Ceny mieszkań w Białymstoku

Stan danych na 7 listopada 2026. Cenniki: październik 2026. Transakcje: najnowsze pełne miesiące w rejestrze.

Transakcje, kwiecień–wrzesień 2026

9841 zł/m²

mediana z 1501 aktów

Oferty deweloperów, październik 2026

11 799 zł/m²

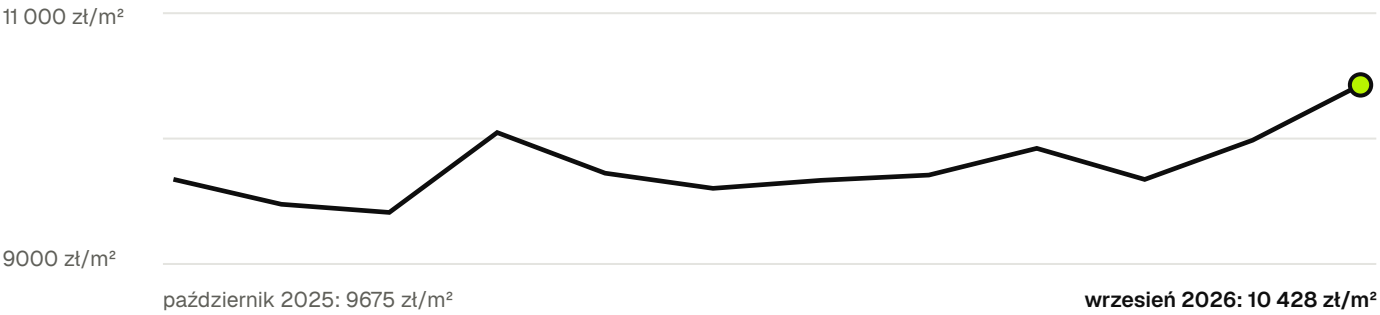
1913 lokali w cennikach

Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze

wrzesień 2026

z października 2026: 2 akty

Rynek wtórny miesiąc po miesiącu



Typowa cena (mediana) z pełnych miesięcy, 1943 transakcje. Bez rynku pierwotnego, bo sprzedaż od deweloperów trafia do rejestru z ceną z dawnej umowy. Liczby dla każdego miesiąca: swojem.com/ceny-mieszkan/bialystok.

Rynek i liczba izb

	Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska)	Typowa cena	Połowa między	Liczba
Rynek wtórny		**9737 zł**	8315–11 166	1943
Rynek pierwotny		**10 098 zł**	9125–10 850	1198
1 izba		**10 943 zł**	10 348–12 408	139
2 izby		**10 497 zł**	9828–11 581	920
3 izby		**9765 zł**	8706–10 931	1287
4 izby		**8658 zł**	7630–9813	588

7000 zł/m² 13 000 zł/m²

Okres: październik 2025–wrzesień 2026. Rejestr liczy kuchnię jako izbę.

Cenniki deweloperów: lokale w cennikach

maj 2026	**620**	13 400 zł/m²
czerwiec 2026	**615**	13 400 zł/m²
lipiec 2026	**633**	13 250 zł/m²
sierpień 2026	**734**	12 725 zł/m²
wrzesień 2026	**703**	12 900 zł/m²
październik 2026	**1941**	11 750 zł/m²

Liczba lokali zmieniła się w ostatnim miesiącu o ponad 25%. Tak duża zmiana zwykle oznacza nowe lub wycofane pliki cenników, więc typowej ceny nie porównujemy z poprzednim miesiącem.

Jak cytować: SwojeM, „Raport rynku mieszkań, stan na 7 listopada 2026” (wydanie październik 2026), na podstawie: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK; cenniki deweloperów, dane.gov.pl. https://swojem.com/raport/2026-10

To nie jest operat szacunkowy ani porada prawna lub inwestycyjna. Liczby pochodzą z rejestrów publicznych i mogą zawierać błędy.

Podwyżki i obniżki cen w cennikach



Liczba lokali, w których cena w danym miesiącu wzrosła albo spadła względem poprzedniej ceny tego samego lokalu. Tylko lokale obecne dziś w cennikach.

Cena za m² według metrażu

do 35 m²	**13 000 zł**	274 lokale
35–50 m²	**12 100 zł**	694 lokale
50–70 m²	**10 800 zł**	616 lokali
od 70 m²	**10 900 zł**	329 lokali

Cenniki, październik 2026. Obok liczba lokali. Podział według metrażu, bo liczba pokoi jest w cennikach wypełniona tylko częściowo.

Zdania dla dziennikarzy

Każde zdanie można cytować w całości. Liczby, okres i źródło są w środku zdania.

1. Typowa cena mieszkania w Białymstoku w aktach notarialnych to 9841 zł/m² (mediana z 1501 transakcji, okres: kwiecień–wrzesień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
2. Połowa transakcji mieszkań w Białymstoku mieściła się między 8525 a 11 088 zł/m² (okres: kwiecień–wrzesień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
3. Typowa cena w Białymstoku na rynku pierwotnym (10 098 zł/m² z 1198 aktów) była o 4% wyższa niż na wtórnym (9737 zł/m² z 1943 aktów) (okres: październik 2025–wrzesień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
4. Mieszkania z 1 izbą sprzedawały się w Białymstoku typowo po 10 943 zł/m², a z 3 izbami po 9765 zł/m²; rejestr liczy kuchnię jako izbę (okres: październik 2025–wrzesień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
5. Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze dla Białegostoku to wrzesień 2026; akty z późniejszych miesięcy wciąż spływają (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
6. Cenniki deweloperów w Białymstoku w październiku 2026 obejmowały 1913 lokali, a typowa cena ofertowa wynosiła 11 799 zł/m² (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
7. Liczba lokali w cennikach w Białymstoku zmieniła się z 703 (wrzesień 2026) do 1941 (październik 2026). Tak duża zmiana zwykle oznacza nowe lub wycofane pliki cenników, więc typowej ceny nie porównujemy z poprzednim miesiącem (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
8. Spośród 658 lokali, które były w cennikach w Białymstoku także wcześniej, w październiku 2026 cena za m² wzrosła w 4, a spadła w 23 (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
9. Bilans cenników deweloperów w Białymstoku we wrześniu 2026: 3 nowe lokale i 39 lokali, które zniknęły z cenników (po sprzedaży albo wycofaniu) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).

Jak cytować: SwojeM, „Raport rynku mieszkań, stan na 7 listopada 2026” (wydanie październik 2026), na podstawie: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK; cenniki deweloperów, dane.gov.pl. https://swojem.com/raport/2026-10
To nie jest operat szacunkowy ani porada prawna lub inwestycyjna. Liczby pochodzą z rejestrów publicznych i mogą zawierać błędy.

10. W cennikach w Białymstoku metr mieszkania do 35 m² kosztował typowo 13 000 zł, a mieszkania od 70 m² 10 900 zł (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).

Metodologia

Źródła i okres

– Transakcje: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK. Akty notarialne sprzedaży lokali mieszkalnych z 24 miesięcy przed odczytem z 7 listopada 2026.

– Oferty: cenniki deweloperów, dane.gov.pl. Stan cenników: październik 2026. W tym odczycie zaimportowaliśmy 4624 pliki cenników. 1555 zbiorów pominęliśmy, bo nie dało się ich pobrać ani odczytać (np. PDF, obrazek, brak kolumny z ceną), a 13 611 nieaktywnych zbiorów bez aktualnego pliku nie wchodzi do odczytu.

– Każde miasto ma własny okres transakcji, kończący się na najnowszym pełnym miesiącu w rejestrze. Miesiąc jest pełny, gdy ma co najmniej 30 transakcji i co najmniej połowę mediany z sześciu poprzednich miesięcy.

– Główna liczba miasta to 6 pełnych miesięcy, a gdy transakcji jest mniej niż 100, 12 lub 24. Rynki, liczba izb i dzielnice: 12 miesięcy.

– Główne liczby miast opierają się łącznie na 52 765 transakcjach w 14 miastach.

Czyszczenie danych

– Tylko lokale mieszkalne i cały lokal (udział 1/1). Odrzucamy przetargi, sprzedaż z bonifikatą, w egzekucji i na cel publiczny.

– Powierzchnia od 15 do 300 m². Cena samego mieszkania: gdy w tym samym akcie jest garaż lub miejsce postojowe, bierzemy cenę lokalu, a nie całej transakcji.

– Odrzucamy daty z przyszłości i powtórzone rekordy, a potem ceny za m² poza 1500–80 000 zł oraz 2% najtańszych i 2% najdroższych transakcji w mieście.

– Cenniki: lokale obecne w najnowszym pliku każdej inwestycji. Lokal, który zniknął z cennika, mógł zostać sprzedany albo wycofany. Podział cenników według metrażu, bo liczba pokoi jest wypełniona tylko w części plików.

Mediana, a nie średnia

– Typowa cena to mediana: połowa transakcji jest tańsza, połowa droższa. „Połowa transakcji" to zakres od 25. do 75. percentyla.

– Średnią łatwo przesuwa kilka apartamentów albo sprzedaż w rodzinie po zaniżonej cenie, a mediana jest na to odporna. Dlatego średniej nie podajemy. Zapisany odczyt zawiera tylko medianę i percentyle, więc z tych samych danych nie da się jej policzyć.

Ograniczenia

– Akty trafiają do rejestru z opóźnieniem od kilku tygodni do kilku miesięcy. Z miesiąca październik 2026 rejestr ma na razie 107 transakcji, więc ten raport nie mówi o cenach transakcyjnych z tego miesiąca. Kolejne odczyty uzupełniają wcześniejsze miesiące, więc liczby za ten sam okres mogą się jeszcze zmienić.

– Okresy miast się różnią. Porównujemy poziom cen z podanym okresem, ale nie zmiany w czasie między miastami.

– Rynek pierwotny w rejestrze to akt przeniesienia własności po odbiorze, często z ceną z umowy sprzed lat.

– Rejestr liczy izby razem z kuchnią. Cena za m² jest liczona od powierzchni użytkowej, a piwnica lub komórka są zwykle w cenie.

– Cena ofertowa to nie cena transakcyjna. W cennikach mogą zostawać lokale już sprzedane.

– Bez części transakcyjnej: Bydgoszcz (za mało danych w rejestrze). Dane transakcyjne starsze niż pół roku: Gdańsk, Sopot.

– To nie jest operat szacunkowy ani porada prawna lub inwestycyjna. Liczby pochodzą z rejestrów publicznych i mogą zawierać błędy.

Jak cytować

SwojeM, „Raport rynku mieszkań, stan na 7 listopada 2026" (wydanie październik 2026), na podstawie: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK; cenniki deweloperów, dane.gov.pl. https://swojem.com/raport/2026-10

Liczby możesz cytować, podając SwojeM i źródła. Kontakt dla mediów: media@swojem.com.