# Ceny mieszkań w Rzeszowie

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

Transakcje, maj–październik 2026

**10 113 zł/m²**

mediana z 658 aktów

Oferty deweloperów, październik 2026

**10 450 zł/m²**

1528 lokali w cennikach

Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze

**październik 2026**

z października 2026: 77 aktów

## Rynek wtórny miesiąc po miesiącu




Typowa cena (mediana) z pełnych miesięcy, 824 transakcje. Bez rynku pierwotnego, bo sprzedaż od deweloperów trafia do rejestru z ceną z dawnej umowy. Liczby dla każdego miesiąca: swojem.com/ceny-mieszkan/rzeszow.

## Rynek i liczba izb

| | Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska) | Typowa cena | Połowa między | Liczba |
|---|---|---|---|---|
| Rynek wtórny | | **10 133 zł** | 8598–11 705 | 784 |
| Rynek pierwotny | | **9764 zł** | 8635–10 760 | 986 |
| 1 izba | | **10 350 zł** | 9500–12 810 | 107 |
| 2 izby | | **10 404 zł** | 9204–11 602 | 625 |
| 3 izby | | **9897 zł** | 8550–11 136 | 654 |
| 4 izby | | **8935 zł** | 7878–9926 | 311 |

7500 zł/m² 13 500 zł/m²

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

## Cenniki deweloperów: lokale w cennikach

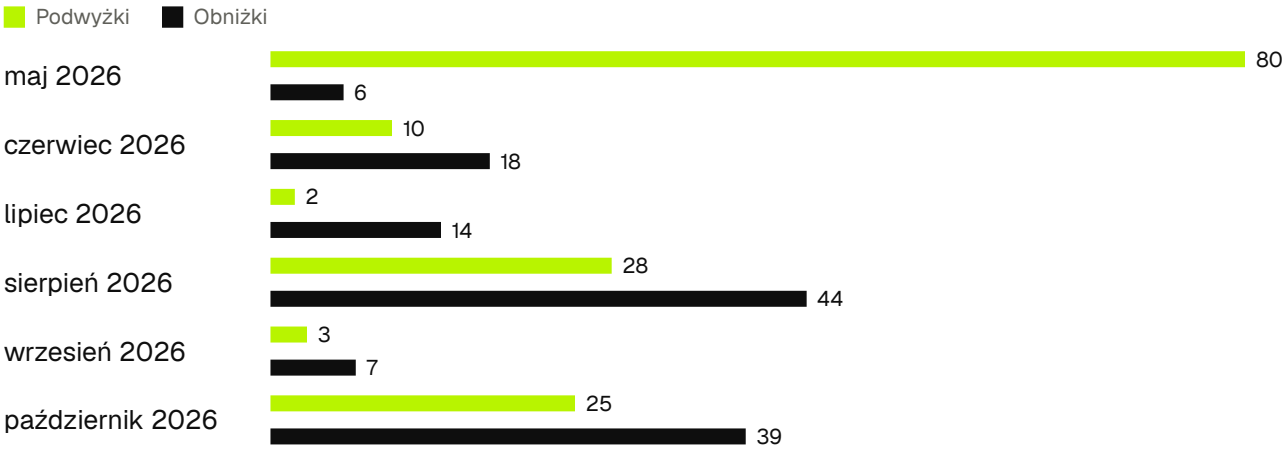
| | | |
|---|---|---|
| maj 2026 | **805** | 9900 zł/m² |
| czerwiec 2026 | **803** | 9900 zł/m² |
| lipiec 2026 | **910** | 10 000 zł/m² |
| sierpień 2026 | **1301** | 10 500 zł/m² |
| wrzesień 2026 | **1405** | 10 600 zł/m² |
| październik 2026 | **1560** | 10 400 zł/m² |

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

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 | **11 500 zł** | 75 lokali |
| 35–50 m² | **11 400 zł** | 466 lokali |
| 50–70 m² | **9900 zł** | 708 lokali |
| od 70 m² | **8890 zł** | 279 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 Rzeszowie w aktach notarialnych to 10 113 zł/m² (mediana z 658 transakcji, okres: maj–październik 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
2. Połowa transakcji mieszkań w Rzeszowie mieściła się między 8674 a 11 500 zł/m² (okres: maj–październik 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
3. Typowa cena w Rzeszowie na rynku pierwotnym (9764 zł/m² z 986 aktów) była o 4% niższa niż na wtórnym (10 133 zł/m² z 784 aktów) (okres: listopad 2025–październik 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
4. Mieszkania z 1 izbą sprzedawały się w Rzeszowie typowo po 10 350 zł/m², a z 3 izbami po 9897 zł/m²; rejestr liczy kuchnię jako izbę (okres: listopad 2025–październik 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
5. Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze dla Rzeszowa to październik 2026; akty z późniejszych miesięcy wciąż spływają (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
6. Cenniki deweloperów w Rzeszowie w październiku 2026 obejmowały 1528 lokali, a typowa cena ofertowa wynosiła 10 450 zł/m² (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
7. Typowa cena ofertowa w Rzeszowie spadła w październiku 2026 o 1,9% w stosunku do września 2026 (z 10 600 do 10 400 zł/m²) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
8. Spośród 1355 lokali, które były w cennikach w Rzeszowie także wcześniej, w październiku 2026 cena za m² wzrosła w 30, a spadła w 33 (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
9. Bilans cenników deweloperów w Rzeszowie we wrześniu 2026: 159 nowych lokali i 45 lokali, które zniknęły z cenników (po sprzedaży albo wycofaniu) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
10. W cennikach w Rzeszowie metr mieszkania do 35 m² kosztował typowo 11 500 zł, a mieszkania od 70 m² 8890 zł (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.