**Warszawa, 02.12.2024 r.**

**Autor: RynekPierwotny.pl**

**Ceny ofertowe nowych mieszkań – listopad 2024 (wstępne dane)**

**W listopadzie średnia cena metra kwadratowego nowych mieszkań w Trójmieście wzrosła aż o 4%, przekraczając pułap 16 tys. zł. Podrożały one również w Poznaniu i w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Z kolei w Warszawie i Łodzi średnia poszła w dół, zaś w Krakowie i Wrocławiu utrzymała poziom z października – wynika ze wstępnych danych BIG DATA RynekPierwotny.pl.**

Listopad po raz kolejny pokazał, że rynków mieszkaniowych największych miast nie można traktować jednakową miarą.

W ostatnich tygodniach można było zaobserwować prawdziwy wysyp różnego rodzaju promocji. Tym samym można więc było odnieść wrażenie, że mieszkania wreszcie zaczęły tanieć. Tymczasem w listopadzie ich średnia cena metra kwadratowego poszybowała w górę aż o 4% w Trójmieście (do blisko 16,2 tys. zł/m kw.), o 2% w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ok. 11,2 tys. zł/m kw.) i o 1% w Poznaniu (12,3 tys. zł/m kw.).

– *Oczywiście to nie oznacza, że deweloperzy o tyle podnieśli ceny oferowanych mieszkań. Od dawna zwracam uwagę, że w skali miesiąca ich średnia cena metra kwadratowego może gwałtownie wzrosnąć, jeśli na rynek trafi pula drogich – jak na dany rynek – lokali* – wyjaśnia Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/).

W listopadzie przykładem tego jest zwłaszcza Trójmiasto (Gdańsk), gdzie – jak wskazują wstępne dane BIG DATA RynekPierwotny.pl – deweloperzy wprowadzili do sprzedaży mieszkania po średnio 22,2 tys. zł za metr. Z kolei w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, a ściślej w Katowicach na rynku pojawiły się nowe inwestycje, w których uśredniona cena mieszkań w przeliczeniu na metr kwadratowy przekracza 13 tys. zł. Najwyraźniej w obu tych metropoliach deweloperzy liczą na zamożnych klientów.

Na przeciwnym biegunie są Warszawa (ok. 17,7 tys. zł/m kw.) i Łódź (niespełna 11,5 tys. zł/m kw.), gdzie w listopadzie średnia cena metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez deweloperów spadła o 1%.

Wstępne dane wskazują, że Wrocław był w listopadzie prawdopodobnie jedyną metropolią, w której sprzedaż nowych mieszkań przewyższyła podaż. Mimo to średnia cena metra kwadratowego we Wrocławiu (ok. 14,6 tys. zł/m kw.) nie zmieniła się już drugi miesiąc z rzędu. Z kolei w Krakowie (ok. 16,4 tys. zł/ m kw.) stabilizacja cenowa trwa już od pół roku. Także w listopadzie średnia w przeliczeniu na metr kwadratowy utrzymała poziom z poprzedniego miesiąca.



W wyścigu o miano tegorocznego lidera podwyżek wciąż prowadzi Wrocław, gdzie od początku roku średnia cena metra kwadratowego wzrosła o 12%. Łódź z podwyżką 10% zajmuje drugie miejsce, a na najniższym stopniu podium są *ex aequo* Poznań i Trójmiasto. Podwyżka w tych metropoliach wyniosła 8%. Z kolei w Warszawie i Krakowie średnia poszła w górę o 5%, a Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropoli – o 6%.



Ze wstępnych danych sprzedażowych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w siedmiu metropoliach deweloperzy zawarli w listopadzie łącznie mniej umów deweloperskich niż miesiąc wcześniej. Jednak sytuacja w poszczególnych miastach była zróżnicowana. Prawdopodobnie większą sprzedażą mogą się pochwalić deweloperzy w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.

*W tych metropoliach potencjalnych nabywców może zachęcać duży wybór mieszkań. W stolicy w ofercie jest ich już prawie 15,7 tys. Coraz bliżej jest więc do rekordowego wyniku z maja 2019 r. Wówczas warszawscy deweloperzy oferowali tylko o 500 lokali więcej* - komentuje Marek Wielgo.