Ceny mieszkań w Warszawie

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

Transakcje, listopad 2025–kwiecień 2026

16 667 zł/m²

mediana z 15 479 aktów

Oferty deweloperów, październik 2026

17 050 zł/m²

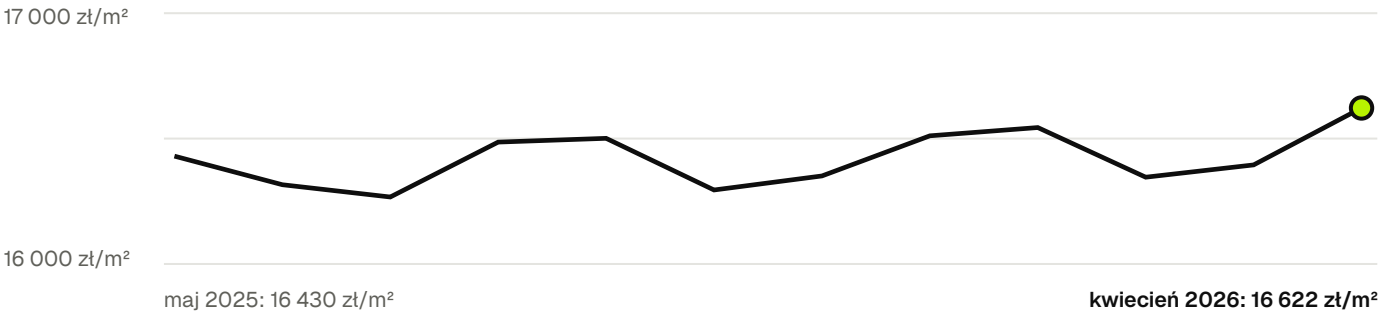
11 962 lokale w cennikach

Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze

kwiecień 2026

z października 2026: 0 aktów

Rynek wtórny miesiąc po miesiącu



Typowa cena (mediana) z pełnych miesięcy, 14 305 transakcji. Bez rynku pierwotnego, bo sprzedaż od deweloperów trafia do rejestru z ceną z dawnej umowy. Liczby dla każdego miesiąca: swojem.com/ceny-mieszkan/warszawa.

Rynek i liczba izb

	Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska)	Typowa cena	Połowa między	Liczba
Rynek wtórny		**16 411 zł**	14 186–19 002	14 305
Rynek pierwotny		**15 422 zł**	13 386–18 165	16 856
1 izba		**17 911 zł**	15 386–20 973	2715
2 izby		**16 249 zł**	14 148–18 772	11 625
3 izby		**15 573 zł**	13 512–18 041	10 519
4 izby		**14 826 zł**	12 911–17 620	4826

12 000 zł/m² — 21 500 zł/m²

Okres: maj 2025–kwiecień 2026. Rejestr liczy kuchnię jako izbę.

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.

Dzielnice

	Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska)	Typowa cena	Połowa między	Liczba
Żoliborz		**22 608 zł**	18 364–24 805	458
Śródmieście		**20 414 zł**	17 790–23 529	995
Wola		**19 455 zł**	16 386–23 874	2819
Wilanów		**18 554 zł**	16 021–20 067	1261
Mokotów		**18 203 zł**	16 411–20 771	4070
Praga-Północ		**18 150 zł**	15 707–20 082	1134
Ursynów		**17 005 zł**	14 600–18 633	976
Ochota		**16 598 zł**	14 751–19 006	754
Bielany		**16 481 zł**	14 133–19 466	1186
Praga-Południe		**16 058 zł**	14 302–17 841	2603
Włochy		**15 789 zł**	14 352–17 304	2229
Bemowo		**15 537 zł**	13 589–17 555	2961
Targówek		**14 416 zł**	13 260–15 925	1437
Ursus		**13 661 zł**	12 277–15 190	3020
Wawer		**13 531 zł**	11 563–14 982	864
Białołęka		**13 390 zł**	12 265–14 750	3844
Rembertów		**13 048 zł**	11 862–14 077	360
Wesoła		**12 875 zł**	11 782–14 190	190

10 500 zł/m² 26 000 zł/m²

Okres: maj 2025–kwiecień 2026.

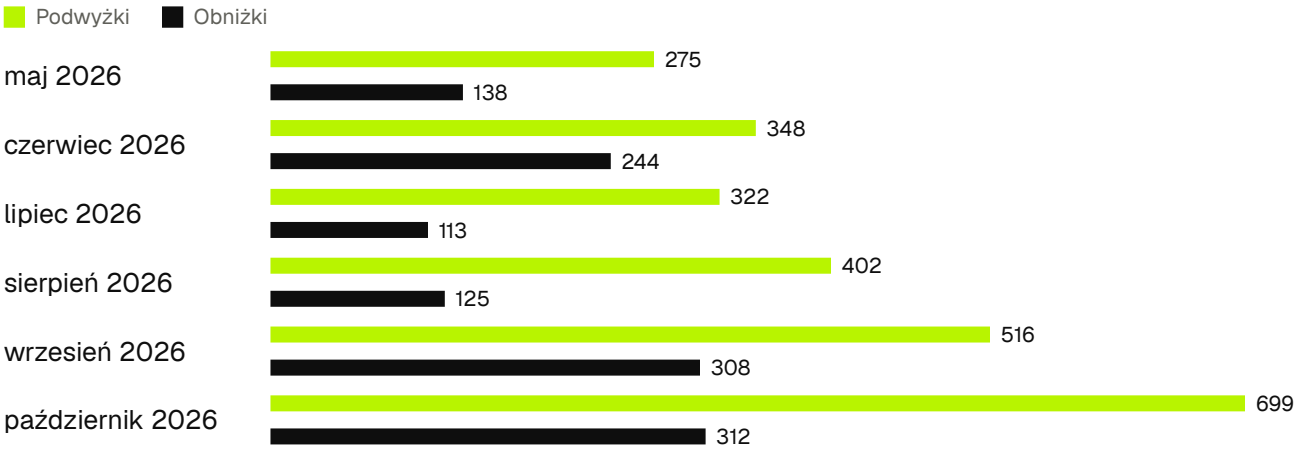
Cenniki deweloperów: lokale w cennikach

maj 2026	**9195**	16 900 zł/m²
czerwiec 2026	**9754**	16 900 zł/m²
lipiec 2026	**10 014**	16 749 zł/m²
sierpień 2026	**10 393**	16 800 zł/m²
wrzesień 2026	**11 317**	17 000 zł/m²
październik 2026	**12 378**	17 100 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	**19 224 zł**	1203 lokale
35–50 m²	**17 380 zł**	4392 lokale
50–70 m²	**15 900 zł**	3468 lokali
od 70 m²	**16 941 zł**	2899 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 Warszawie w aktach notarialnych to 16 667 zł/m² (mediana z 15 479 transakcji, okres: listopad 2025–kwiecień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
2. Połowa transakcji mieszkań w Warszawie mieściła się między 14 352 a 19 132 zł/m² (okres: listopad 2025–kwiecień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
3. Typowa cena w Warszawie na rynku pierwotnym (15 422 zł/m² z 16 856 aktów) była o 6% niższa niż na wtórnym (16 411 zł/m² z 14 305 aktów) (okres: maj 2025–kwiecień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
4. Mieszkania z 1 izbą sprzedawały się w Warszawie typowo po 17 911 zł/m², a z 3 izbami po 15 573 zł/m²; rejestr liczy kuchnię jako izbę (okres: maj 2025–kwiecień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
5. Najwyższa typowa cena transakcyjna w Warszawie była na Żoliborzu (22 608 zł/m²), a najniższa w Wesołej (12 875 zł/m²) (okres: maj 2025–kwiecień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
6. Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze dla Warszawy to kwiecień 2026; akty z późniejszych miesięcy wciąż spływają (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
7. Cenniki deweloperów w Warszawie w październiku 2026 obejmowały 11 962 lokale, a typowa cena ofertowa wynosiła 17 050 zł/m² (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
8. Typowa cena ofertowa w Warszawie wzrosła w październiku 2026 o 0,6% w stosunku do września 2026 (z 17 000 do 17 100 zł/m²) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
9. Spośród 10 337 lokali, które były w cennikach w Warszawie także wcześniej, w październiku 2026 cena za m² wzrosła w 707, a spadła w 274 (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. Bilans cenników deweloperów w Warszawie we wrześniu 2026: 1544 nowe lokale i 593 lokale, które zniknęły z cenników (po sprzedaży albo wycofaniu) (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.