjnym rokiem pod tym względem był 2021 r., kiedy liczba transakcji wyniosła 71 tys. W 2021 r. silne odbicie gospodarcze i niskie stopy procentowe zachęcały do podejmowania inwestycji mieszkaniowych. W latach 2022 i 2023 liczba sprzedanych domów spadła do poziomów z 2017 i 2018 r., ale w 2024 r. widać znaczące odbicie na rynku.

Wykres 4. Liczba sprzedanych domów w poszczególnych latach



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości z dokumentów notarialnych.

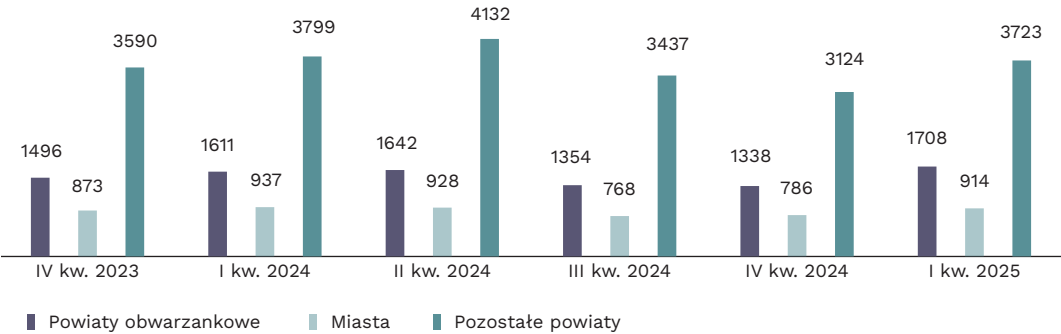
Dane za I kwartał 2025 r. wskazują na sezonowy wzrost ożywienia na rynku domów jednorodzinnych. W całym kwartale średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży domów wyniosła 6300 i był to podobny poziom jak w I kwartale 2024 r. W ujęciu kwartalnym z kolei liczba ofert nowych domów we wszystkich segmentach geograficznych wzrosła mniej więcej o 20 proc.

Obserwowany wzrost podaży ofert domów w ujęciu kwartalnym wystąpił głównie w powiatach na przedmieściach największych miast. W powiatach obwarzankowych⁵ liczba nowych ofert wzrosła o 28 proc. w stosunku do IV kwartału 2024 r. Tymczasem w siedmiu największych miastach oraz

⁵ Powiaty poza granicami administracyjnymi siedmiu największych miast, ale w relatywnie niewielkiej odległości geograficznej i z tańszymi gruntami niż w granicach miast: pruszkowski, legionowski, nowodworski, wołomiński, miński, otwocki, piaseczyński, grodziski (Warszawa), krakowski, wielicki (Kraków), pabianicki, zgierski, łódzki wschodni, brzeziński (Łódź), wrocławski (Wrocław), poznański (Poznań), gdański, kartuski, wejherowski (Gdańsk), gdyński, pucki (Gdynia).

w powiatach ziemskich niebędących przedmieściami największych miast podaż wzrosła średnio o 20 proc. w ujęciu kwartalnym. W siedmiu największych miastach podaż oscyluje w przedziale 800-900 nowych ofert tygodniowo, a w powiatach obwarzankowych wynosi ok. 1,5 tys.

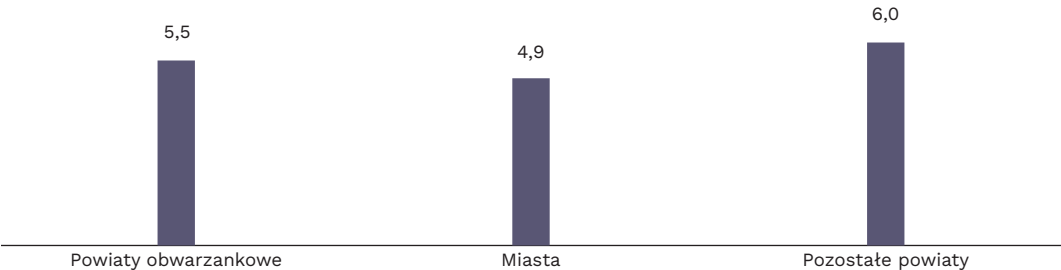
Wykres 5. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert domów według powiatów w kolejnych kwartałach



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

W I kwartale 2025 r. ceny ofertowe domów rosły szybciej niż ceny mieszkań. We wszystkich segmentach wielkościowych wzrost cen domów w ujęciu rocznym wynosił około 5 proc. W porównaniu z IV kwartałem 2024 r. ceny domów wzrosły nieznacznie – o ok. 1 proc. **W ujęciu wartościowym średnia cena nowych ofert domów w dużych miastach wynosiła 1,8 mln PLN, w powiatach obwarzankowych – 1,3 mln PLN, a w pozostałych powiatach – 930 tys. PLN.**

Wykres 6. Wzrosty cen nowych ofert sprzedaży domów w ujęciu rocznym w I kw. 2025 r. (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Metodologia

Dane analizowane w niniejszym opracowaniu dotyczą nowych ofert sprzedaży i najmu mieszkań, które pojawiały się w danym kwartale na 18 najpopularniejszych portalach branżowych w Polsce, np. Otodom, OLX czy Domiporta. Dostawcą danych jest property.io.

Do nowych ofert wliczaliśmy tylko unikatowe rekordy, nie analizowaliśmy podbijanych przez sprzedawców. Dokonywaliśmy deduplikacji, tak aby uniknąć podwójnego zliczania ofert dotyczących tego samego mieszkania czy domu, opublikowanych na różnych portalach. Dla przykładu: jeśli w Warszawie średnio tygodniowo pojawia się 2000 obserwacji, oznacza to, że miesięcznie analizujemy ok. 8000 nowych ofert.

Przedstawione dane dotyczą ofert z rynku pierwotnego, wtórnego oraz nieprzypisanych do żadnego z rynków. Ogłoszeń z tej kategorii nie bierzemy pod uwagę przy obliczaniu udziałów rynku pierwotnego i wtórnego w ogólnej strukturze ofert.

Prezentowane wskaźniki są średnimi liczonymi po wszystkich tygodniach analizowanego kwartału. Średnie ceny policzyliśmy oddzielnie dla poszczególnych rynków i przeważyliśmy przez wielkość poszczególnych segmentów powierzchniowych.

Spis infografik, tabel i wykresów

SPIS INFOGRAFIK

Infografika 1. Ceny sprzedaży mieszkań i zmiany cen w dużych miastach regionu	14
--	----

SPIS TABEL

Tabela 1. Średnie ceny oraz wzrosty cen 1 m ² mieszkania w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni w I kw. 2025 r.	9
Tabela 2. Rynek najmu w Warszawie.	12
Tabela 3. Rynek najmu w sześciu miastach poza Warszawą	13

SPIS WYKRESÓW

Wzrosty cen sprzedaży i najmu mieszkania w siedmiu miastach w ujęciu rocznym w ostatnich kwartałach (w proc.)	7
Wykres 1. Roczne zmiany cen za 1 m ² mieszkania wśród nowych ofert na rynku pierwotnym i wtórnym w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni (w proc.)	8
Wykres 2. Średnia cena 1 m ² mieszkania w nowych ofertach w I kw. 2025 r. (w tys. PLN).	9
Wykres 3. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w grupie 16 miast wojewódzkich i Gdyni w kolejnych kwartałach. . . .	10
Wykres 4. Liczba sprzedanych domów w poszczególnych latach	16
Wykres 5. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert domów według powiatów w kolejnych kwartałach.	17
Wykres 6. Wzrosty cen nowych ofert sprzedaży domów w ujęciu rocznym w I kw. 2025 r. (w proc.).	17

Polski Instytut Ekonomiczny

Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny think tank ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, klimat i energia, gospodarka światowa, zrównoważony rozwój, foresight gospodarczy, gospodarka cyfrowa i ekonomia behawioralna. Instytut przygotowuje raporty, analizy i rekomendacje dotyczące kluczowych obszarów gospodarki oraz życia społecznego w Polsce, z uwzględnieniem sytuacji międzynarodowej.