finwire.pl

Indeks cen transakcyjnych finwire

Wydanie I kw. 2026 · akty do 12 listopada 2026 · seria finwire_rcn_price_index

Typowa cena za m²	Zmiana rok do roku	Miasta w wydaniu	Akty notarialne
10 029 zł	**+4,9%**	**16 z 17**	**27 745**

Najważniejsze liczby

• Typowa cena mieszkania w 16 dużych miastach wyniosła 10 029 zł za m² w I kwartale 2026 (mediana median miast z 27 745 aktów notarialnych).

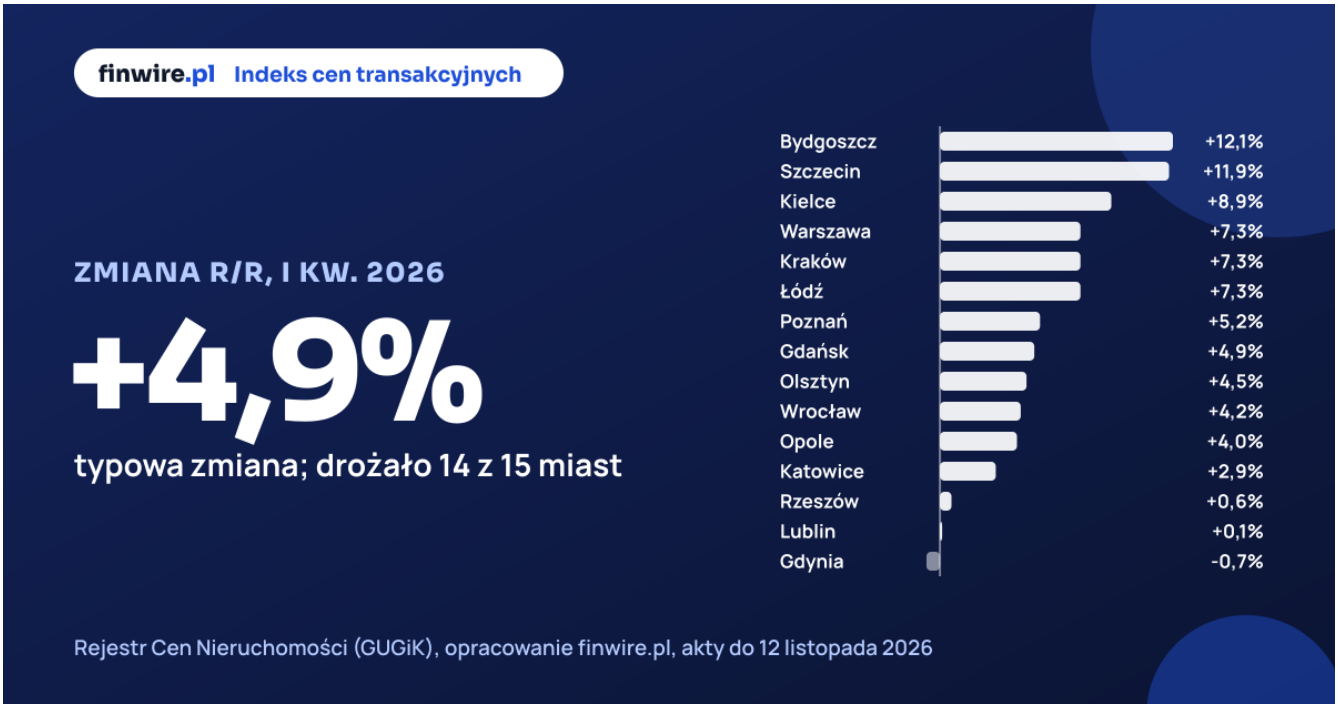
• Typowa zmiana ceny za m² rok do roku wyniosła +4,9% w I kwartale 2026; drożało 14 z 15 miast z porównaniem, potaniało 1.

• Najdrożej było w Warszawie (16 554 zł/m²), najtaniej w Zielonej Górze (8300 zł/m²) w I kwartale 2026.

• Mieszkanie z rynku pierwotnego kosztowało typowo 10 994 zł za m², z rynku wtórnego 9798 zł za m² w I kwartale 2026 (różnica +12,2%).

• Cena z aktów na rynku pierwotnym była typowo o 9,8% niższa od ceny z cenników deweloperów w I kwartale 2026 (mediana 13 miast).

Które miasta drożeją najszybciej?



Ceny mieszkań w miastach, I kw. 2026

Mediana ceny za m² z aktów notarialnych (wszystkie kwoty w zł/m²). „Połowa transakcji" to przedział między 25. a 75. percentylem. Rynek pierwotny i wtórny podany, gdy ma co najmniej 30 aktów. r/r wobec I kw. 2025, k/k wobec IV kw. 2025.

Miasto	Mediana	Połowa transakcji	Pierwotny	Wtórny	r/r	k/k	Akty
Warszawa	16 554	14 237-19 130	16 654	16 469	+7,3%	+0,6%	7334
Kraków	15 000	13 226-16 893	15 170	14 714	+7,3%	+2,1%	3344
Gdańsk	13 189	11 171-15 620	12 983	13 416	+4,9%	+5,4%	2580
Wrocław	12 623	11 116-14 316	12 778	12 407	+4,2%	+0,9%	3033
Gdynia	11 726	9893-14 663	-	11 755	-0,7%	-	628
Poznań	11 507	10 123-13 494	11 659	11 350	+5,2%	-0,9%	2067
Szczecin	10 508	8726-11 988	11 131	9623	+11,9%	-4,3%	1122
Kielce	10 091	8152-11 462	10 702	8878	+8,9%	+12,6%	576
Lublin	9967	8528-11 528	-	9972	+0,1%	+0,8%	586
Katowice	9674	7324-11 386	10 994	7979	+2,9%	-3,3%	955
Rzeszów	9510	8462-11 004	9203	10 428	+0,6%	-4,4%	926
Opole	9430	8135-11 368	-	8877	+4,0%	-1,6%	302
Olsztyn	9180	8091-10 058	9279	9096	+4,5%	+2,6%	534
Łódź	9100	7568-10 314	9850	7769	+7,3%	+3,1%	2650
Bydgoszcz	8782	7040-10 322	10 172	7948	+12,1%	-2,3%	819
Zielona Góra	8300	7320-9742	8057	8600	-	-2,2%	289

Miasta poza wydaniem

- Białystok: dane za ten kwartał są jeszcze niepełne. Ostatni pełny kwartał: IV kw. 2025, 9853 zł/m².

Rynek pierwotny a wtórny

Miasto	Pierwotny zł/m²	Wtórny zł/m²	Różnica
Katowice	10 994	7979	+37,8%
Bydgoszcz	10 172	7948	+28,0%
Łódź	9850	7769	+26,8%
Kielce	10 702	8878	+20,5%
Szczecin	11 131	9623	+15,7%
Kraków	15 170	14 714	+3,1%
Wrocław	12 778	12 407	+3,0%
Poznań	11 659	11 350	+2,7%
Olsztyn	9279	9096	+2,0%
Warszawa	16 654	16 469	+1,1%
Gdańsk	12 983	13 416	-3,2%
Zielona Góra	8057	8600	-6,3%
Rzeszów	9203	10 428	-11,7%

Cennik dewelopera a cena z aktu

Indeks luki cenowej finwire (finwire_price_gap_index): o ile mediana ceny z aktów rynku pierwotnego jest niższa od mediany ceny z cenników deweloperów na koniec tego samego kwartału. Cena w akcie może wynikać z umowy zawartej wcześniej, a obie mediany opisują inny zestaw mieszkań, więc luka nie jest miarą rabatu.

Miasto	Cennik zł/m²	Akt zł/m²	Luka
Gdańsk	15 590	12 983	+16,7%
Bydgoszcz	12 200	10 172	+16,6%
Zielona Góra	9500	8057	+15,2%
Katowice	12 900	10 994	+14,8%
Łódź	11 555	9850	+14,8%
Szczecin	12 451	11 131	+10,6%
Wrocław	14 174	12 778	+9,8%
Poznań	12 633	11 659	+7,7%
Olsztyn	9900	9279	+6,3%
Kielce	11 094	10 702	+3,5%
Warszawa	17 220	16 654	+3,3%
Kraków	15 600	15 170	+2,8%
Rzeszów	9339	9203	+1,5%

Jak powstaje indeks?

1. Dane: akty notarialne sprzedaży lokali mieszkalnych na wolnym rynku w całości (udział 1/1) z Rejestru Cen Nieruchomości (GUGiK), bez 1% najniższych i 1% najwyższych cen za m² w powiecie, rynku i roku.

2. Miasto wchodzi do wydania, gdy kwartał ma co najmniej 30 aktów i pełne pokrycie rejestru (liczba aktów nie odbiega od typowej dla miasta).

3. Wydanie powstaje, gdy miasta z pełnymi danymi pokrywają co najmniej 75% typowej liczby aktów wszystkich miast serii.

4. Typowa cena to mediana z median miast: każde miasto liczy się raz, niezależnie od liczby transakcji.

5. Zmiany r/r i k/k liczymy tylko między kwartałami, które spełniają regułę indeksu; spóźnione akty mogą nieznacznie zmienić liczby starszych wydań.

Jak cytować?

Źródło: finwire.pl, Indeks cen transakcyjnych finwire (finwire_rcn_price_index), I kw. 2026, licencja CC BY 4.0, https://finwire.pl/raporty/indeks-cen-transakcyjnych

Licencja CC BY 4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pl): liczby, tabele i wykresy można wykorzystać w artykułach i analizach z podaniem źródła finwire.pl i linkiem do raportu. Dane pierwotne: Rejestr Cen Nieruchomości, Główny Urząd Geodezji i Kartografii.

Indeks ma charakter informacyjny i analityczny, nie jest rekomendacją zakupu ani prognozą cen.