Ceny mieszkań we Wrocławiu

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

Transakcje, marzec–sierpień 2026

12 971 zł/m²

mediana z 6226 aktów

Oferty deweloperów, październik 2026

14 236 zł/m²

7512 lokali w cennikach

Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze

sierpień 2026

z października 2026: 0 aktów

Rynek wtórny miesiąc po miesiącu



Typowa cena (mediana) z pełnych miesięcy, 6187 transakcji. Bez rynku pierwotnego, bo sprzedaż od deweloperów trafia do rejestru z ceną z dawnej umowy. Liczby dla każdego miesiąca: swojem.com/ceny-mieszkan/wroclaw.

Rynek i liczba izb

	Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska)	Typowa cena	Połowa między	Liczba
Rynek wtórny		**12 666 zł**	10 892–14 388	6187
Rynek pierwotny		**12 877 zł**	11 413–14 541	5426
1 izba		**15 284 zł**	13 322–17 150	860
2 izby		**13 773 zł**	12 390–15 514	3500
3 izby		**12 396 zł**	11 119–13 701	4594
4 izby		**11 305 zł**	10 106–12 930	2113

9500 zł/m² — 18 000 zł/m²

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

Cenniki deweloperów: lokale w cennikach

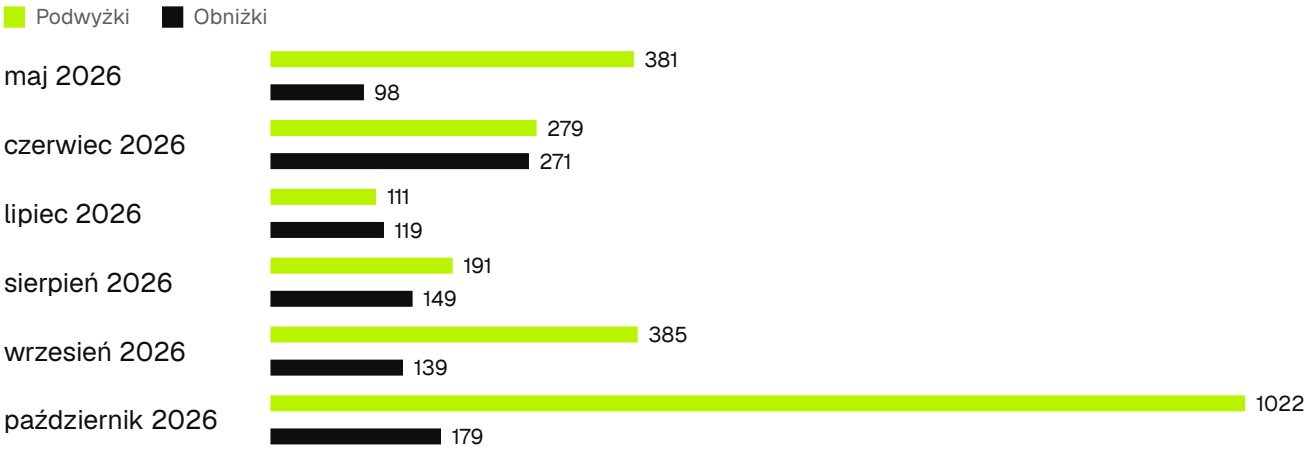
maj 2026	**6348**	13 500 zł/m²
czerwiec 2026	**6343**	13 600 zł/m²
lipiec 2026	**6256**	13 628 zł/m²
sierpień 2026	**6202**	13 700 zł/m²
wrzesień 2026	**7434**	14 400 zł/m²
październik 2026	**7559**	14 230 zł/m²

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	**16 700 zł**	1148 lokali
35–50 m²	**15 346 zł**	2500 lokali
50–70 m²	**13 300 zł**	2510 lokali
od 70 m²	**12 639 zł**	1354 lokale

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 we Wrocławiu w aktach notarialnych to 12 971 zł/m² (mediana z 6226 transakcji, okres: marzec–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
2. Połowa transakcji mieszkań we Wrocławiu mieściła się między 11 327 a 14 810 zł/m² (okres: marzec–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
3. Typowa cena we Wrocławiu na rynku pierwotnym (12 877 zł/m² z 5426 aktów) była o 2% wyższa niż na wtórnym (12 666 zł/m² z 6187 aktów) (okres: wrzesień 2025–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
4. Mieszkania z 1 izbą sprzedawały się we Wrocławiu typowo po 15 284 zł/m², a z 3 izbami po 12 396 zł/m²; rejestr liczy kuchnię jako izbę (okres: wrzesień 2025–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
5. Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze dla Wrocławia to sierpień 2026; akty z późniejszych miesięcy wciąż spływają (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
6. Cenniki deweloperów we Wrocławiu w październiku 2026 obejmowały 7512 lokali, a typowa cena ofertowa wynosiła 14 236 zł/m² (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
7. Typowa cena ofertowa we Wrocławiu spadła w październiku 2026 o 1,2% w stosunku do września 2026 (z 14 400 do 14 230 zł/m²) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
8. Spośród 6663 lokali, które były w cennikach we Wrocławiu także wcześniej, w październiku 2026 cena za m² wzrosła w 1153, a spadła w 191 (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
9. Bilans cenników deweloperów we Wrocławiu we wrześniu 2026: 1458 nowych lokali i 728 lokali, które zniknęły z cenników (po sprzedaży albo wycofaniu) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
10. W cennikach we Wrocławiu metr mieszkania do 35 m² kosztował typowo 16 700 zł, a mieszkania od 70 m² 12 639 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.