finwire.pl

Indeks cen transakcyjnych finwire

Wydanie II kw. 2026 · akty do 16 listopada 2026 · seria finwire_rcn_price_index

Typowa cena za m²	Zmiana rok do roku	Miasta w wydaniu	Akty notarialne
10 022 zł	**+5,1%**	**15 z 17**	**23 432**

Najważniejsze liczby

• Typowa cena mieszkania w 15 dużych miastach wyniosła 10 022 zł za m² w II kwartale 2026 (mediana median miast z 23 432 aktów notarialnych).

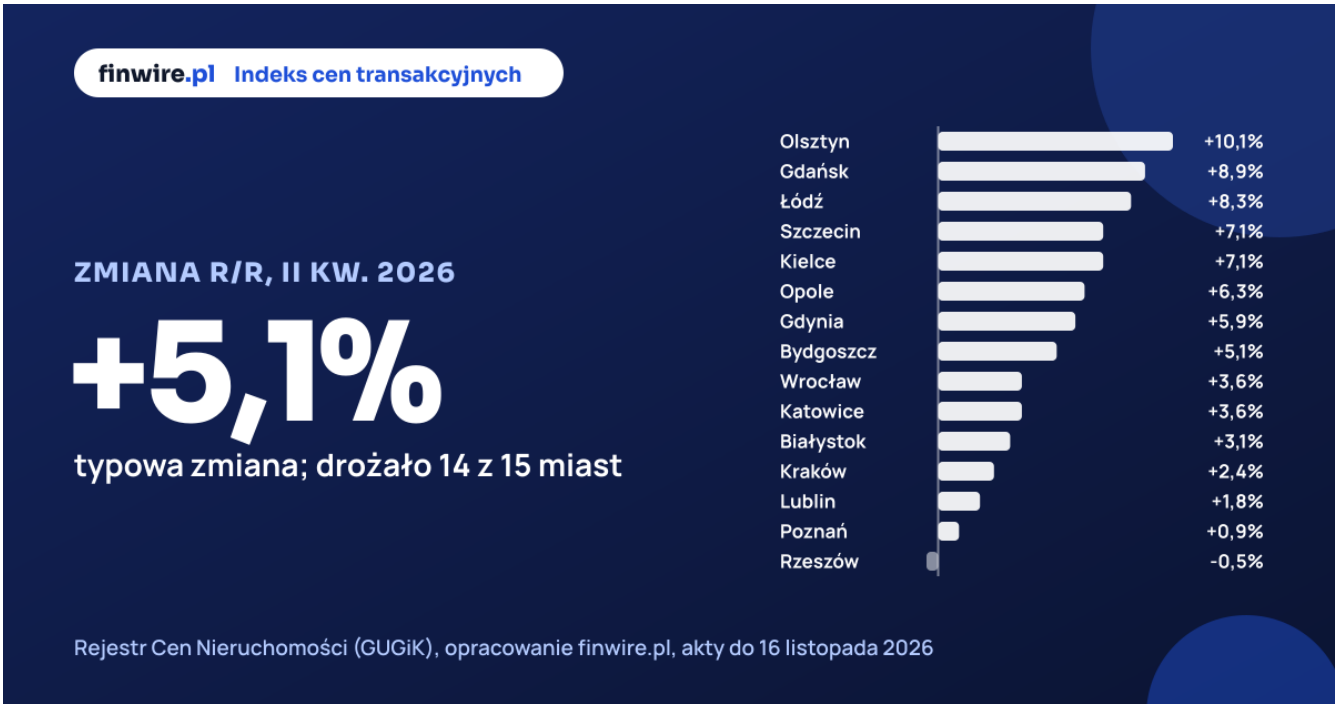
• Typowa zmiana ceny za m² rok do roku wyniosła +5,1% w II kwartale 2026; drożało 14 z 15 miast z porównaniem, potaniało 1.

• Najdrożej było w Krakowie (14 981 zł/m²), najtaniej w Bydgoszczy (8586 zł/m²) w II kwartale 2026.

• Mieszkanie z rynku pierwotnego kosztowało typowo 11 300 zł za m², z rynku wtórnego 9828 zł za m² w II kwartale 2026 (różnica +15,0%).

• Cena z aktów na rynku pierwotnym była typowo o 7,8% niższa od ceny z cenników deweloperów w II kwartale 2026 (mediana 13 miast).

Które miasta drożeją najszybciej?



Ceny mieszkań w miastach, II 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 II kw. 2025, k/k wobec I kw. 2026.

Miasto	Mediana	Połowa transakcji	Pierwotny	Wtórny	r/r	k/k	Akty
Kraków	14 981	13 288-17 140	15 000	14 880	+2,4%	-0,1%	4117
Gdańsk	13 342	11 687-15 856	13 237	13 453	+8,9%	+1,2%	2980
Wrocław	13 078	11 507-14 922	13 271	12 835	+3,6%	+3,6%	3831
Gdynia	12 397	10 680-15 156	12 971	11 962	+5,9%	+5,7%	856
Poznań	11 458	10 111-13 401	11 384	11 506	+0,9%	-0,4%	2137
Szczecin	10 485	8540-11 843	11 300	9828	+7,1%	-0,2%	1088
Lublin	10 268	8676-11 959	-	10 284	+1,8%	+3,0%	675
Opole	10 022	8413-11 623	11 517	9530	+6,3%	+6,3%	297
Kielce	10 004	8185-11 263	10 982	8844	+7,1%	-0,9%	602
Katowice	10 000	7612-11 654	11 200	8214	+3,6%	+3,4%	1023
Białystok	9897	8479-11 124	-	9796	+3,1%	-1,8%	681
Łódź	9625	7950-11 130	10 492	7935	+8,3%	+5,8%	2671
Olsztyn	9594	8429-10 677	9812	9154	+10,1%	+4,5%	808
Rzeszów	9594	8564-11 172	9498	9906	-0,5%	+0,8%	838
Bydgoszcz	8586	7033-10 073	9764	8044	+5,1%	-2,4%	828

Miasta poza wydaniem

- Warszawa: dane za ten kwartał są jeszcze niepełne. Ostatni pełny kwartał: I kw. 2026, 16 554 zł/m².
- Zielona Góra: dane za ten kwartał są jeszcze niepełne. Ostatni pełny kwartał: I kw. 2026, 8300 zł/m².

Rynek pierwotny a wtórny

Miasto	Pierwotny zł/m²	Wtórny zł/m²	Różnica
Katowice	11 200	8214	+36,4%
Łódź	10 492	7935	+32,2%
Kielce	10 982	8844	+24,2%
Bydgoszcz	9764	8044	+21,4%
Opole	11 517	9530	+20,8%
Szczecin	11 300	9828	+15,0%
Gdynia	12 971	11 962	+8,4%
Olsztyn	9812	9154	+7,2%
Wrocław	13 271	12 835	+3,4%
Kraków	15 000	14 880	+0,8%
Poznań	11 384	11 506	-1,1%
Gdańsk	13 237	13 453	-1,6%
Rzeszów	9498	9906	-4,1%

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	17 050	13 237	+22,4%
Bydgoszcz	12 200	9764	+20,0%
Katowice	12 900	11 200	+13,2%
Poznań	12 799	11 384	+11,1%
Wrocław	14 743	13 271	+10,0%
Szczecin	12 300	11 300	+8,1%
Łódź	11 384	10 492	+7,8%
Kraków	15 800	15 000	+5,1%
Kielce	11 234	10 982	+2,2%
Olsztyn	9900	9812	+0,9%
Rzeszów	9491	9498	-0,1%
Gdynia	12 900	12 971	-0,6%
Opole	11 300	11 517	-1,9%

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), II 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.