

Raport rynku pierwotnego · Warszawa

Twoja firma

Okres: 2 wrz 2026 – 2 paź 2026

✦ Trzy rzeczy, które warto wiedzieć w tym miesiącu

- 1 Państwa mediana 17 775 zł/m² jest o 4,2% niższa niż mediana miasta Warszawa, a 53,4% mieszkań w mieście ma niższą cenę za m² niż Państwa mediana.
- 2 W ciągu 30 dni z oferty zniknęły 1353 mieszkania, a 12 557 było na początku okresu.
- 3 Deweloper A podniósł ceny w 5 mieszkaniach o medianę 15,8%, a jego obecna mediana to 20 800 zł/m².

Napisane przez AI z liczb tego raportu; każdą liczbę wstawiliśmy z obliczeń poniżej.

W skrócie

W tym okresie: obniżki cen mieszkań: 332, podwyżki: 729; z ofert zniknęło mieszkań: 1353.

Państwa oferta: 17 775 zł/m², o 4% poniżej mediany miasta (18 547 zł/m²).

Tańszych mieszkań w mieście: 53%. Inwestycji konkurencji w przedziale ±10% od Państwa ceny: 95.

Mediana Państwa oferty

17 775 zł/m²

mieszkań w ofercie: 350

Wobec rynku

-4,2%mediana miasta 18 547 zł/m²

Obniżki / podwyżki

332 / 729

mieszkań w mieście w tym okresie

Zniknęło z ofert

1353

mieszkań w mieście w tym okresie



Ceny według metrażu

Państwa mieszkania wobec mieszkań innych firm w promieniu 500 m od Państwa inwestycji, z medianą dni w ofercie od pierwszego pliku, który je wymienia.

Metraż	Państwa zł/m ²	Konkurencja zł/m ²	Środkowa potowa	Różnica	Dni w ofercie
do 35 m ² mieszk.: 73	30 000	18 300 mieszk.: 169	17 500–26 260	+63,9%	≥ 210 / ≥ 109
35–50 m ² mieszk.: 117	17 950	17 500 mieszk.: 639	16 692–24 410	+2,6%	≥ 210 / ≥ 105
50–70 m ² mieszk.: 126	16 600	15 650 mieszk.: 350	14 694–17 288	+6,1%	≥ 210 / ≥ 314
70 m ² i więcej mieszk.: 33	16 250	23 160 mieszk.: 220	15 000–27 985	–29,8%	≥ 210 / ≥ 102

Dni: Państwa / konkurencji. „≥” to co najmniej: większość mieszkań była w ofercie już w pierwszym pliku, jaki mamy.

✧ Rekomendacje cenowe

do 35 m²

Mieszkania typu 20–35 m²: Państwa mediana 30 000 zł/m² jest o 63,9% wyższa niż konkurencja w pobliżu. Rozważ obniżkę, bo konkurencja oferuje w przedziale 17 500–26 260 zł/m².

35–50 m²

Mieszkania typu 35–50 m²: Państwa mediana 17 950 zł/m² jest na poziomie konkurencji w pobliżu (różnica 2,6%). Konkurencja oferuje w przedziale 16 692–24 410 zł/m²; czas w ofercie nie daje jednoznacznego sygnału.

50–70 m²

Mieszkania typu 50–70 m²: Państwa mediana 16 600 zł/m² jest o 6,1% wyższa niż konkurencja w pobliżu. Rozważ obniżkę, bo konkurencja oferuje w przedziale 14 694–17 288 zł/m², a Państwa mieszkania są w ofercie co najmniej 210 dni.

70 m² i więcej

Mieszkania typu 70+ m²: Państwa mediana 16 250 zł/m² jest o 29,8% niższa niż konkurencja w pobliżu. To miejsce na podwyżkę, bo konkurencja oferuje w przedziale 15 000–27 985 zł/m².



Ruchy cen konkurencji

W ofercie na początku okresu: 12 557 mieszkań w 369 inwestycjach. Mediana zmiany ceny za m², najpierw inwestycje w Państwa przedziale cenowym (±25%).

Deweloper A		+15,8%	mieszk.: 5
Warszawa · teraz 20 800 zł/m ²			
Deweloper B	-8,2%		mieszk.: 6
Warszawa · teraz 15 400 zł/m ²			
Deweloper C		+7,5%	mieszk.: 3
Warszawa · teraz 15 800 zł/m ²			
Deweloper D	-7,2%		mieszk.: 10
Warszawa · teraz 13 530 zł/m ²			
Deweloper E	-6,1%		mieszk.: 2
Warszawa · teraz 18 600 zł/m ²			
Deweloper F	-5,7%		mieszk.: 73
Warszawa · teraz 13 975 zł/m ²			
Deweloper G		+5,7%	mieszk.: 6
Warszawa · teraz 17 250 zł/m ²			
Deweloper D	-5,6%		mieszk.: 8
Warszawa · teraz 17 947 zł/m ²			

obniżki

podwyżki



Zniknęło z ofert konkurencji

Mieszkania z oferty na początku okresu, których nie ma w nowszym pliku dewelopera: sprzedaż, rezerwacja albo wycofanie.

Deweloper H Warszawa · teraz 14 877 zł/m ²	150	z 150 w ofercie
Deweloper I Warszawa · teraz 15 082 zł/m ²	128	z 128 w ofercie
Deweloper J Warszawa · teraz 18 685 zł/m ²	72	z 72 w ofercie
Deweloper K Warszawa · teraz 17 600 zł/m ²	38	z 38 w ofercie
Deweloper L Warszawa · teraz 13 500 zł/m ²	29	z 29 w ofercie
Deweloper M Warszawa · teraz 16 841 zł/m ²	23	z 23 w ofercie
Deweloper N Warszawa · teraz 14 900 zł/m ²	21	z 108 w ofercie
Deweloper O Warszawa · teraz 19 551 zł/m ²	17	z 56 w ofercie

Ciemniejsze słupki: inwestycje w Państwa przedziale cenowym ($\pm 25\%$).



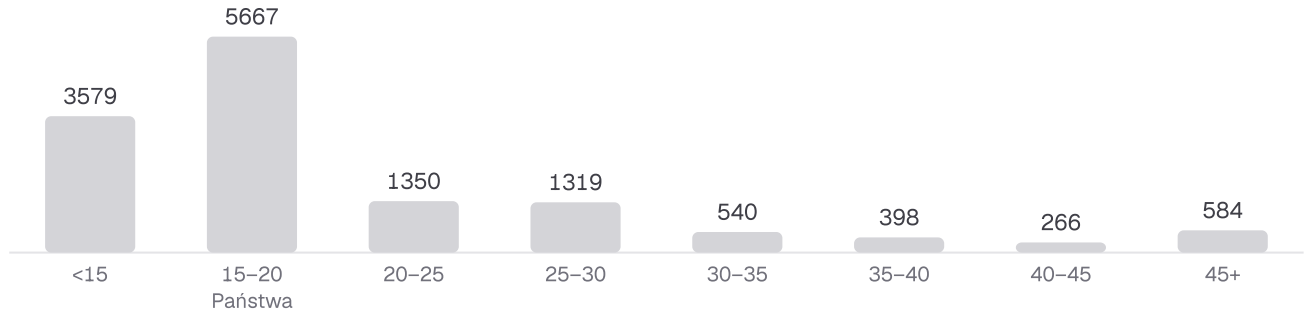
Hipotezy o ruchach konkurencji

✧ Przypuszczenia AI na podstawie ruchów cen i zniknięć z ofert powyżej. To nie są fakty: warto je sprawdzić, zanim oprze się na nich decyzję.

- Możliwe, że Deweloper B obniża ceny, bo w 6 mieszkaniach obniżył je o medianę 8,2%.
- Może Deweloper H wyprzedał końcówkę, bo z jego oferty zniknęło 150 z 150 mieszkań.
- Możliwe, że Deweloper C testuje wyższe ceny, bo w 3 mieszkaniach podniósł je o medianę 7,5%.

Pozycja na tle miasta

Rozkład cen ofertowych za m², tys. zł: 13 703 mieszkań w 504 inwestycjach.



Skrajne przedziały obejmują też ceny poza nimi.

Konkurencja najbliżzej Państwa ceny

Mediana ceny za m² w inwestycji wobec Państwa mediany; inwestycje z co najmniej trzema mieszkaniami, po jednej na dewelopera, w przedziale $\pm 25\%$.

Deweloper P Warszawa · teraz 17 841 zł/m ²	+0,4%	mieszk.: 16
Deweloper Q Warszawa · teraz 17 825 zł/m ²	+0,3%	mieszk.: 129
Deweloper R Warszawa · teraz 17 800 zł/m ²	+0,1%	mieszk.: 44
Deweloper S Warszawa · teraz 17 800 zł/m ²	+0,1%	mieszk.: 84
Deweloper T Warszawa · teraz 17 770 zł/m ²	0%	mieszk.: 42
Deweloper I Warszawa · teraz 17 750 zł/m ²	-0,1%	mieszk.: 25
Deweloper U Warszawa · teraz 17 700 zł/m ²	-0,4%	mieszk.: 100
Deweloper V Warszawa · teraz 17 706 zł/m ²	-0,4%	mieszk.: 6

taniej

drożej



Państwa inwestycje

Inwestycja	Mieszkań	Mediana zł/m ²	Wobec rynku	Zmiana w okresie
Inwestycja 1	79	33 700	+81,7%	+8,6% (mieszk.: 10)
Inwestycja 2	62	17 125	-7,7%	+6,4% (mieszk.: 2)
Inwestycja 3	56	15 500	-16,4%	+5,1% (mieszk.: 12)
Inwestycja 4	23	16 700	-10%	+1,1% (mieszk.: 7)
Inwestycja 5	22	21 800	+17,5%	+5,3% (mieszk.: 3)
Inwestycja 6	22	14 500	-21,8%	+5,1% (mieszk.: 4)
Inwestycja 7	20	22 000	+18,6%	+5,4% (mieszk.: 1)
Inwestycja 8	15	19 400	+4,6%	+1,5% (mieszk.: 1)
Inwestycja 9	12	14 500	-21,8%	+0,6% (mieszk.: 1)
Inwestycja 10	10	18 000	-2,9%	-5,1% (mieszk.: 1)
Inwestycja 11	5	15 500	-16,4%	bez zmian
Inwestycja 12	5	17 900	-3,5%	+1,4% (mieszk.: 2)
Inwestycja 13	3	22 300	+20,2%	-1,3% (mieszk.: 1)
Inwestycja 14	2	20 950	+13%	-6,2% (mieszk.: 1)
Inwestycja 15	2	17 950	-3,2%	-1,6% (mieszk.: 2)
Inwestycja 16	1	17 550	-5,4%	bez zmian
Inwestycja 17	1	20 160	+8,7%	-3,4% (mieszk.: 1)
Inwestycja 18	1	13 800	-25,6%	bez zmian
Inwestycja 19	1	27 300	+47,2%	+1,1% (mieszk.: 1)
Inwestycja 20	1	17 800	-4%	+1,1% (mieszk.: 3)
Inwestycja 21	1	20 200	+8,9%	-4,9% (mieszk.: 1)
Inwestycja 22	1	19 900	+7,3%	bez zmian

Jak czytać ten raport

Zmiana ceny to różnica między ceną mieszkania przed okresem a jego ostatnią ceną w okresie, z plików, które deweloper publikuje. Ruch inwestycji pokazujemy, gdy co najmniej 80% z co najmniej dwóch zmienionych mieszkań poszło w jedną stronę; inaczej podajemy, ile w dół, a ile w górę. Zmiany powyżej 30% traktujemy jako błąd w danych i pomijamy. Mediana miasta liczy każdą inwestycję raz.

Dane: obowiązkowe publikacje cen deweloperów na dane.gov.pl, 2 wrz 2026 – 2 paź 2026. W ofercie: 13 703 mieszkań w 504 inwestycjach 264 deweloperów. Bez komórek i miejsc postojowych.