Rynek mieszkań w 15 miastach

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

Lokale w cennikach, październik 2026

70 428

15 miast

Podwyżki / obniżki w miesiącu

5865 / 2440

wśród 62 021 lokali obecnych wcześniej

Transakcje z miesiąca październik 2026

107

tyle aktów ma już rejestr

Typowa cena w aktach notarialnych

	Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska)	Typowa cena	Połowa między	Liczba	Okres
Warszawa		**16 667 zł**	14 352–19 132	15 479	11.2025–04.2026
Kraków		**15 003 zł**	13 316–17 173	6417	03.2026–08.2026
Wrocław		**12 971 zł**	11 327–14 810	6226	03.2026–08.2026
Gdynia		**11 976 zł**	10 165–14 624	1295	01.2026–06.2026
Poznań		**11 549 zł**	10 247–13 548	4046	03.2026–08.2026
Lublin		**10 743 zł**	9402–11 789	2039	03.2026–08.2026
Szczecin		**10 362 zł**	8648–11 771	2053	04.2026–09.2026
Rzeszów		**10 113 zł**	8674–11 500	658	05.2026–10.2026
Katowice		**9954 zł**	7584–11 781	2117	03.2026–08.2026
Białystok		**9841 zł**	8525–11 088	1501	04.2026–09.2026
Toruń		**9702 zł**	8531–10 650	1285	12.2025–05.2026
Łódź		**9442 zł**	7862–10 745	4864	02.2026–07.2026
Sopot		**18 931 zł**	15 556–24 426	198	05.2025–10.2025 (!)
Gdańsk		**12 700 zł**	11 108–15 121	4587	08.2025–01.2026 (!)



Każde miasto ma swój okres (ostatnia kolumna), bo urzędy wpisują akty z różnym opóźnieniem. Poziom cen można porównywać z podanym okresem, ale nie zmiany w czasie między miastami. Oznaczenie (!) przy okresie: dane sprzed ponad pół roku.

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

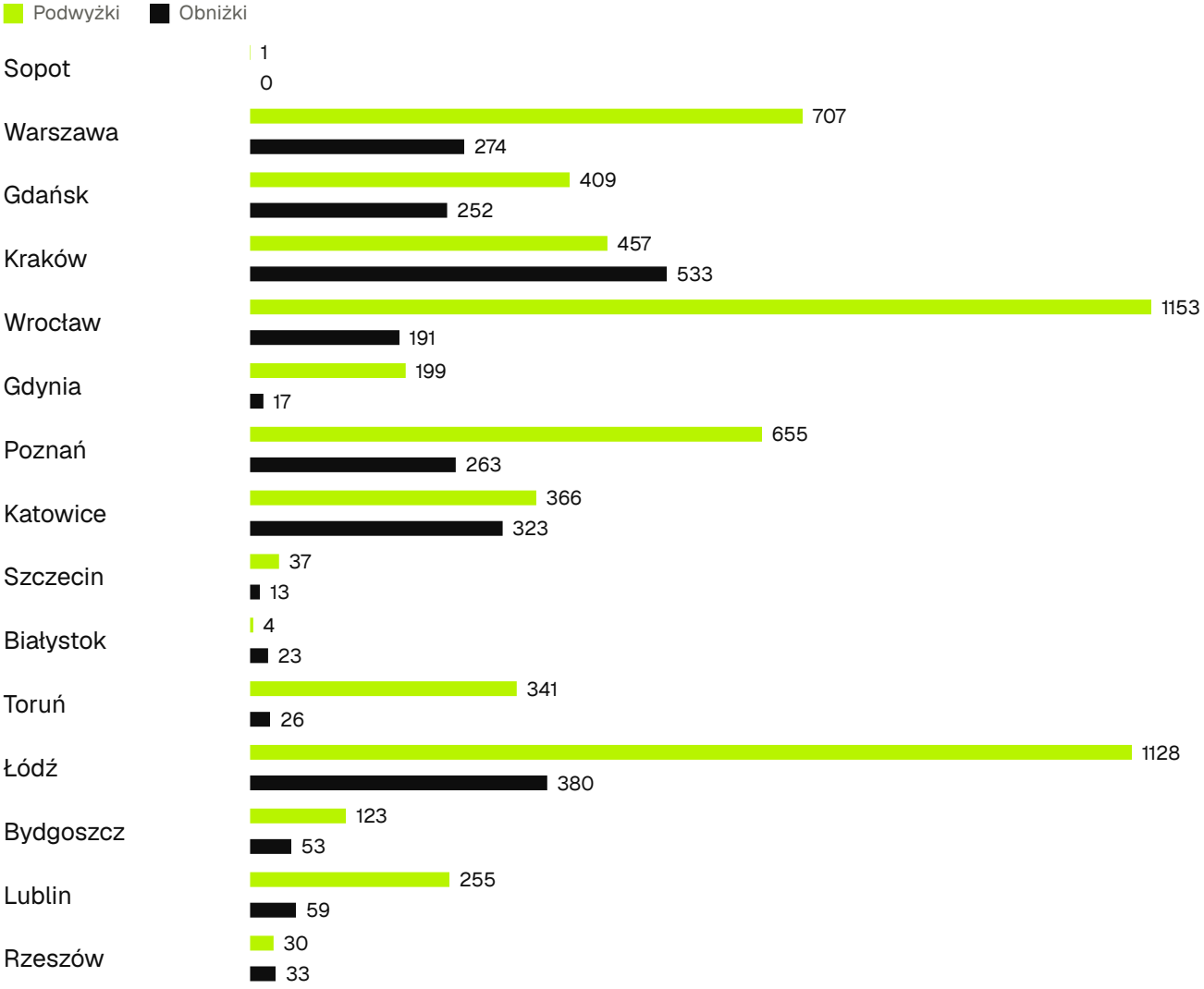
To nie jest operat szacunkowy ani porada prawna lub inwestycyjna. Liczby pochodzą z rejestrów publicznych i mogą zawierać błędy.

Typowa cena ofertowa w cennikach, październik 2026

Sopot	**26 500 zł**	147 lokali
Warszawa	**17 050 zł**	11 962 lokale
Gdańsk	**16 250 zł**	6117 lokali
Kraków	**15 800 zł**	10 929 lokali
Wrocław	**14 236 zł**	7512 lokali
Gdynia	**12 960 zł**	1353 lokale
Poznań	**12 806 zł**	6898 lokali
Katowice	**12 700 zł**	5127 lokali
Szczecin	**12 176 zł**	2661 lokali
Białystok	**11 799 zł**	1913 lokali
Toruń	**11 700 zł**	1256 lokali
Łódź	**11 252 zł**	7377 lokali
Bydgoszcz	**11 000 zł**	1915 lokali
Lublin	**10 990 zł**	3733 lokale
Rzeszów	**10 450 zł**	1528 lokali

Obok liczba lokali w cennikach. Cena ofertowa to nie cena transakcyjna.

Podwyżki i obniżki w cennikach w ostatnim miesiącu



Lokale obecne w cennikach także wcześniej. Pozostałe lokale nie zmieniły ceny.

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.

Pokrycie danych transakcyjnych

Miasto	Najnowszy pełny miesiąc	Niepełne miesiące (transakcje)
Warszawa	kwiecień 2026	05.2026: 88, 06.2026: 5, 07.2026: 14, 08.2026: 2
Kraków	sierpień 2026	09.2026: 276, 10.2026: 4
Łódź	lipiec 2026	08.2026: 372, 09.2026: 74
Wrocław	sierpień 2026	09.2026: 148
Poznań	sierpień 2026	09.2026: 80, 10.2026: 2
Gdańsk	**styczeń 2026 (!)**	–
Gdynia	czerwiec 2026	–
Sopot	**październik 2025 (!)**	11.2025: 27, 12.2025: 25, 01.2026: 9
Katowice	sierpień 2026	09.2026: 81
Lublin	sierpień 2026	09.2026: 10
Szczecin	wrzesień 2026	10.2026: 22
Bydgoszcz	**brak danych**	–
Toruń	maj 2026	06.2026: 26
Białystok	wrzesień 2026	10.2026: 2
Rzeszów	październik 2026	–

Zdania dla dziennikarzy

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

1. Cenniki deweloperów w 15 dużych miastach w październiku 2026 obejmowały 70 428 lokali (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
2. Spośród 62 021 lokali obecnych w cennikach także wcześniej w październiku 2026 cena za m² wzrosła w 5865, spadła w 2440, a w pozostałych 53 716 się nie zmieniła (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
3. Wśród miast z co najmniej 1000 lokali w cennikach najwyższa typowa cena ofertowa w październiku 2026 była w Warszawie (17 050 zł/m²), a najniższa w Rzeszowie (10 450 zł/m²) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
4. Wśród 12 miast z aktualnymi danymi najwyższą typową cenę w aktach notarialnych ma Warszawa (16 667 zł/m², okres: listopad 2025–kwiecień 2026), a najniższą Łódź (9442 zł/m², okres: luty–lipiec 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
5. Z października 2026 rejestr cen nieruchomości ma na razie 107 transakcji mieszkań w 15 badanych miastach, bo akty trafiają do rejestru z opóźnieniem od kilku tygodni do kilku miesięcy (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
6. W 11 z 14 miast typowa cena w aktach z rynku pierwotnego była wyższa niż z wtórnego (12 pełnych miesięcy w rejestrze każdego miasta) (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.

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.