

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE



Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nieustannie ewoluuje – zmieniają się potrzeby nabywców, standardy architektoniczne, a także oczekiwania wobec lokalizacji i funkcjonalności. W odpowiedzi na te trendy deweloperzy coraz częściej stawiają na nowoczesne technologie, zrównoważone budownictwo oraz projekty odpowiadające na styl życia XXI w.

W corocznym raporcie „Najciekawsze inwestycje mieszkaniowe” – wspólnym projekcie redakcji „Home&Market” oraz „Gazety Finansowej” – prezentujemy wyselekcjonowane inwestycje, które wyróżniają się nie tylko jakością wykonania i architekturą, ale także dopasowaniem do aktualnych oczekiwań rynku. To przegląd projektów, które warto obserwować – zarówno z perspektywy przyszłych mieszkańców, jak i inwestorów.



ROBYG

Gotowe mieszkania

ROYAL RESIDENCE

WARSZAWA | WILANÓW



ZAMIESZKAJ W STYLU **ROYAL!**



Deweloper: **ARCHICOM**

Inwestycja: **BROWARY WROCŁAWSKIE**

Archicom to deweloper, który tworzy osiedla realizowane zgodnie z ideą miast 15-minutowych, które dają mieszkańcom szybki i łatwy dostęp do punktów usługowo-handlowych. Pozwalają na stworzenie bardziej zintegrowanych społeczności sąsiedzkich i swoistych miast w mieście.

Browary Wrocławskie to osiedle mieszkaniowo-usługowe zlokalizowane w centrum Wrocławia, które zdobyło aż dwie statuetki podczas tegorocznej gali CEEQA 2025 nazywanej Oscarami rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. To jedno z najważ-

niejszych wyróżnień w branży. To przykład projektu mixed-use czyli miejskiej przestrzeni, która harmonijnie łączy różne funkcje: mieszkaniowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Kompleks, otwarty na Odrę i bulwary spacerowe, został zaprojektowany z myślą o pieszych i stanowi naturalne przedłużenie miejskiej tkanki dzielnicy Olbin. Przestrzeń publiczna osiedla przystosowana jest do różnych aktywności: seansów plenerowego kina, organizowania targowisk i bazarków czy pokazów multimedialnych w podziemnym, dawnym zbiorniku fermentacyjnym.



Deweloper: **AUREC HOME**

Inwestycje: **MY FOREST I FABRICA URSUS**

Aurec Home to deweloper mieszkaniowy realizujący nowoczesne inwestycje na terenie Warszawy. Firma tworzy osiedla łączące funkcjonalność, estetykę i przemysłowe zagospodarowanie przestrzeni wspólnej.

Obecnie realizuje dwie inwestycje: **My Forest** na Tarchominie – kameralne osiedle z prywatnym lasem, zaprojektowane z wykorzystaniem ekologicznych rozwiązań, takich jak pompy ciepła i foto-

woltaika. Niska zabudowa, liczne tereny rekreacyjne i doskonała lokalizacja przy ul. Modlińskiej zapewniają komfort życia blisko natury i usług.

Drugą inwestycją jest **Fabrica Ursus** – wieloetapowe osiedle powstające w miejscu dawnej fabryki Ursus, gdzie nowoczesna architektura harmonijnie komponuje się w zabytkowe mury. Projekt oferuje wygodne mieszkania i dostęp do bogatej infrastruktury dzielnicy.



Deweloper: **DOM DEVELOPMENT**

Inwestycja: **MOKOTÓW SPORTOWY**

Inwestycja: Dom Development jest liderem rynku mieszkaniowego w Polsce, specjalizującym się w wieloetapowych projektach o podwyższonym standardzie. Za sukcesami i rozwojem firmy stoi rzetelność i wieloletnie doświadczenie kadry zarządzającej i nadzorującej zdobyte w Polsce i na rynkach międzynarodowych.

Inwestycja **Mokotów Sportowy** to otwarcie nowej, otoczonej zielenią dzielnicy mieszkaniowej, położonej przy ul. Antoniewskiej. Lokalizacja między Jeziorkiem Czerniakowskim a zakolem Wisły oraz utrzymanie w sportowym duchu części wspólne zachęca do aktywnego wypoczynku na świeżym powietrzu, a bogata

infrastruktura Mokotowa zapewni komfort codziennego życia. Mokotów Sportowy to zespół kilkupiętrowych budynków o jasnych elewacjach. Zagospodarowanie terenu i design części wspólnych są inspirowane międzywojennymi planami stworzenia na tym obszarze dzielnicy olimpijskiej. Inwestycję wyróżniają będą zielone dziedzińce ze strefami rekreacji, zaaranżowane w duchu różnych dyscyplin sportowych. Powstanie tu także ogólnodostępny teren rekreacyjny ze zbiornikiem wodnym i siłownią plenerową. Ponadto dla wygody mieszkańców zaprojektowano lokale usługowe, garaż podziemny, stojaki na rowery czy place zabaw.





APARTAMENTY JANA PAWŁA 34

Wyjątkowa rewitalizacja w standardzie segmentu premium

Warszawa na nowo definiuje segment nieruchomości premium, a Polski Holding Nieruchomości jest w awangardzie tych zmian. Najnowszy projekt, Apartamenty Jana Pawła 34, to nie tylko prestiżowy adres w sercu stolicy, ale także pionierskie przedsięwzięcie rewitalizacyjne PHN, które łączy historię z nowoczesnością, oferując wyjątkową wartość dla wymagających klientów.

Gdzie puls miasta spotyka spokój

Jana Pawła 34 to adres, który mówi sam za siebie. Położenie inwestycji w ścisłym centrum Warszawy oferuje bezprecedensowy dostęp do kluczowych arterii miasta. To kwintesencja miejskiego życia, gdzie w zasięgu ręki znajdują się wysokiej klasy restauracje, renomowane galerie sztuki, teatry, a także nowoczesne biurowce. To idealne miejsce dla tych, którzy cenią miejski styl życia, a jednocześnie pragną zachować prywatność i spokój.

Bliskość ważnych punktów kultury i sztuki, takich jak Teatr Wielki-Opera Narodowa czy Pałac Kultury i Nauki, sprawia, że kultura i rozrywka są na wyciągnięcie ręki. Położenie w sąsiedztwie zielonych przestrzeni, takich jak Ogród Saski czy Ogród Krasińskich, oferuje z kolei wytchnienie od zgiełku miasta. Doskonała komunikacja miejska – liczne linie tramwajowe, autobusowe, a także bliskość stacji metra – zapewnia szybkie połączenie z każdą częścią stolicy, co dodatkowo podnosi atrakcyjność tej lokalizacji zarówno dla mieszkańców, jak i potencjalnych najemców. Pełna infrastruktura usługowa w najbliższym sąsiedztwie – od butików po ekskluzywne sklepy – czyni codzienne życie niezwykle komfortowym.

Rewitalizacja z nutą nowoczesności

To, co wyróżnia Apartamenty Jana Pawła 34, to unikalny charakter inwestycji. Projekt PHN nie jest jedynie kolejnym nowym budynkiem. To przemyślana i kompleksowa rewitalizacja oraz rozbudowa istniejącej nieruchomości, która z szacunkiem dla historii tworzy nową jakość architektoniczną.

Nowoczesna, kaskadowa bryła budynku, z dynamicznie ukształtowanymi fasadami i elewacjami z wysokiej jakości materiałów, harmonijnie współgra z otoczeniem, stając się nową wizytówką tej części Warszawy. Architekci postawili na ponadczasowy design, który z jednej strony wkomponowuje się w historyczny kontekst, z drugiej zaś wyraża współczesne aspiracje do innowacji i funkcjonalności.

Trend rewitalizacji obiektów, szczególnie w segmencie nieruchomości premium, dynamicznie zyskuje na popularności w Polsce. W dobie ograniczonej dostępności gruntów pod nowe inwestycje w centrach miast, odnawianie istniejących budynków staje się nie tylko ekologiczną i zrównoważoną odpowiedzią na potrzeby rynku, ale także sposobem na zachowanie dziedzictwa architektonicznego miast. Projekt Apartamenty Jana Pawła 34 wpisuje się w ten nurt, będąc pierwszą realizacją PHN obejmującą taką skalę rewitalizacji i rozbudowy. To świadome nawiązanie do najlepszych praktyk urbanistycznych i inwestycyjnych, które cenią autentyczność i unikalność. Polski Holding Nieruchomości S.A., podejmując się tego wyzwania, udowadnia swoje zaangażowanie w tworzenie wartości dodanej dla miejskiej tkanki.

Przestrzeń skrojona na miarę

W ramach inwestycji powstanie zaledwie 46 mieszkań o podwyższonym standardzie i przemyślanych układach – od jedno- do czteropokojowych, co podkreśla kameralny charakter projektu. To gwarancja prywatności i poczucia ekskluzywności.

Każdy apartament został zaprojektowany z dbałością o detale, łącząc nowoczesność z funkcjonalnością. Architekci zadbali o to, by przestrzeń była maksymalnie efektywna i komfortowa.

Wyjątkowym atutem są przestronne tarasy, balkony i loggie przynależące do mieszkań na wyższych piętrach – element rzadko spotykany w tak centralnej lokalizacji, oferujący unikalne widoki na panoramę miasta. Przestronne wnętrza i panoramiczne okna gwarantują doskonałe doświetlenie i poczucie swobody. Dla wygody mieszkańców przewidziano dwa poziomy garażu podziemnego oraz jeden naziemny, a także komórki lokatorskie i boksy rowerowe, co jest odpowiedzią na codzienne potrzeby najbardziej wymagających klientów, którzy cenią sobie nie tylko wnętrza o wysokim standardzie, ale i praktyczne

rozwiązania. Starannie zaprojektowane części wspólne, eleganckie wykończenia i dbałość o estetykę w każdym detalu, podkreślają wysoką jakość inwestycji, tworząc spójną i prestiżową całość.

Inwestycja w przyszłość

Projekt Apartamenty Jana Pawła 34, z terminem zakończenia budowy przewidzianym na pierwszy kwartał 2027 r., to doskonała propozycja dla tych, którzy poszukują bezpiecznej i rentownej lokaty kapitału. To odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na nieruchomości premium, zaspokajające potrzeby nowoczesnych mieszkańców, ceniących równocześnie jakość życia, prywatność, ale też miejski rytm i dostęp do wszystkiego, co ważne. To adres dla tych, którzy nie uznają kompromisów – zarówno w stylu życia, jak i w wyborze miejsca do życia.



więcej o inwestycji



materiał partnera



Deweloper: **INTER-BUD DEVELOPER**
Inwestycja: **BUNSCHA RESIDENCE**

Grupa INTER-BUD to krakowski deweloper z ponad 35-letnim doświadczeniem, ceniony za solidność, estetykę i przemyślane rozwiązania architektoniczne. W portfolio firmy znajdują się zarówno nowoczesne osiedla, jak i udane projekty rewitalizacyjne – wszystkie tworzone z myślą o komforcie mieszkańców.

Bunscha Residence to najnowsza inwestycja INTER-BUD Developer, zlokalizowana na krakowskich Dębnikach, tuż przy centrum handlowym ATUT i w sąsiedztwie Kampusu UJ. Projekt obejmuje pięć kameralnych budynków z garażami podziemnymi, bujną zielenią, ciągami

pieszo-rowerowymi, placem zabaw i teżnią solankową. Mieszkania o metrażach od 31 do 94 m² zostały zaprojektowane z myślą o różnych stylach życia – zarówno dla rodzin, jak i singli czy inwestorów. W pierwszej części inwestycji funkcjonują już restauracja, aparthotel oraz delikatesy premium.

Termin oddania wszystkich pięciu budynków: IV kwartał 2026 r.

Doskonała lokalizacja zapewnia szybki dostęp do komunikacji miejskiej oraz sprawne połączenie z obwodnicą Krakowa i autostradą A4, co czyni Bunscha Residence idealnym miejscem do życia i inwestowania.



Deweloper: **NICKEL DEVELOPMENT**
Inwestycja: **OSIEDLE NATURAMA**

NICKEL Development od 27 lat wie, że architektura jest sztuką, która – jak żadna inna – kształtuje nasze samopoczucie i jakość życia. W każdej z wybudowanych przez firmę 36 inwestycji zlokalizowanych na terenie Poznania, Wielkopolski, Warszawy, nad morzem i w górach – jest ona wierna tej zasadzie. Jak wciela ją w życie? Tworząc zapadające w pamięć inwestycje, m.in. takie jak Osiedle Naturama na poznańskim zielonym Strzeszynie.

Osiedle Naturama jest rezultatem fascynacji „architekturą w ludzkiej skali” oraz ideą „miast ogrodu”. Efektem tej in-

spiracji jest osiedle, w którym architektura i jej otoczenie idealnie odpowiadają na potrzeby mieszkańców, dbając o ich dobre samopoczucie i komfort.

Nie tylko kameralność budynków i otaczająca je roślinność, ale nawet starannie zaprojektowane detale architektoniczne, mają wpływ na uczucie harmonii, które wzmocnione zostało użyciem w elewacjach naturalnych materiałów – termodrewna oraz kojących barw ziemi. Unikalne panele elewacyjne z efektem 3D sprawiają, że gra światła i cieni potęguje wyjątkową atmosferę, która przenika Naturamę.



Deweloper: **POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI**
Inwestycja: **APARTAMENTY JANA PAWŁA 34**

Polski Holding Nieruchomości to czołowy gracz na polskim rynku nieruchomości, notowany od ponad 12 lat na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Posiada portfel o wartości ok. 3,5 mld zł, obejmujący ponad 150 nieruchomości, w tym biurowe, mieszkaniowe oraz logistyczne. PHN aktywnie działa w segmencie deweloperskim, realizując projekty budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych. Posiada również 270 ha gruntów przeznaczonych pod przyszłe projekty w różnych segmentach rynku. Grupa PHN koncentruje się na wynajmie, zarządzaniu i rozwoju nieruchomości, z działalnością skupioną głównie

w Warszawie i największych miastach regionalnych.

Jedną z kluczowych inwestycji PHN w segmencie mieszkaniowym są **Apartamenty Jana Pawła 34** w Warszawie. To nowy projekt zakładający rewitalizację i rozbudowę budynku przy al. Jana Pawła II 34, który połączy funkcje mieszkalne z handlowo-usługowymi. Kameralna inwestycja PHN zaoferuje tylko 46 apartamentów z przestronnymi tarasami, balkonami lub loggiami, dwupoziomowy garaż podziemny oraz komórki lokatorskie. Lokalizacja w centrum Warszawy zapewnia doskonały dostęp do wszystkich udogodnień miasta.





Nowa inwestycja

- 4000 m² prywatnego lasu
- pergola ze stołem, trampoliny i strefa wypoczynku
- plac zabaw i strefa ćwiczeń

Poznaj komfort, który nie wymaga kompromisów.

My Forest to kameralna inwestycja, która powstaje przy jednej z głównych arterii miasta. Oferuje nie tylko doskonałą komunikację i pełną infrastrukturę, ale też coś, czego próżno szukać w innych dzielnicach – zieleni, spokój i przestrzeń do codziennego wypoczynku.

To wyjątkowe miejsce, w którym naprawdę masz wszystko – dynamiczne miasto na wyciągnięcie ręki i prywatną enklawę natury tuż za oknem.

Zamieszkać tam, gdzie puls Warszawy łączy się z ciszą prywatnego lasu.



duży wybór powierzchni
27 m² – 87 m²



komfortowe wnętrza
kawalerki oraz apartamenty



prywatne ogródki na parterze
do 106 m²



balkony, loggie lub tarasy
przy wszystkich mieszkaniach



bezpieczna hala garażowa

komórki lokatorskie oraz boksy rowerowe



zielona energia

pompy ciepła i fotowoltaika



bardzo dobra komunikacja

przystanek autobusowy przy inwestycji, pętla tramwajowa



ścieżka rowerowa

obok osiedla



Warszawa – Tarchomin
ul. Modlińska

ZOBACZ WIĘCEJ NA WWW.MY-FOREST.PL

+48 788 777 405



Deweloper: **ROBYG**

Inwestycja: **ROYAL RESIDENCE**

Osiedle **Royal Residence** jest malowniczo zlokalizowane w wyjątkowo atrakcyjnej części Wilanowa. W bezpośrednim sąsiedztwie budynków zachowana jest naturalna zieleń parkowa, bez żadnej ingerencji. Royal Residence obejmuje ok. 1200 lokali w otulinie zieleni parkowej, ze strefami usługowymi i pasażem handlowym. Royal Residence doskonale wpisuje się w charakter prestiżowej dzielnicy, jaką jest Wilanów. Znajdują się tam elementy małej architektury, patio, eleganckie lobby wejściowe, wewnętrzne

strefy fitness wraz z sauną, pokojem jogi oraz klubem dla najmłodszych. Mieszkańcy osiedla Royal Residence mają do dyspozycji indywidualnie zaprojektowane części wspólne – z dedykowanymi tapetami, fototapetami, lustrami i dekoracjami, zasilane przez panele fotowoltaiczne i wyposażone w oświetlenie LED. Dostępne są stacje ładowania samochodów elektrycznych, ścieżki spacerowe i rowerowe, plac zabaw. Mieszkania mają Smart House i zewnętrzne rolety przeciwsłoneczne.



Deweloper: **SPRAVIA**

Inwestycja: **ONELIFE**

Spravia rozszerza swoją ofertę w segmencie premium. W Powsinie – w prestiżowej lokalizacji, w bliskości Lasu Kabackiego, ogrodu botanicznego i uzdrowiska Konstancin – powstanie sześć stylowych, miejskich willi. **Apartamenty Onelife** właśnie trafiły do sprzedaży. Projekt został stworzony z myślą o pełnej harmonii budynków z otaczającą zielenią i w poszanowaniu środowiska – teren biologicznie czynny będzie stanowił aż 65 proc. powierzchni osiedla.

W ofercie znajduje się 91 apartamentów o powierzchniach od 37 do 130 m², wszystkie z tarasami, balkonami lub ogródkami. Duże odległości między budynkami, zielone dziedzińce i bogata infrastruktura rekre-

acyjna tworzą idealne warunki do relaksu i życia rodzinnego. Znajdą się tu miejsca do ćwiczeń, ekologiczne place zabaw, ogrody deszczowe, łąki kwietne oraz sensoryczna ścieżka „bosych stóp”. Wewnątrz osiedla nie będzie ruchu kołowego, a tereny aktywnego wypoczynku będą oddalone od okien.

– Onelife to propozycja dla osób szukających równowagi, kontaktu z naturą, ale i prestiżu. To nie tylko mieszkanie, ale wejście do elitarnego grona rezydentów jednego z najpiękniejszych rejonów Warszawy – podkreśla Iwona Pastarska.

Zakończenie budowy osiedla planowane jest na I kw. 2027 r. Za projekt odpowiada pracownia APA Wojciechowski Architekci.



Deweloper: **WYSPA SOLNA SP. Z O.O.**

Inwestycja: **WYSPA SOLNA**

Wyspa Solna to nowoczesna inwestycja mieszkaniowa w centrum Kołobrzegu, 10 minut spacerem od plaży.

Na finale realizacji jest III i IV budynek – ponad 80 proc. mieszkań już sprzedanych, deweloper dysponuje ostatnimi dostępnymi lokalami. Na terenie osiedla deweloper zapewnił strefę wellness z basenem, jacuzzi, sauną i siłownią, parkingi oraz komórki lokatorskie. Wyspa Solna to niepowtarzalna lokalizacja, z jednej strony usytuowana bezpośrednio przy tętniącej życiem starówce, z drugiej

– blisko morza, plaży i portu jachtowego. To doskonały wybór zarówno do zamieszkania, jak i na wynajem – z opcją współpracy z dedykowanym operatorem. Wyspa Solna już jesienią planuje rozpocząć kolejny etap inwestycji – The River – prestiżowy budynek o podwyższonym standardzie, dla najbardziej wymagających klientów, tuż przy bulwarach nad rzeką Parsetą. W 2025 r. Wyspa Solna była najchętniej wybieraną inwestycją spośród wszystkich realizowanych w Kołobrzegu – letniej stolicy Polski.



**Deweloper: VICTORIA DOM****Inwestycja: PIASTOVA OSADA**

Victoria Dom tworzy mieszkania, które spełniają oczekiwania klientów – są dobrze zaprojektowane, ustawne i wygodne, a przede wszystkim dostępne cenowo.

Filozofia firmy jest prosta – chce, by kupno nowego, wymarzonego mieszkania było łatwe. Poczucie bezpieczeństwa i komfort klientów sprawiają zespołowi satysfakcję, dlatego zarówno projekty, ceny mieszkań, jak i proces zakupu wyznaczają prostą drogę do szczęścia tysięcy klientów firmy.

Piastova Osada to najnowsza propozycja firmy deweloperskiej Victoria Dom na stołecznym rynku mieszkaniowym. Inwestycja powstanie przy ul. Henryka II Pobożnego w rejonie Gołębki w dzielnicy Ursus.

Projekt zakłada budowę trzech kameralnych budynków wielorodzinnych o zróżnicowanej wysokości od trzech do czterech kondygnacji, na których zaplanowano łącznie 146 mieszkań. Oferta składa się z lokali o wielkości od 26 do 78 m² i strukturze od jednego do czterech pokoi. Ceny mieszkań zaczynają się od 12 950 zł za 1 m², a najtańsze lokale dostępne są już od 443 200 zł.

Do mieszkań przynależą będą balkony, tarasy lub ogródki. Część lokali będzie miała oddzielną, zamykaną kuchnię. Na terenie osiedla Piastova Osada zaplanowano takie udogodnienia dla mieszkańców, jak plac zabaw, paczkomat, ładowarka EV, parking podziemny oraz stojaki rowerowe ze stacją naprawy.

REKLAMA

VACATION
INVESTMENTS

KUP,
WYNAJMUJ
lub WYPOCZYWAJ

Najczęściej wybierana
inwestycja deweloperska
w Kołobrzegu.*

vacationinvestments.pl**+48 532 555 222***Na podstawie liczby roszczeń z umów deweloperskich wpisanych w działach III ksiąg wieczystych porównywalnych 15 inwestycji w Kołobrzegu (analiza własna, czerwiec 2025). Wizualizacja pogładowa.



Co kształtuje dziś rynek mieszkaniowy w Polsce?

Rynek mieszkaniowy w Polsce znajduje się w punkcie zwrotnym. Po pierwsze, trwa największa od lat zmiana regulacyjna dotycząca publicznego dostępu do cen mieszkań, która nie tylko wpłynie na relacje między sprzedającymi i kupującymi, ale także na codzienną działalność deweloperów. Po drugie, na tle historycznie wysokich, ale stabilnych cen popyt okazuje się słabszy niż jeszcze rok temu. Mimo to podaż mieszkań dynamicznie rośnie. Czy zatem sprzedaż w 2025 r. ma szansę być wyższa niż w 2024 r.?

KATARZYNA KUNIEWICZ
dyrektorka badań rynku Otodom

Na rynku deweloperskim trwa okres intensywnych przygotowań i niepewności co do przyszłości. Branża szykuje się do wejścia w życie nowelizacji ustawy, która zobowiązuje deweloperów do posiadania własnych stron internetowych i publikowania na nich pełnych informacji o cenach oferowanych mieszkań – od startu sprzedaży aż do jej zakończenia. Dotyczy to cen za metr kwadratowy, pomieszczeń dodatkowych (jeśli nie są wliczone w cenę główną), zmian stawek z datami oraz zasad pro-

mocji. Dane te będą też raportowane do portalu Dane.gov.pl.

27 proc. firm deweloperskich w obliczu zmian

Czy i dla kogo będzie to wyzwanie? Dla deweloperów realizujących inwestycje wielorodzinne publikowanie cen online to już standard – większość udostępnia je bez konieczności kontaktu z biurem sprzedaży. Inaczej wygląda to na obrzeżach miast i w tzw. obwarunkach, gdzie przeważają projekty domów. Z danych Otodom wynika, że spośród ok. 1,7 tys. aktywnych deweloperów działających na 20 głównych rynkach z aglomeracjami ok. 470 firm deweloperskich (27 proc.) specjalizuje się

w sprzedaży domów w aglomeracjach największych miast. Ze względu na stosunkowo niewielką skalę poszczególnych projektów do tej pory ich sprzedaż odbywała się nie na podstawie własnych stron internetowych, ale ogłoszeń lokalnych i portali ogłoszeniowych. Dlatego to właśnie te firmy mogą mieć największy problem z dostosowaniem się do nowych wymogów. Dla wszystkich firm deweloperskich istotnym wyzwaniem pozostaje sposób raportowania cen – zarówno na własnych stronach internetowych, jak i w portalu Dane.gov.pl. Wciąż np. nie ma pełnej jasności, czy deweloperzy prowadzący równocześnie kilka inwestycji będą musieli two-

żyć odrębne strony dla każdej z nich ani w jakiej dokładnie formie mają być przekazywane dane cenowe do portalu rządowego. Choć PZFD zaangażował się w prace nad jednolitym dla całej branży rozwiązaniem, na szczegółowe wytyczne branża musi jeszcze poczekać. Tymczasem warto podkreślić, że firmy już teraz mogą – i zdecydowanie powinny – dokonać rejestracji w systemie Dane.gov.pl. Zwleknięcie z tym obowiązkiem do ostatniej chwili grozi przeciążeniem systemu, opóźnieniami i organizacyjnym chaosem.

Przy okazji nowych obowiązków deweloperów warto podkreślić jeszcze jeden aspekt – termin wprowadzania zmian. W przestrzeni medialnej pojawiają się informacje, że deweloperzy będą zobowiązani do publikacji cen mieszkań już 11 lipca, co może być mylące dla wielu klientów. W rzeczywistości od momentu podpisania nowelizacji ustawy przez prezydenta obowiązują miesięczne *vacatio legis*, po którym deweloperzy mają dwa

miesiące na dostosowanie się do przepisów, a więc nowelizacja ustawy w praktyce zacznie działać dopiero we wrześniu.

Czy sprzedaż deweloperów w 2025 r. ma szansę być wyższa niż w 2024 r.?

Prognozowanie na rynku mieszkaniowym jest trudne nie tylko dlatego, że dotyczy przyszłości, lecz przede wszystkim z powodu niejasności co do czynników, które w przeszłości kształtowały popyt i podaż. Znamy efekty dotychczasowej gry rynkowej, ale trudno wskazać, co miało decydujący wpływ na poziom cen czy ofertę mieszkań. Wolumen sprzedaży nie jest tu miarodajny – w sektorze deweloperskim transakcja staje się pewna dopiero po przeniesieniu własności, a motywy zakupu często pozostają nieznane. To właśnie indywidualne decyzje i zmienne okoliczności wpływające na nabywców utrudniają trafne prognozy popytu i podaży, a co za tym idzie – cen. Z tego powodu zamiast liniowych prognoz częściej opracowuje się scenariusze uwzględniające różne możliwe ścieżki rozwoju rynku.

Na kształtowanie się sytuacji na rynku mieszkaniowym w kilku największych polskich miastach w ostatnich pięciu latach istotny wpływ wywarło przede wszystkim wiele zewnętrznych w stosunku do rynku mieszkaniowego czynników o charakterze makroekonomicznym



CENY MIESZKAŃ

2019
513,4 tys. zł (8 950 zł/m²)

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA

2024
803,5 tys. zł (14 768 zł/m²)

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA

+57%
WZROST CENY CAŁKOWITEJ

+65%
WZROST CENY ZA M²

ukończenie na str. 26



SPRAWDŹ OFERTĘ:

www.bunscharesidence.pl

BUNSCHA
RESIDENCE

**NOWOCZESNE
MIESZKANIA**

★ Liczne usługi na miejscu



ul. Bunscha, Kraków



IB INTER-BUD
DEVELOPER




**PARKOWE
KLINY**

domy
w zielonej okolicy



ul. Spacerowa, Kraków



SPRAWDŹ OFERTĘ:

www.parkowekliny.pl

dokończenie ze str. 26

i społecznym. W efekcie zarówno podaż, jak i popyt podlegały gwałtownym zmianom nie tylko w relacji rok do roku, ale nawet kwartał do kwartału.

Tę zmienność dobrze obrazują dane sprzedażowe. W 2020 r. liczba mieszkań sprzedanych na siedmiu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Trójmiasto, Katowice) wyniosła 44,8 tys., a w kolejnych latach odpowiednio: w 2021 r. – 59,6 tys. (wzrost o 33 proc.), w 2022 r. – 36,1 tys. (spadek o 39 proc.), w 2023 r. – 51,1 tys. (wzrost o 42 proc.), w 2024 r. – 36,8 tys. (spadek o 28 proc.).

Podobnie zachowywała się nowa podaż na rynku deweloperskim, czyli tzw. wprowadzenia. W 2020 r. liczba mieszkań wprowadzonych do oferty (do sprzedaży) na siedmiu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Trójmiasto, Katowice) wyniosła 43,8 tys. a w kolejnych latach odpowiednio: w 2021 r. – 52,3 tys. (wzrost o 19 proc.), w 2022 r. – 43,3 tys. (spadek o 17 proc.), w 2023 r. – 41 tys.; (spadek o 5 proc.), w 2024 r. – 53,3 tys. (wzrost o 30 proc.).

Efektom tak wyraźnego rozdźwięku pomiędzy bieżącą podażą i bieżącym popytem na analizowanych siedmiu rynkach były zaskakujące zmiany liczby mieszkań oferowanych przez firmy deweloperskie na koniec

grudnia w kolejnych latach. Na koniec 2019 r. na siedmiu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Trójmiasto, Katowice) oferowanych było 36,5 tys. mieszkań, a w kolejnych grudniach: w 2020 r. – 43,1 tys., w 2021 r. – 36,1 tys., w 2022 r. – 46 tys., w 2023 r. – 34,8 tys., w 2024 r. – 55,3 tys.

Jednocześnie – niezależnie od zachowania popytu i podaży – we wszystkich analizowanych latach średnie ceny oferowanych przez firmy deweloperskie mieszkań rosły. Na koniec grudnia 2019 r. cena przeciętnego mieszkania deweloperskiego oferowanego w największych miastach wynosiła 513,4 tys. zł (8950 zł/m²), podczas gdy na koniec 2024 r. już 803,5 tys. zł (14 768 zł/m²). Wzrost ceny całkowitej przeciętnego oferowanego mieszkania wyniósł zatem w tym okresie 57 proc., a ceny wyrażonej w zł/m² – 65 proc. (!) Jakich zmian zatem na rynku mieszkaniowym w największych polskich miastach spodziewamy się w drugiej połowie 2025 r.? Dzięki prowadzonemu na potrzeby Otodom Analytics monitoringu rynku mieszkaniowego wiele

już o 2025 r. wiemy. W pierwszych pięciu miesiącach roku firmy deweloperskie wprowadziły do sprzedaży 20,9 tys. mieszkań. Popyt odpowiedział zakupem 15,3 tys. mieszkań. W efekcie na koniec maja na siedmiu największych rynkach oferta mieszkań deweloperskich sięgnęła 62 tys. Gdyby sprzedaż w kolejnych miesiącach 2025 r. kształtowała się tak jak od czerwca do grudnia 2024 r., to roczny wolumen sprzedaży wyniesie 36,5 tys., co będzie oznaczało minimalny spadek rok do roku.

To obecnie najbardziej prawdopodobny scenariusz. Jednak po majowej obniżce stóp procentowych i wyraźnej wzrostowej reakcji popytu, prawdopodobny staje się również inny scenariusz. Taki, który mógłby się zrealizować, gdyby został wsparty kolejnymi obniżkami podstawowej stopy procentowej NBP. W tym scenariuszu sprzedaż na siedmiu największych rynkach mogłaby od lipca 2025 r. kształtować się tak jak w 2023 r. (co jest możliwe przy wysokiej ofercie i powszechności akcji rabatowych). W efekcie liczba mieszkań sprzedanych sięgnęłaby 45 tys., co oznaczałoby, że w drugim



ZMIANY PRAWNE I WYZWANIA DLA DEWELOPERÓW

- Nowelizacja ustawy: od września 2025 r. deweloperzy będą musieli publikować pełne informacje o cenach mieszkań na swoich stronach oraz raportować je do portalu **Dane.gov.pl**.
- Dotyczy to m.in. **ceny za 1 m²**, dodatkowych pomieszczeń, promocji i historii zmian cen.
- **27 proc. deweloperów (ok. 470 z 1,7 tys.)** specjalizuje się w sprzedaży domów – to oni mogą mieć największy problem z dostosowaniem się do nowych przepisów.

półroczu 2025 r. moglibyśmy odnotować sprzedaż wyższą o 28 proc. od tej z pierwszego półrocza. W porównaniu rok do roku (2025 r. do 2024 r.) wzrost sięgnąłby wówczas 22 proc.

Realizacja każdego ze scenariuszy (pierwszy to 36,5 tys. mieszkań sprzedanych, drugi to 45 tys. mieszkań sprzedanych) jest relatywnie wysoka i dla każdego z nich oscyluje wokół 35 proc., choć dzisiaj wyraźnie bliższy realizacji wydaje się scenariusz z niższą sprzedażą. Wiele będzie

zależało od wyników, jakie zobaczymy na koniec czerwca. Najmniej prawdopodobny wydaje się obecnie scenariusz, który nie został opisany (choć oczywiście trzeba o nim wspomnieć), a który zakłada załamanie się sprzedaży w drugiej części roku i w 2026 r. Aby się zrealizował, w otoczeniu polskiego rynku mieszkaniowego musiałoby dojść do wydarzeń, które po doświadczeniach pandemii, szoku inflacyjnego i wybuchu wojny w Ukrainie trudno dziś sobie wyobrazić.



SPRZEDAŻ MIESZKAŃ (w tys.)

Dane sprzedażowe (7 największych rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Trójmiasto, Katowice)

2020: 44,8

2021: 59,6 (+33%)

2022: 36,1 (-39%)

2023: 51,1 (+42%)

2024: 36,8 (-28%)



OPŁACALNOŚĆ I ODPOWIEDZIALNOŚĆ SIĘ NIE WYKLUCZAJĄ

W czasie, gdy rynek nieruchomości szuka nowych punktów równowagi między zielonym PR-em a twardą stopą zwrotu, Osiedle Naturama na poznańskim zielonym Strzeszynie udowadnia, że kategorie „opłacalność” i „odpowiedzialność” przestają się wykluczać.

Za projektem stoi poznańska firma NICKEL Development, która obecna jest na rynku od 27 lat.

– Naturama redefiniuje sposób, w jaki myślimy o osiedlu mieszkaniowym – nie jako o produkcie, lecz o środowisku życia. To miejsce, które inspirowa, buduje wspólnotę i odpowiada na globalne wyzwania środowiskowe – podkreśla Edyta Kołodziej, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w NICKEL Development.

Lokalizacja dająca przewagę

Osiedle Naturama znajduje się w pobliżu Jeziora Strzeszyńskiego – jednego z najbardziej pożądanym punktem wypoczynkowym w aglomeracji poznańskiej – a od centrum Poznania dzieli je zaledwie 20 minut jazdy samochodem. Ta równowaga między bliskością natury a dostępem do miejskiej infrastruktury stanowi istotny atut dla inwestorów, przekładając się na długo-terminowy potencjał wzrostu wartości.

Zielone DNA i ekonomiczne fundamenty

Osiedle Naturama łączy urbanistyczną uważność z dyscypliną projektową. Projekt wyróżnia się kilkoma kluczowymi elementami:

Jakość wykonania – naturalne materiały, takie jak termodrewno, konsekwencja projektowa i dbałość o detal architektoniczny (trójwymiarowe płyty elewacyjne Equitone, oryginalne budki dla ptaków), który przekłada się na trwałość, ale i odporność na zmienność gustów rynkowych.

Ekologiczne rozwiązania – fotowoltaika, zielone dachy, retencja wody deszczowej, systemy LED, ładowarki do aut elektrycznych. Co istotne, proekologia nie jest tu dekoracją – ma wymierne przełożenie na niższe koszty eksploatacyjne oraz zgodność z coraz ostrzejszymi wymogami regulacyjnymi.

Dbanie o bioróżnorodność – inwestycja uwzględnia potrzeby lokalnego ekosystemu: miejsca lęgowe dla ptaków, domki dla owadów, schronienia dla nietoperzy. Takie działania to dziś nie tylko etyka – to przewaga konkurencyjna w rozmowach z klientem świadomym.

Woonerf i przestrzeń społeczne – przestrzenie wspólne mają tu rzeczywistą wartość: sprzyjają integracji, zwiększają bezpieczeństwo i wpływają na tempo obrotu nieruchomościami na rynku wtórnym.



II etap: nowa odsłona z tymi samymi wartościami

Pierwszy etap został już ukończony, trwa budowa etapu drugiego, którego ukończenie planowane jest na IV kwartał 2026 r. Obejmuje on cztery niskie budynki 2-piętrowe oraz jeden 4-piętrowy z windą i garażem podziemnym. Mieszkania – od 28 do 90 m² – oferują przestronne balkony, tarasy lub prywatne ogródki. – Projektujemy z myślą o tym, jak architektura wpływa na codzienne życie – od skali budynków, przez rozmieszczenie przestrzeni wspólnych, aż po jakość materiałów. Naturama to odpowiedź na konkretne potrzeby ludzi – podkreśla Edyta Kołodziej.

Co istotne z punktu widzenia inwestora – architektura osiedla jest wyważona,

nienachalna, a neutralna kolorystyka i naturalne materiały sprawiają, że budynki dobrze się starzeją. To istotne, gdy myślimy o wartości nieruchomości w dłuższej perspektywie.

Produkt kompletny: mieszkanie z wykończeniem i oszczędnością czasu

W odpowiedzi na potrzeby klientów szukających gotowego rozwiązania NICKEL Development oferuje mieszkania „pod klucz”, realizowane przez własne biuro projektowe YouNick Design. – Dla naszych klientów liczy się czas. Dlatego zapewniamy kompleksową obsługę – od projektu po przekazanie gotowego mieszkania. Można wybierać spośród gotowych pakietów albo stworzyć indywidualny projekt – zaznacza Edyta Kołodziej.

To rozwiązanie szczególnie doceniają inwestorzy, którzy lokują kapitał z myślą o wynajmie – szybka możliwość wprowadzenia najemcy oznacza szybszy zwrot z inwestycji i mniejsze ryzyko przestojów.

Osiedle Naturama to projekt, który nie potrzebuje greenwashingu. Broni się jakością, lokalizacją i architekturą, która będzie jakościowa także za 10–15 lat. To projekt dla tych, którzy szukają miejsca z koncepcją, ekologiczną odpowiedzialnością i realnym potencjałem wzrostu wartości. To ważne z punktu widzenia inwestora: jakość nie wychodzi z mody, a dobrze zaprojektowana przestrzeń nie traci na wartości.

Mieszkania zdrożały w ciągu roku o 7,8 proc.

Tempo wzrostu cen mieszkań wyraźnie stopniało – wynika ze wstępnych danych NBP za I kw. 2025 r. Dzięki temu na początku tego roku znowu to pensje w przedsiębiorstwach rosły szybciej niż ceny nieruchomości. W największych miastach za metr trzeba dziś płacić o 7,8 proc. więcej niż przed rokiem. Najciekawsze dane płyną ze stolicy, gdzie ceny równocześnie rosną i spadają.

BARTOSZ TUREK
główny analityk HREIT

Za mieszkania trzeba płacić o 7,8 proc. więcej niż przed rokiem – sugerują najnowsze dane NBP na temat zmian cen na rynku wtórnym (indeks hedoniczny dla siedmiu miast). Mamy więc już trzeci raz z rządu dane pokazujące topniejącą dynamikę wzrostu cen mieszkań.

Do kompletu brakuje nam już więc tylko jednego kwartału, aby roczna dynamika zmian cen przestała być zaburzona wpływem najhojniejszego programu mieszkaniowego, jaki kiedykolwiek w Polsce działał. Musimy mieć bowiem świadomość, że choć ostatnie wnioski o „Bezpieczny Kredyt 2 %” składane były w grudniu 2023 r., to jeszcze przez kilka następnych miesięcy realizowane były transakcje finansowane tym tanim kredytem.

Plące wychodzą na prowadzenie

Najnowsze dane NBP cieszą jednak nie tylko dlatego, że potwierdzają koniec dwucyfrowych wzrostów cen, ale też dlatego, że znowu górą były wynagrodzenia. Chodzi o to, że z dostępnych danych wynika, że w I kw. to wynagrodzenia w przedsiębiorstwach rosły szybciej niż ceny mieszkań w największych miastach. Na razie różnica

jest niewielka. Ważone zatrudnieniem wynagrodzenia w I kw. br. rosły bowiem o 8,3 proc. w ujęciu r/r – wynika z szacunków HREIT opartych o dane GUS. W kolejnym kwartale mamy jednak poważne szanse na to, że dystans pomiędzy dynamiką płac i tempem wzrostu cen nieruchomości wzrośnie. Utrzymywanie się takiej sytuacji powinno pozytywnie wpływać na dostępność cenową mieszkań w Polsce.

Czym jest indeks hedoniczny ceny 1 m2 mieszkań?

W ramach indeksu hedonicznego NBP bierze pod uwagę nie tylko ceny mieszkań zapisywane w aktach notarialnych, ale także jakość sprzedawanych lokali. W efekcie dane są „czyszczone” z tego, że zmienia się struktura sprzedawanych nieruchomości. Przy zwykłej średniej transakcyjnej wystarczy bowiem, że więcej sprzeda się mieszkań tańszych i już zaniżyłoby to przeciętną stawkę. Więcej sprzedanych lokali z wyższej półki cenowej wpłynęłoby natomiast na wzrost średniej ceny. Indeks hedoniczny działa inaczej. Ma on za zadanie pokazywać, jak zmieniają się ceny mieszkań o podobnej jakości, a nie tylko wyliczyć średnią cenę ze wszystkich transakcji wrzuconych do jednego worka. Jest to więc miara, która w dokładniejszy sposób pozwala śledzić tempo zmian cen mieszkań.

W kilku miastach ceny mieszkań spadły. Jeśli spojrzymy na wstępne dane NBP na temat cen transakcyjnych mieszkań używanych, to roczne dynamiki wciąż pozostają dodatnie. Mieszkania są obecnie droższe niż na początku 2024 r. o od 3-4 proc. w Szczecinie czy Bydgoszczy do ok. 13-14 proc. w Kielcach czy Rzeszowie.

Co więcej, mamy już w Polsce siedem miast wojewódzkich, w których za metr lokalu z drugiej ręki trzeba płacić ponad 10 tys. zł. Są to Gdańsk, Gdynia, Kraków, Poznań, Rzeszów, Warszawa i Wrocław. Przy tym w stolicach – zarówno obecnej, jak i poprzedniej – jest najdrożej i metr kosztuje już ponad 15-16 tys. Nie jest ponadto tajemnicą, że za mieszkania od deweloperów – ze względu na ich wyższy standard – przeważnie trzeba płacić więcej. W efekcie na rynku pierwotnym mamy 13 miast wojewódzkich z cenami przekraczającymi 10 tys. złotych za metr. Są to Białystok, Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kielce, Kraków, Lublin, Opole, Poznań, Rzeszów, Szczecin, Warszawa i Wrocław – wynika z danych NBP. Jeśli kupujący szukaliby pocieszenia, to wstępne dane NBP (indeks hedoniczny) za I kw. br. sugerują, że w porównaniu z końcówką 2024 r. zauważyć możemy spadek cen mieszkań używanych w Białymstoku, Katowicach, Szczecinie i Wrocławiu. Kwartalne zmiany nie przekraczają tu jednak 2-3 proc., a w stolicy województwa zachodniopomorskiego jest to mniej niż 1 proc.

W przypadku cen transakcyjnych na rynku pierwotnym kwartalne korekty o ok. 2-3-procentowej skali zanotowane zostały w Bydgoszczy, Kielcach, Łodzi i Poznaniu. Duży – prawie 7-procentowy spadek – zauważyć możemy w danych dla Rzeszowa. Należy jednak wziąć poprawkę na fakt, że nastąpił on po bezprecedensowym wzroście kwartał wcześniej. O 1 proc. (kw./kw.) spadła ponadto średnia cena transakcyjna metra kwadratowego na rynku pierwotnym w Warszawie.

Najmocniej buja cenami w Warszawie

Skoro już o stolicy mowa, to znacznie ciekawsze są tu dane płynące z rynku mieszkań używanych. Te dotyczące cen transakcyjnych w Warszawie są bowiem w ostatnich kwartałach szczególnie zmienne. Przecież w raporcie podsumowują-

Ceny mieszkań w największych miastach (I kwartał 2025 r.)

Lokalizacja	Mieszkania nowe		Mieszkania używane	
	Przeciętna cena transakcyjna (w zł za 1 m2)	Zmiana cen w ciągu roku	Przeciętna cena transakcyjna (w zł za 1 m2)	Zmiana cen w ciągu roku*
Białystok	10 291,00 zł	5,00%	9 402,00 zł	10,00%
Bydgoszcz	9 389,00 zł	4,00%	7 417,00 zł	5,00%
Gdańsk	13 240,00 zł	7,00%	12 279,00 zł	8,00%
Gdynia	12 907,00 zł	8,00%	11 544,00 zł	8,00%
Katowice	12 000,00 zł	12,00%	8 016,00 zł	6,00%
Kielce	10 074,00 zł	17,00%	8 100,00 zł	13,00%
Kraków	15 686,00 zł	7,00%	15 099,00 zł	12,00%
Lublin	10 964,00 zł	11,00%	9 929,00 zł	5,00%
Łódź	9 781,00 zł	0,00%	7 799,00 zł	6,00%
Olsztyn	9 601,00 zł	9,00%	8 424,00 zł	9,00%
Opole	11 210,00 zł	10,00%	8 774,00 zł	12,00%
Poznań	12 328,00 zł	5,00%	10 831,00 zł	9,00%
Rzeszów	10 009,00 zł	4,00%	10 659,00 zł	15,00%
Szczecin	12 023,00 zł	1,00%	8 811,00 zł	3,00%
Warszawa	16 383,00 zł	3,00%	16 459,00 zł	7,00%
Wrocław	14 257,00 zł	11,00%	12 675,00 zł	5,00%
Zielona Góra	9 506,00 zł	23,00%	7 903,00 zł	9,00%
7 miast	14 265,00 zł	4,00%	13 404,00 zł	8,00%

* Na podstawie indeksu hedonicznego uwzględniającego jakość sprzedawanych mieszkań

Opracowanie HREIT na podstawie wstępnych danych NBP

cym ostatni kwartał 2024 r. pojawiły się dane sugerujące, że cena metra mieszkania spadła o 1 tys. zł (z prawie 16,8 tys. zł w III kw.2024 r. do 15,7 tys. zł w IV kw. 2024 r.). W najnowszej publikacji NBP z tego spadku cen nie ma ani śladu. Nawet więcej – najnowsza publikacja sugeruje, że za metr mieszkania w IV kw. 2024 r. trzeba było płacić więcej niż kwartał wcześniej (prawie 17 tys. zł). Z podobnym „bujaniem” cen mieliśmy już do czynienia w przeszłości. Okazywało się np., że zarówno dane za II, jak i III kw. 2024 r. były rewidowane w kolejnych publikacjach wyraźnie w górę. Mając takie doświadczenia z tyłu głowy, należy więc podchodzić z uzasadnioną rezerwą do informacji, że w I kw. 2025 r. średnia cena transakcyjna w Warszawie spadła o ponad 500 zł względem stanu z końcówki ubiegłego roku. Pamiętajmy, że są to dopiero dane wstępne, które będą podlegały rewizji. Co więcej, wstrząsliwość w ferowaniu wyroków wynika też z innej informacji płynącej z najnowszej publikacji NBP. Podczas gdy dane dla stolicy sugerują kwartalny spadek średniej ceny transakcyjnej, to analitycy banku centralnego pokazują też, że w tym samym czasie indeks hedoniczny dla mieszkań

używanych w Warszawie wzrósł o ponad 2 proc.

Przekładając to na bliższy nam język, wygląda to tak, że z jednej strony NBP mówi nam, że wg ich najlepszej wiedzy na początku roku spadła średnia cena transakcyjna mieszkań w Warszawie (kw./kw.), ale ceny lokali podobnych wzrosły. Paradoks? Tylko na pierwszy rzut oka. Racjonalnym wytłumaczeniem tego fenomenu jest hipoteza, że na początku bieżącego roku w Warszawie za podobne mieszkania trzeba było zapłacić nawet odrobinę więcej niż pod koniec 2024 r., ale zupełnie zmieniła się struktura sprzedawanych mieszkań. W pierwszych miesiącach 2025 r. sprzedanych zostało mniej mieszkań z wyższej półki cenowej, a znacznie więcej lokali np. w gorszych lokalizacjach lub w gorszym standardzie. To dlatego średnia cena transakcyjna metra kwadratowego spadła. Odczyt indeksu hedonicznego sugeruje bowiem, że gdybyśmy porównywali ceny mieszkań o identycznej lokalizacji i standardzie, to stawki za metr wzrosły pomiędzy dwoma ostatnimi kwartałami. Przy tym pamiętajmy, że mówimy wciąż jedynie o danych wstępnych, które będą jeszcze podlegały rewizji.

