# Ceny mieszkań w Krakowie

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

Transakcje, marzec–sierpień 2026

**15 003 zł/m²**

mediana z 6417 aktów

Oferty deweloperów, październik 2026

**15 800 zł/m²**

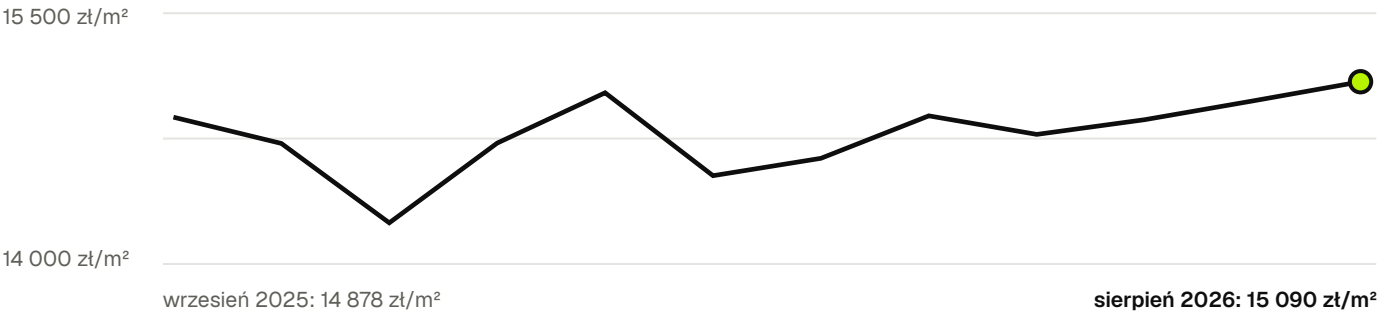
10 929 lokali w cennikach

Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze

**sierpień 2026**

z października 2026: 4 akty

## Rynek wtórny miesiąc po miesiącu




Typowa cena (mediana) z pełnych miesięcy, 6279 transakcji. Bez rynku pierwotnego, bo sprzedaż od deweloperów trafia do rejestru z ceną z dawnej umowy. Liczby dla każdego miesiąca: swojem.com/ceny-mieszkan/krakow.

## Rynek i liczba izb

| | Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska) | Typowa cena | Połowa między | Liczba |
|---|---|---|---|---|
| Rynek wtórny | | **14 781 zł** | 12 916–16 946 | 6279 |
| Rynek pierwotny | | **15 000 zł** | 13 475–16 936 | 6704 |
| 1 izba | | **16 814 zł** | 15 181–19 070 | 1156 |
| 2 izby | | **15 673 zł** | 14 186–17 506 | 4684 |
| 3 izby | | **14 300 zł** | 12 900–16 049 | 4704 |
| 4 izby | | **13 605 zł** | 12 017–15 660 | 2055 |

11 500 zł/m² — 19 500 zł/m²

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

## Części miasta

| | Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska) | Typowa cena | Połowa między | Liczba |
|---|---|---|---|---|
| Śródmieście | | **16 915 zł** | 14 510–19 950 | 1615 |
| Krowodrza | | **15 341 zł** | 13 903–17 040 | 3751 |
| Podgórze | | **14 851 zł** | 13 282–16 949 | 5169 |
| Nowa Huta | | **13 215 zł** | 11 926–15 000 | 2448 |

11 000 zł/m² — 20 500 zł/m²

Rejestr dzieli Kraków na cztery duże obszary, a nie na 18 dzisiejszych dzielnic. Okres: wrzesień 2025–sierpień 2026.

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

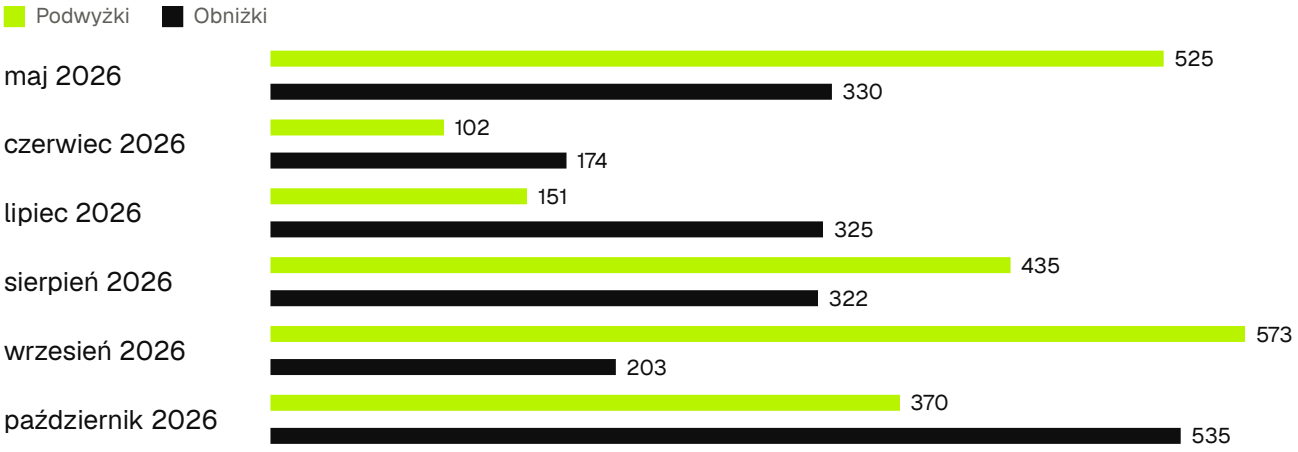
To nie jest operat szacunkowy ani porada prawna lub inwestycyjna. Liczby pochodzą z rejestrów publicznych i mogą zawierać błędy.

## Cenniki deweloperów: lokale w cennikach

| | | |
|---|---|---|
| maj 2026 | **9062** | 15 900 zł/m² |
| czerwiec 2026 | **9320** | 15 800 zł/m² |
| lipiec 2026 | **9442** | 15 800 zł/m² |
| sierpień 2026 | **10 040** | 15 800 zł/m² |
| wrzesień 2026 | **10 366** | 15 734 zł/m² |
| październik 2026 | **10 977** | 15 800 zł/m² |

Typowa cena: ostatnia cena każdego lokalu obecnego w cennikach w danym miesiącu.

## 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 | **17 400 zł** | 1143 lokale |
| 35–50 m² | **16 200 zł** | 4015 lokali |
| 50–70 m² | **15 132 zł** | 3676 lokali |
| od 70 m² | **15 000 zł** | 2095 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 Krakowie w aktach notarialnych to 15 003 zł/m² (mediana z 6417 transakcji, okres: marzec–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
2. Połowa transakcji mieszkań w Krakowie mieściła się między 13 316 a 17 173 zł/m² (okres: marzec–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
3. Typowa cena w Krakowie była podobna na rynku wtórnym (14 781 zł/m²) i pierwotnym (15 000 zł/m²) (okres: wrzesień 2025–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
4. Mieszkania z 1 izbą sprzedawały się w Krakowie typowo po 16 814 zł/m², a z 3 izbami po 14 300 zł/m²; rejestr liczy kuchnię jako izbę (okres: wrzesień 2025–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
5. Najwyższa typowa cena transakcyjna w Krakowie była w Śródmieściu (16 915 zł/m²), a najniższa w Nowej Hucie (13 215 zł/m²) (okres: wrzesień 2025–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, 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.

6. Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze dla Krakowa to sierpień 2026; akty z późniejszych miesięcy wciąż spływają (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
7. Cenniki deweloperów w Krakowie w październiku 2026 obejmowały 10 929 lokali, a typowa cena ofertowa wynosiła 15 800 zł/m² (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
8. Typowa cena ofertowa w Krakowie wzrosła w październiku 2026 o 0,4% w stosunku do września 2026 (z 15 734 do 15 800 zł/m²) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
9. Spośród 9792 lokali, które były w cennikach w Krakowie także wcześniej, w październiku 2026 cena za m² wzrosła w 457, a spadła w 533 (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
10. Bilans cenników deweloperów w Krakowie we wrześniu 2026: 960 nowych lokali i 381 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.

# 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.