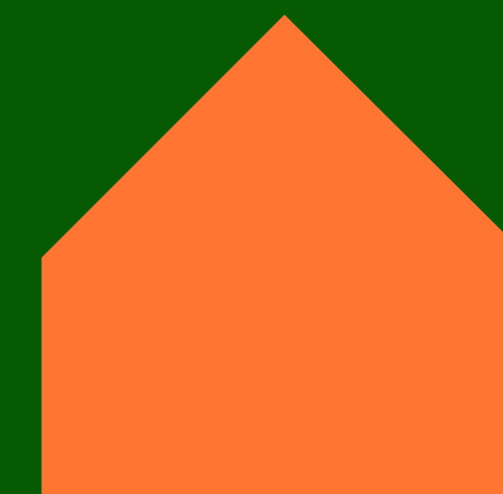


Krajobraz lokalnych rynków nieruchomości

Ceny mieszkań, domów i działek
w aglomeracjach

maj 2022

 nieruchomosci-online.pl



Na dzień dobry



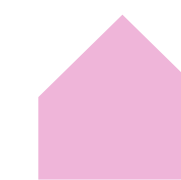
Zostać w mieście czy wyprowadzić się na przedmieścia? Postawić na mniejsze mieszkanie w centrum czy postawić dom w gminie ościennej? Gdzie w okolicy można kupić działkę w najlepszej cenie? Podobne pytania zadaje dziś sobie wielu Polaków. Jedni chcą zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe, drudzy noszą się z zamiarem sprzedaży, jeszcze inni chcieliby ulokować w nieruchomościach swoje oszczędności. Nasze cele bywają różne, ale jedno się nie zmienia: zawsze jest to jedna z najważniejszych decyzji w życiu.

Aby ułatwić podjęcie takiej decyzji, oddajemy w Państwa ręce pierwszy raport pt. „Krajobraz lokalnych rynków nieruchomości”, który dokładnie portretuje 16 największych aglomeracji miejskich w Polsce. Przeanalizowaliśmy ceny mieszkań, domów i działek nie tylko we wszystkich miastach wojewódzkich, ale zajrzeliśmy też do najmniejszych podmiejskich gmin. To szczególnie ważne w czasach, kiedy lokalne rynki są często jedyną alternatywą finansową dla zakupu mieszkania w centrum miasta. Raport odsłania różnorodny krajobraz rynku nieruchomości, a lokalna analiza rozszerza perspektywę aż po horyzont. Efektem tego jest mapa cenowa, która zawiera dane dla blisko 200 gmin ościennych.

Sercem tej publikacji są ceny, ale mamy świadomość, że sektor nieruchomości to nie tylko matematyka. To także znacznie trudniej policzalne procesy zachodzące w społeczeństwie, dlatego oddajemy głos również ekspertom od zjawiska suburbanizacji. Wszystko po to, aby obraz rynku był jeszcze pełniejszy.

Alicja Palińska

dział analiz [Nieruchomosci-online.pl](https://nieruchomosci-online.pl)



Spis treści



Kliknij w aglomerację na mapie, aby zobaczyć szczegóły

Duże miasto czy mała gmina obok?

Cenowy rozdźwięk między stolicami województw a gminami ościennymi bywa ogromny. Na rynku mieszkań różnice sięgają 20-80 proc., przez co nieruchomości w miastach dla wielu są nieosiągalne — potwierdza raport portalu Nieruchomosci-online.pl, który wziął pod lupę blisko 200 gmin w 16 aglomeracjach.

Tańsze mieszkania w gminach kuszą coraz bardziej

„Krajobraz lokalnych rynków nieruchomości” to pierwszy raport, który portretuje aglomeracje miejskie pod kątem cen mieszkań, domów i działek. Publikacja przedstawia średnie ceny ofertowe nieruchomości z rynku wtórnego, a jej podstawą były ogłoszenia publikowane w maju 2022 r. w portalu Nieruchomosci-online.pl.

Analiza lokalnych rynków potwierdziła, że w przypadku mieszkań rozdźwięk cenowy między miastami wojewódzkimi a gminami ościennymi bywa znaczny.

Z jednej strony mamy aglomeracje, w których średnia cena metra kwadratowego mieszkania w centralnym mieście jest wyższa o 20–40 proc. niż w pobliskich gminach. Taka sytuacja występuje m.in. w aglomeracji szczecińskiej (Szczecin – 8,3 tys. zł/mkw.), łódzkiej (Łódź – 7,2 tys. zł/mkw.), wrocławskiej (Wrocław – 10,4 tys. zł/mkw.) i białostockiej (Białystok – 8,4 tys. zł/mkw.). Z drugiej strony, w niektórych aglomeracjach różnica w cenie mkw. wynosi 40–50 proc. Tak jest m.in. w Krakowie (12 tys. zł/mkw.), Gdańsku (11,8 tys. zł/mkw.) i Katowicach (7,8 tys. zł/mkw.).

Wszystkie wymienione lokalizacje przebija jednak aglomeracja warszawska, ponieważ mieszkania w stolicy bywają droższe od tych w podmiejskich gminach nawet o 60–80 proc. Przykład? **W Ożarowie Mazowieckim, Legionowie, Łomiankach czy Otwocku średnia cena mkw. mieści się w przedziale 8–8,6 tys. zł, a w Warszawie jest to aktualnie 13,8 tys. zł.**

– Znacznie tańsze mieszkania w gminach ościennych mogą kusić, ale odpowiedź na pytanie, czy warto w nie inwestować, zawsze jest indywidualna – mówi **Alicja Palińska z działu analiz Nieruchomosci-online.pl**.
– Bez wątplenia jest to szansa dla osób, które chcą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, ale nie stać ich na większe mieszkanie w mieście głównie z powodu ograniczeń kredytowych.

Z drugiej strony mamy osoby, które w dobie rosnącej inflacji chcą uciekać z gotówką w nieruchomości, zastanawiając się nad większym mieszkaniem pod miastem lub mniejszym metrażem w centrum. W tym przypadku należy jednak pamiętać, że kluczowy jest dobry wybór lokalizacji. Głównie to ona przesądza o przyszłej wartości nieruchomości, a także o jej potencjale do najmu.

Analiza Nieruchomosci-online.pl potwierdza też, że w niektórych aglomeracjach rynek mieszkaniowy wciąż jest bardzo scentralizowany. Dotyczy to szczególnie województw słabiej rozwiniętych gospodarczo. Znalezienie tam atrakcyjnego mieszkania pod miastem jest niełatwe.

– Nie wszędzie okoliczny rynek jest konkurencyjny dla dużego miasta, jeśli mowa o dostępności ofert sprzedaży. Dane dotyczące małej liczby ogłoszeń publikowanych w naszym portalu wskazują, że problem ten dotyczy m.in. aglomeracji kieleckiej, lubelskiej, opolskiej i olsztyńskiej. Tam, w gminach ościennych, podaż z rynku wtórnego jest szczególnie niska, co utrudnia znalezienie tańszego mieszkania poza miastem wojewódzkim – dodaje Alicja Palińska.

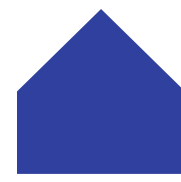
Takich problemów nie mają za to największe stolicy województw, gdzie rynki mieszkaniowe rosną, a wraz z nimi okoliczne rynki lokalne. Niestety, wzrosty dotyczą także cen, szczególnie w najatrakcyjniejszych dzielnicach miast. W tym przypadku alternatywę cenową stanowią jednak dobrze skomunikowane gminy ościenne.

– Ceny z lat 2019-2021 wciąż są niedostępne dla osób z mniejszymi dochodami lub dla rodzin wielodzietnych wymagających większych mieszkań zastępowanych obecnie małymi domami na obrzeżach miast. Aktualna sytuacja zdecydowanie pogłębi następującą od lat suburbanizację, polegającą na częściowym wyludnieniu się centrum miast i rozwoju strefy podmiejskiej. Miasta-sypialnie z dobrą infrastrukturą, szkołami, przedszkolami i komunikacją publiczną zaczną mocniej dominować – komentuje **Iwona Wieczorek z agencji RE/MAX Capital Warszawa Nieruchomości**.

Z jednej strony mamy więc wysokie ceny, z drugiej – często ograniczone możliwości kupujących. A jakie są preferencje cenowe Polaków? Częściową odpowiedź zamieszczamy na dalszych stronach raportu. Publikujemy tam wykresy, które pokazują najczęstsze zakresy cenowe dla mieszkań, które wpisywane są w wyszukiwarce Nieruchomosci-online.pl dla największych miast.



Alicja Palińska

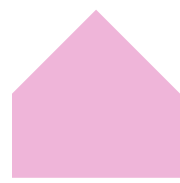
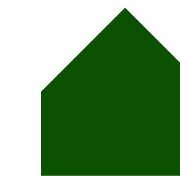


Ceny domów — jeśli spadają, to w okolicznych „sypialniach”

Obserwacja segmentu domów wolnostojących z rynku wtórnego przynosi dwa istotne wnioski. Po pierwsze – w odróżnieniu od rynku mieszkań, można spotkać znacznie więcej lokalizacji, w których średnie ceny ofertowe w ujęciu rok do roku spadły. Po drugie – ceny domów spadają praktycznie wyłącznie w „sypialniach”. **Jedynym miastem wojewódzkim, w którym średnia cena ofertowa mkw. obniżyła się, jest Kraków (-4 proc.).** We wszystkich pozostałych stolicach województw domy drożały. W niektórych bardzo dynamicznie.

– Skok stawek w Białymstoku (o 37 proc. r/r), Rzeszowie (o 33 proc.), Gorzowie Wielkopolskim (o 32 proc.), Zielonej Górze (o 28 proc. r/r) i Wrocławiu (o 27 proc.) pokazał wcześniejsze niedoszacowanie i mógł być skutkiem sytuacji geopolitycznej z lutego br. Ceny domów w Warszawie czy Poznaniu utrzymują się z kolei na poziomie znacznie odbiegającym od cen w innych ośrodkach i tu nie można oczekiwać aż tak dużych zmian procentowych (tam wzrost wyniósł kolejno 12 i 7 proc. r/r – red.) – dodaje Iwona Wieczorek z RE/MAX Capital Warszawa Nieruchomości.

Wyraźnie widać też, że **w przypadku domów, różnica cenowa pomiędzy miastem a gminami jest mniejsza niż w przypadku mieszkań.** Mało tego, w takich aglomeracjach jak białostocka, kielecka czy olsztyńska, średnia cena ofertowa mkw. domu była w maju wręcz na zbliżonym poziomie. Jedynie w czterech aglomeracjach rozdźwięk cenowy wynosił w granicach 40–50 proc. Były to Warszawa (9,1 tys. zł/mkw.), Wrocław (8,7 tys. zł/mkw.), Rzeszów (6,4 tys. zł/mkw.) i Zielona Góra (5,7 tys. zł/mkw.).



Metr działki za mniej niż 200 zł? Tylko w gminach

W raporcie „Krajobraz lokalnych rynków nieruchomości” analizowano działki budowlane o powierzchni od 800 do 2500 mkw.

Okazało się, że grunty są tą kategorią nieruchomości, która zanotowała największy wzrost cen w aglomeracjach. Gdyby wyliczyć średnią ze wszystkich 16 aglomeracji (a więc z około 200 gmin i miast), **wzrost ceny ofertowej mkw. gruntu wyniósł rok do roku 24 proc. Przy mieszkaniach było to 17 proc., a przy domach 19 proc.**

Należy jednak pamiętać, że jest to tylko uśredniony wzrost cen. Kiedy przyjrzymy się bliżej aglomeracjom, można zauważyć przypadki spadków stawek lub stabilizacji. Co warto podkreślić, dotyczy to też niektórych miast wojewódzkich.

Porównując maj 2022 r. do maja 2021 r., średnia cena ofertowa metra parceli lekko obniżyła się np. w Białymstoku (-5 proc. do 362 zł), Gdańsku (-4 proc. do 475 zł) czy Łodzi (-5 proc. do 288 zł). Średnia stawka za metr ustabilizowała się z kolei w Warszawie (1 proc. do 692 zł) i w Poznaniu, ponieważ tam wzrost też był nieznaczny (4 proc. do 499 zł).

Jeśli chodzi o różnicę cen działek w relacji stolica regionu-gminy ościenne, jest ona znacznie większa niż w segmentach mieszkań i domów. Parcele w miastach bardzo często są droższe o ponad 100 proc. od tych położonych kilka, kilkanaście kilometrów dalej. I jest to domena nie tylko Warszawy. Przykładami takich aglomeracji mogą być też chociażby Kraków i Białystok. Średnia cena ofertowa mkw. działki wynosi tam kolejno 438 zł i 362 zł, a w wielu gminach ościennych poszukujących kuszą oferty poniżej 200 zł.

Co z tą suburbanizacją?



dr Anita Makowska

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Najnowszy spis powszechny ludności pokazuje, że udział ludności w miastach nieznacznie, ale jednak zmniejszył się na przestrzeni ostatniego 20-lecia, mimo iż w ostatnim okresie międzypisowym powstały aż 52 nowe miasta! Czy to oznacza, że zjawisko suburbanizacji, wbrew trendom widocznym w krajach zachodnich, w Polsce rozwija się w najlepszą? Odpowiedź na to pytanie nie jest oczywista i ma swoje korzenie w procesach demograficznych, społecznych, kulturowych, rynkowych.

Ponadto, na początku XXI w. dość powszechnym zjawiskiem były migracje na przedmieścia, związane często z budową wielkiego domu, który był wyznacznikiem statusu. Dziś wartości znacząco się zmieniły i wyznacznikiem powodzenia przestaje być powierzchnia, a staje się nim jakość zamieszkiwania. Może być nią lokalizacja, standard, świetnie zaprojektowane osiedle dopasowane do naszego stylu życia.

Zmiany społeczno-demograficzne są jednak trendami długookresowymi. Uwarunkowania rynkowe i ekonomiczne działają szybciej. Suburbanizacja nie zawsze jest bowiem wyborem; często staje się koniecznością. Przez ostatnią dekadę dom poza miastem był alternatywą dla droższego mieszkania w centrum miasta. Dziś, z uwagi na m.in. rosnące koszty materiałów budowlanych i wzrost cen działek, koniecznością jest często wybór mieszkania na obrzeżach. Do tego dochodzi brak dostępności lokali, co będzie postępować wraz ze wzrostem migracji osób z zagranicy, rozwojem sektora PRS oraz kurczącym się bankiem gruntów firm deweloperskich.

Trzeba też podkreślić, że przez ostatnie 20 lat, kiedy procesy suburbanizacji postępowały, przedmieścia zmieniały się. Kiedyś wymieniano trzy bariery w kontekście wyprowadzki na przedmieścia. Pierwszą było dowożenie dzieci do szkół i na zajęcia dodatkowe, co oznaczało przejście roli taksówkarza przez rodziców. Dziś, w wyniku poprawy infrastruktury, szkoły w mniejszych miejscowościach mogą oferować lepsze warunki niż placówki miejskie, cierpiące na przepełnienie i mało zindywidualizowane podejście. Drugą barierą była praca, która dziś stała się bardziej dopasowana do pracownika, bo tam, gdzie to możliwe, zmieniała charakter na hybrydowy. Trzecią barierą był dostęp do kultury i rozrywki, która dziś, w dobie Netflixa i zwirtualizowanego świata, jest na wyciągnięcie ręki właściwie w każdej lokalizacji. Oprócz tego mamy infrastrukturę zbliżoną do miejskiej: markety, ścieżki rowerowe, opiekę zdrowotną, alternatywy komunikacyjne.



dr Anna Miklaszewska

Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego

prof. dr hab. Paweł Starosta

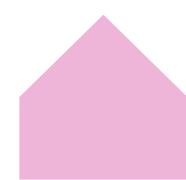
Katedra Socjologii Wsi i Miasta Uniwersytetu Łódzkiego

Podstawowym wskaźnikiem suburbanizacji jest odwrócenie trendów migracyjnych ze wsi do miasta na rzecz kierunku z miasta na wieś. Taka tendencja występuje w Polsce od prawie 20 lat. Z danych GUS wynika, że w 2020 r. tylko w woj. lubelskim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim saldo migracji na obszary wiejskie było ujemne. Niemniej jednak należy podkreślić słabnącą dynamikę tego trendu w perspektywie ostatnich dziesięciu lat.

Do istotnych aspektów suburbanizacji można zaliczyć ciągle rosnące ceny mieszkań i gruntów w centrach dużych ośrodków miejskich, a także błędnie prowadzoną politykę mieszkaniową. Brak atrakcyjnych cenowo mieszkań (ceny rosną znacznie szybciej niż wynagrodzenia) oraz rosnące koszty życia w dużych miastach sprawiają, że gospodarstwa domowe w wieku produkcyjnym wyprowadzają się na obrzeża w poszukiwaniu tańszych mieszkań. Badania nad jakością życia i satysfakcją mieszkaniową potwierdzają też, że część mieszkańców, wyprowadzając się z miasta, poszukuje po prostu lepszego miejsca w kontekście dostępu do terenów zielonych. A więc takiego, które da ucieczkę od miejskiego zgiełku. Ostatnie badanie przeprowadzone w sześciu gminach wiejskich bezpośrednio okalających Łódź dowodzi jednak, że proces suburbanizacji postępuje zwłaszcza w tych gminach, które są dobrze skomunikowane z miastem.

Niestety, suburbanizacja w Polsce przebiega w sposób niekontrolowany. Chaos przestrzenny, rozproszenie zabudowy, niedostateczny rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i drogowej sprawiają, że mieszkańcy przedmieść ponoszą wysokie koszty dojazdu oraz utraconego czasu. Niekontrolowany proces suburbanizacji przyczynia się także do degradacji środowiska na skutek niszczenia terenów zielonych czy powstawania większej ilości zanieczyszczeń.

W latach dwutysięcznych mówiono o modzie na wyprowadzanie się pod miasto. Ona co jakiś czas się pojawia, ale dziś przybiera inny wymiar. Jest odpowiedzią na w gruncie rzeczy trudne pytanie: o czym marzą ludzie? Każde pokolenie zostawia po sobie inny rodzaj postrzegania świata, który istotnie wpływa na rozwój miast. Obecne najstarsze pokolenie hołduje przekonaniu, że starych drzew się nie przesadza. To oni liczyli jeszcze na wielopokoleniowe domy i opiekę ze strony dzieci w miejscu zamieszkania. Kolejne pokolenie, 60+, jest przejściowe. Te osoby często podążają za dziećmi, decydując się na przeprowadzkę do miast. Starają się dopasować do czasów, w jakich przyjdzie im spędzać starość. Pokolenia młodsze będą traktowały odległości w sposób wirtualny. Postępująca mobilność nie pozwoli im w wieku emerytalnym na zachowanie bliskiej odległości zamieszkania ze swoimi dziećmi. Nastąpi przełom w rozwoju rynku nieruchomości senioralnych, który spowoduje poluzowanie tej mentalnej więzi. Procesy migracyjne będą zachowane, ale uporządkuje się ich kierunek w stronę miejsc przyjaznych dla osób starszych. I to wcale nie musi być miasto.



Ceny nieruchomości w Twojej okolicy

Gdzie kupić mieszkanie,
dom lub działkę?



aglomeracja

białostocka



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.

**Mapa uwzględnia Białystok i gminy z aglomeracji białostockiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Białystok	7 019	8 449
Łapy	4 191	4 581
Choroszcz	4 552	6 096
Juchnowiec Kościelny	5 126	6 947
Wasilków	6 484	7 791
Łomża	5 704	6 499
Augustów	6 900	9 390
Sokółka	brak danych	6 294
Zambrów	brak danych	6 205
Suwałki	5 565	6 529
Bielsk Podlaski	4 855	5 170

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Białystok	380	362
Gródek	71	85
Turość Kościelna	138	160
Łapy	177	184
Dobrzyniewo Duże	138	150
Choroszcz	147	178
Juchnowiec Kościelny	167	209
Supraśl	217	285
Wasilków	177	213
Zabłudów	104	141
Suwałki	174	153
Piątnica	51	68
Sokółka	90	81
Bielsk Podlaski	86	99

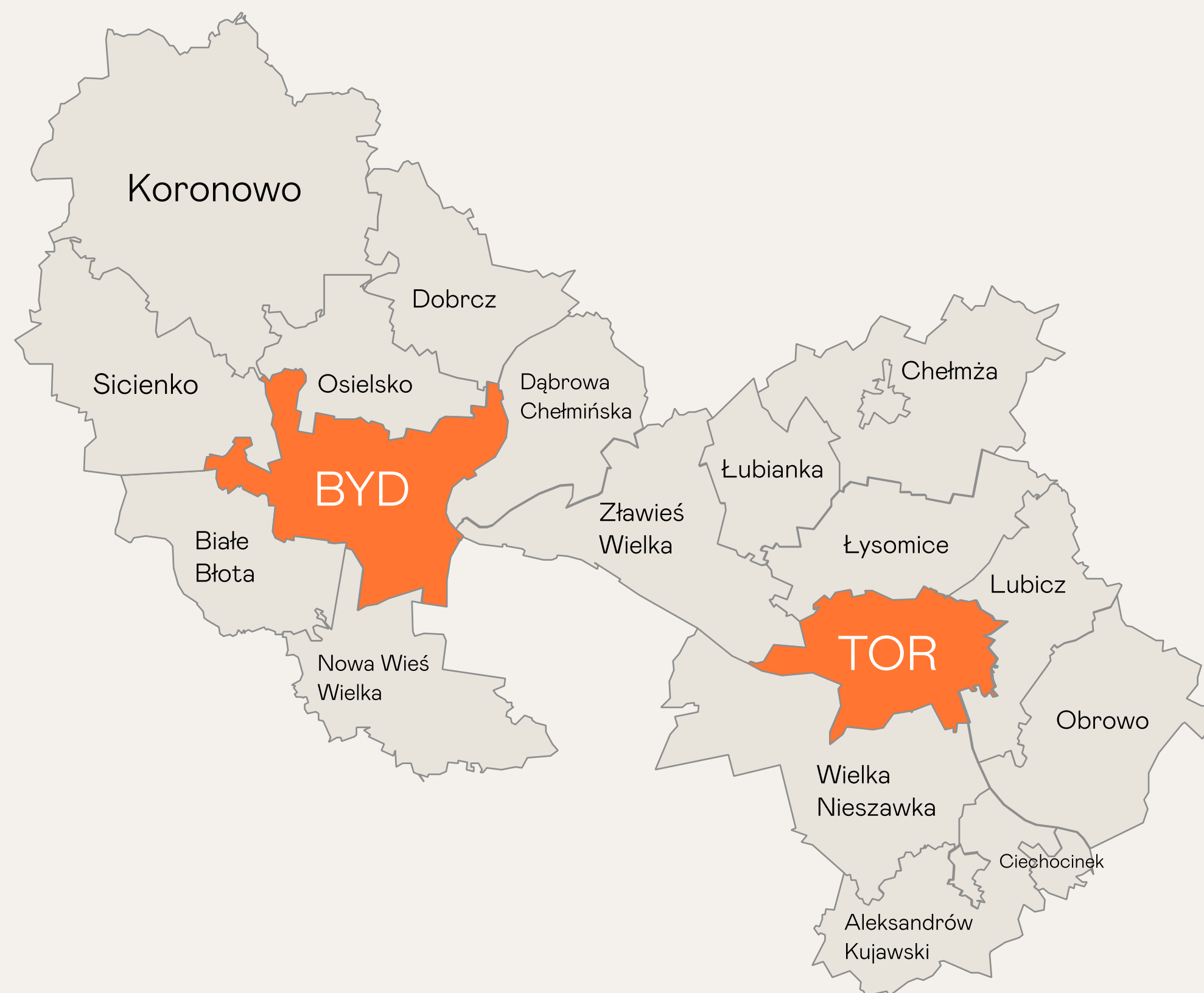
Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Białystok	3 869	5 322
Gródek	4 663	5 209
Turość Kościelna	4 790	4 821
Łapy	3 484	3 841
Tykocin	3 677	4 265
Choroszcz	4 574	5 688
Juchnowiec Kościelny	5 285	5 807
Supraśl	3 989	4 386
Wasilków	5 453	5 916
Zabłudów	4 985	5 350
Suwałki	4 666	5 584
Sokółka	3 265	5 462
Hajnówka	2 855	3 203
Augustów	6 816	6 357
Bielsk Podlaski	2 897	2 723

- Białystok zanotował największy wzrost cen domów spośród wszystkich miast wojewódzkich. W ciągu roku średnia cena mkw. wzrosła tam o 37 proc.
- Spośród gmin sąsiadujących ze stolicą regionu, najdroższe działki budowlane znajdują się w Supraślu – 285 zł/mkw.
- Największą dynamikę wzrostu cen zanotowano w kategorii mieszkań. Porównując maj 2022 r. do maja 2021 r., średnia cena dla całej aglomeracji wzrosła o blisko 24 proc.

aglomeracja

bydgosko-toruńska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.

**Mapa uwzględnia Bydgoszcz, Toruń oraz gminy z aglomeracji bydgosko-toruńskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Bydgoszcz	6 453	7 073
Toruń	6 906	7 809
Osielsko	6 338	7 498
Koronowo	4 317	3 446
Lubicz	4 767	5 148
Ciechocinek	5 925	7 700
Aleksandrów Kujawski	3 574	5 770
Włocławek	4 719	5 621
Inowrocław	5 105	5 469
Grudziądz	4 396	4 502

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Bydgoszcz	4 684	5 761
Toruń	4 441	5 435
Białe Błota	3 654	4 691
Osielsko	4 806	6 176
Nowa Wieś Wielka	4 248	3 867
Koronowo	4 186	4 871
Dobrcz	4 949	4 433
Dąbrowa Chełmińska	4 899	5 513
Sicienko	4 419	4 169
Lubicz	4 122	4 716
Zławieś Wielka	3 776	5 227
Wielka Nieszawka	3 684	5 068
Łubianka	4 660	5 012
Ciechocinek	3 616	4 109
Obrowo	3 668	4 402
Aleksandrów Kujawski	2 912	3 604
Brodnica	3 398	4 176
Włocławek	2 980	4 136
Inowrocław	3 685	3 908

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Bydgoszcz	226	312
Toruń	297	364
Białe Błota	116	167
Osielsko	182	252
Nowa Wieś Wielka	85	103
Koronowo	91	107
Dobrcz	83	105
Dąbrowa Chełmińska	71	94
Sicienko	84	106
Lubicz	123	133
Zławieś Wielka	95	103
Wielka Nieszawka	125	142
Łubianka	92	108
Łysomice	97	117
Ciechocinek	104	113
Obrowo	66	71
Aleksandrów Kujawski	78	91
Brodnica	81	98
Inowrocław	110	152
Grudziądz	119	91

→ Średnia cena mkw. mieszkania z rynku wtórnego w Bydgoszczy jest o 10 proc. niższa niż w Toruniu.

→ Podaż mieszkań na sprzedaż w 340-tysięcznej Bydgoszczy jest ponad dwa razy większa niż w blisko 200-tysięcznym Toruniu. W pierwszym mieście było to 2 496 ogłoszeń, w drugim 990 (dane Nieruchomosci-online.pl z 10 maja).

→ Nowa Wieś Wielka, Dobrcz i Sicienko – to jedyne gminy leżące w sąsiedztwie Bydgoszczy i Torunia, w których ceny domów w ostatnim roku spadły.

aglomeracja

gorzowska i zielonogórska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.

**Mapa uwzględnia Gorzów Wielkopolski i Zieloną Górę oraz gminy z aglomeracji gorzowskiej i zielonogórskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Zielona Góra	5 739	7 014
Gorzów Wielkopolski	4 853	5 892
Nowa Sól	4 474	4 973
Kożuchów	2 900	2 805
Szprotawa	2 496	3 084
Żary	3 443	4 631
Żagań	3 581	3 573

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Zielona Góra	4 459	5 721
Gorzów Wielkopolski	3 671	4 865
Nowa Sól	3 546	3 935
Kożuchów	1 857	2 624
Sława	3 520	3 476
Szprotawa	2 055	3 467
Deszczno	3 997	5 228
Kłodawa	4 179	5 099
Santok	3 792	4 213
Lubiszyn	2 550	4 392
Krzeszyce	3 094	4 027
Bogdaniec	3 521	3 754
Witnica	2 689	3 140
Żary	3 335	4 384

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Zielona Góra	186	254
Gorzów Wielkopolski	89	110
Sława	112	131
Zabór	113	139
Deszczno	59	73
Kłodawa	91	113
Santok	71	94
Lubiszyn	39	48
Bogdaniec	52	59
Witnica	56	61
Żary	85	110
Żagań	73	82

- Średnia cena mkw. mieszkania z rynku wtórnego w Gorzowie Wielkopolskim jest o 19 proc. niższa niż w Zielonej Górze.
- Choć Zielona Góra jest większym miastem niż Gorzów Wielkopolski. (kolejno 140 i 121 tys. mieszkańców), to znajdziemy tam o ponad 30 proc. mniej ogłoszeń mieszkań na sprzedaż (dane Nieruchomosci-online.pl z 10 maja)
- Sława to jedyna gmina ościenna, w której nie zanotowano wzrostu średniej ceny mkw. domu.

aglomeracja

katowicka



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.

**Mapa uwzględnia Katowice oraz miasta wchodzące w skład aglomeracji katowickiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Katowice	7 102	7 777
Dąbrowa Górnicza	5 285	5 817
Chorzów	5 502	6 051
Będzin	4 447	5 050
Tychy	6 131	7 046
Sosnowiec	5 282	5 663
Mikołów	5 650	6 025
Ruda Śląska	4 099	4 797
Czeladź	4 712	4 825
Mysłowice	3 786	4 923
Bytom	3 481	3 876
Jaworzno	5 239	6 015
Częstochowa	5 401	6 160
Gliwice	5 643	6 490
Zabrze	4 260	4 948
Rybnik	4 768	5 084
Bielsko-Biała	6 482	7 319
Jastrzębie-Zdrój	3 677	4 030
Żory	4 956	5 486

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Katowice	304	518
Dąbrowa Górnicza	183	209
Tychy	266	330
Sosnowiec	256	232
Mikołów	220	236
Mysłowice	167	211
Jaworzno	139	134
Częstochowa	171	210
Gliwice	320	368
Bielsko-Biała	193	247
Rybnik	103	130
Jastrzębie-Zdrój	72	100
Żory	104	202

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Katowice	4 784	5 734
Dąbrowa Górnicza	3 375	4 303
Będzin	4 761	3 670
Tychy	4 705	5 775
Sosnowiec	3 414	3 806
Mikołów	4 406	5 535
Ruda Śląska	3 515	4 756
Czeladź	4 089	3 646
Mysłowice	5 292	4 870
Bytom	4 356	4 157
Jaworzno	3 225	3 694
Częstochowa	3 400	4 050
Gliwice	4 711	5 477
Zabrze	3 949	4 719
Bielsko-Biała	3 843	4 839
Rybnik	3 435	3 539
Jastrzębie-Zdrój	2 757	3 122
Żory	3 259	4 596

- Katowice należą do tych miast wojewódzkich, w których wzrost cen mieszkań był w ostatnim roku najmniejszy. Porównując ceny z maja br. do analogicznego okresu ub.r., średnia stawka za mkw. wzrosła o 9,5 proc.
- Tychy są tym miastem z aglomeracji, które najmocniej zbliża się do poziomu cen mieszkań w Katowicach. Różnica w średniej cenie mkw. pomiędzy tymi lokalizacjami wynosi obecnie 10 proc.
- Najtańsze domy w całej aglomeracji katowickiej znajdziemy w 33-tysięcznej Czeladzi. Za mkw. zapłacimy tam średnio 3,6 tys. zł.

aglomeracja kielecka



Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Kielce	6 479	7 553
Nowiny	5 662	6 341
Masłów	brak danych	6 103
Ostrowiec Świętokrzyski	3 700	4 292
Skarżysko-Kamienna	4 281	5 012
Busko-Zdrój	5 702	6 040

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Kielce	303	380
Daleszyce	83	100
Morawica	78	86
Piekoszów	73	75
Miedziana Góra	123	140
Masłów	133	199
Strawczyn	65	77
Chęciny	83	94
Górnó	146	133
Pierzchnica	41	72
Ostrowiec Świętokrzyski	69	99

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Kielce	3 930	4 217
Daleszyce	4 008	4 189
Morawica	3 599	4 404
Piekoszów	2 528	3 833
Miedziana Góra	3 188	4 241
Chęciny	3 270	4 210
Ostrowiec Świętokrzyski	2 390	3 757
Skarżysko-Kamienna	2 952	3 003
Busko-Zdrój	3 788	3 853

- W Kielcach średnie ceny mieszkań rosną wyraźnie szybciej niż w przypadku domów (kolejno 16,6 proc. i 7,3 proc. porównując rok do roku).
- Średnie ceny domów w gminach podmiejskich są bardzo zbliżone do aktualnych stawek spotykanych w Kielcach.
- Górnó to jedyna gmina w całej aglomeracji kieleckiej, w której zaobserwowano spadek cen działek budowlanych. Porównując rok do roku, średnia cena mkw. była w maju niższa o 9 proc.

aglomeracja

krakowska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Kraków i gminy z aglomeracji krakowskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Kraków	11 179	12 049
Wieliczka	7 284	8 571
Zabierzów	5 992	7 486
Mogilany	5 890	7 407
Skawina	6 432	7 913
Zielonki	7 080	8 241
Wielka Wieś	6 197	7 099
Niepołomice	5 933	8 332
Tarnów	5 110	6 049
Nowy Sącz	5 531	6 512
Zakopane	15 600	16 541
Oświęcim	5 564	6 658

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Kraków	8 460	8 152
Wieliczka	4 151	5 823
Zabierzów	5 573	6 487
Mogilany	5 387	6 342
Świątyni Górne	4 553	5 198
Czernichów	4 156	4 928
Skawina	5 653	6 723
Liszki	4 233	5 879
Krzeszowice	3 054	3 275
Zielonki	4 972	7 372
Wielka Wieś	5 355	6 017
Michałowice	4 727	6 050
Skala	3 550	4 406
Iwanowice	5 140	4 789
Biskupice	4 181	5 007
Niepołomice	4 990	5 153
Oświęcim	4 108	4 411
Tarnów	3 111	3 568
Nowy Sącz	3 734	4 580
Zakopane	9 503	10 659

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Kraków	378	438
Wieliczka	162	223
Zabierzów	234	280
Mogilany	224	259
Świątyni Górne	171	180
Czernichów	105	119
Skawina	130	172
Liszki	236	312
Krzeszowice	116	147
Zielonki	225	331
Wielka Wieś	248	305
Michałowice	160	196
Skala	138	143
Iwanowice	91	124
Biskupice	122	164
Niepołomice	160	226
Słomniki	95	117
Tarnów	137	147
Nowy Sącz	144	169

- Kraków jest jedynym miastem wojewódzkim, w którym średnia cena domów wolnostojących w maju br. była niższa niż rok wcześniej. Cena mkw. spadła w tym czasie o 4 proc.
- W gminach ościennych zaobserwowano wyraźnie większą procentową dynamikę wzrostu cen mieszkań niż w przypadku Krakowa
- Spośród podkrakowskich lokalizacji najdroższe działki w przeliczeniu na mkw. znajdują się w gminie Zielonki (331 zł).

aglomeracja lubelska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Lublin i gminy z aglomeracji lubelskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Lublin	7 726	8 334
Świdnik	5 654	6 369
Głusk	brak danych	7 040
Biłgoraj	5 100	6 153
Zamość	5 727	5 801
Chełm	4 491	5 237
Puławy	5 940	6 238
Biała Podlaska	4 789	5 198

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Lublin	337	413
Konopnica	184	221
Niemce	144	175
Jastków	164	189
Jabłonna	81	95
Wólka	103	127
Głusk	137	203
Zamość	115	92
Chełm	103	129
Puławy	190	209

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Lublin	4 386	5 338
Konopnica	4 959	7 257
Niemce	4 468	5 346
Jastków	4 409	6 424
Wólka	5 075	6 111
Świdnik	4 657	4 570
Głusk	3 478	4 662
Kazimierz Dolny	7 068	6 694
Chełm	3 296	3 539
Biała Podlaska	2 853	3 513

- W Lublinie ceny domów rosną wyraźnie szybciej niż w przypadku mieszkań (kolejno 22 proc. i 8 proc. porównując rok do roku).
- Świdnik to jedyna gmina w aglomeracji lubelskiej, w której średnia cena domów z rynku wtórnego utrzymuje się na podobnym poziomie co przed rokiem (-2 proc.). W pozostałych lokalizacjach wzrost cen wyniósł od 20 do blisko 50 proc.
- Najdroższe działki w gminach otaczających Lublin znajdują się w gminie Konopnice (221 zł/mkw.).

aglomeracja łódzka



Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Łódź	6 721	7 185
Zgierz	4 994	5 728
Aleksandrów Łódzki	5 459	5 598
Pabianice	5 279	5 427
Kutno	5 293	5 216
Piotrków Trybunalski	5 528	5 960
Tomaszów Mazowiecki	4 643	5 867
Bełchatów	4 001	4 630
Radomsko	5 143	6 421
Zduńska Wola	4 272	5 411

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Łódź	302	288
Zgierz	113	144
Aleksandrów Łódzki	151	146
Pabianice	115	131
Stryków	139	148
Tuszyn	117	141
Brzeziny	84	106
Wodzierady	57	74
Lutomiersk	75	116
Łask	58	59
Ozorków	85	126
Kutno	110	120
Piotrków Trybunalski	130	187
Bełchatów	91	102

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Łódź	4 667	5 456
Zgierz	3 834	4 779
Aleksandrów Łódzki	4 076	4 709
Pabianice	3 108	4 412
Stryków	3 838	6 073
Konstantynów Łódzki	4 982	5 233
Tuszyn	4 864	5 298
Brzeziny	3 851	4 313
Łask	3 221	4 061
Ozorków	3 141	3 495
Kutno	4 216	3 717
Skierniewice	3 634	4 649
Piotrków Trybunalski	3 265	4 189
Tomaszów Mazowiecki	3 134	3 500
Bełchatów	3 245	4 448
Zduńska Wola	3 055	4 244

- 7 proc. – o tyle wzrosła średnia cena mkw. mieszkania z rynku wtórnego w Łodzi porównując maj 2022 r. do maja 2021 r. To najniższy wzrost spośród wszystkich stolic wojewódzkich.
- Aleksandrów Łódzki to jedyna podmiejska gmina w aglomeracji, w której zaobserwowano spadek cen działek budowlanych. Porównując rok do roku, średnia cena mkw. była w maju niższa o 3 proc.
- Ozorków to jedyna podmiejska gmina w aglomeracji, w której mkw. domu kosztuje średnio mniej niż 4 tys. zł.

aglomeracja olsztyńska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Olsztyn i gminy z aglomeracji olsztyńskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Olsztyn	6 463	7 471
Dywity	5 526	7 579
Barczewo	4 701	5 183
Giżycko	5 288	6 482
Elbląg	5 608	6 120
Elk	5 351	5 953
Ostróda	4 620	6 119
Szczytno	4 223	4 964
Ława	5 847	6 596

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Olsztyn	328	363
Dywity	109	101
Barczewo	90	103
Stawiguda	155	201
Purda	130	114
Gietrzwałd	97	143
Jonkowo	76	127
Giżycko	113	137
Elk	111	158
Szczytno	73	88
Ława	126	96

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Olsztyn	4 601	5 258
Dywity	4 913	4 137
Barczewo	4 049	5 046
Stawiguda	5 264	5 796
Purda	4 386	4 891
Gietrzwałd	4 988	5 866
Elbląg	5 012	5 565
Ostróda	4 160	4 510
Szczytno	3 108	3 534
Elk	4 399	4 927

- Średnia cena mkw. mieszkania w Olsztynie wzrosła w ciągu roku o 16 proc.
- Dywity to jedyna gmina w całej aglomeracji, która zanotowała spadek średniej ceny mkw. domu wolnostojącego.
- 201 zł – to średnia cena mkw. działki w gminie Stawiguda. To sprawia, że jest to obecnie wyraźnie najdroższa podolsztyńska lokalizacja w segmencie gruntów.

aglomeracja opolska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Opole i gminy z aglomeracji opolskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Opole	6 153	6 866
Ozimek	3 751	4 618
Krapkowice	3 962	5 744
Kędzierzyn-Koźle	3 758	4 290
Nysa	5 251	6 001
Brzeg	4 252	4 843
Namysłów	3 343	4 220

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Opole	181	259
Ozimek	55	80
Chrzastowice	127	155
Komprachcice	103	123
Turawa	106	143
Łubniany	103	114
Dobrzeń Wielki	94	95
Dąbrowa	79	99
Prószków	173	204
Kędzierzyn-Koźle	242	173

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Opole	4 106	4 800
Ozimek	3 628	3 758
Krapkowice	3 044	2 869
Chrzastowice	3 900	6 080
Komprachcice	2 274	2 754
Tarnów Opolski	2 408	2 887
Turawa	4 012	4 977
Łubniany	3 805	4 001
Prószków	3 502	3 057
Kędzierzyn-Koźle	2 850	3 079
Brzeg	2 651	2 895
Namysłów	2 896	2 970

- 12 proc. – o tyle wzrosła w Opolu, w ujęciu rok do roku, średnia cena mkw. mieszkania z rynku wtórnego.
- Krapkowice i Prószków to jedyne gminy ościenne, w których zaobserwowano spadek średniej ceny mkw. domów wolnostojących.
- Najdroższą gminą ościenną w segmencie działek jest Prószków (204 zł/mkw.).

aglomeracja

poznańska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Poznań i gminy z aglomeracji poznańskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Poznań	8 135	9 311
Tarnowo Podgórne	6 299	8 001
Dopiewo	6 956	8 100
Puszczkowo	brak danych	7 564
Swarzędz	5 908	7 089
Rokietnica	5 160	6 663
Suchy Las	7 249	8 180
Komorniki	6 459	7 305
Luboń	6 748	6 957
Kórnik	4 555	5 593
Kleszczewo	4 891	5 639
Czerwonak	6 216	7 261
Mosina	6 662	7 073
Kalisz	4 900	5 984
Konin	4 354	5 301
Piła	5 356	6 094
Gniezno	4 819	5 039
Leszno	5 609	6 524

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Poznań	480	499
Tarnowo Podgórne	368	428
Dopiewo	396	442
Puszczkowo	385	459
Swarzędz	264	351
Rokietnica	232	352
Suchy Las	407	571
Stęszew	169	195
Kórnik	208	282
Czerwonak	208	288
Pobiedziska	143	184
Mosina	181	218
Murowana Goślina	161	222
Kalisz	175	173
Piła	260	290
Gniezno	99	136

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Poznań	6 606	7 067
Tarnowo Podgórne	5 394	6 109
Dopiewo	5 189	6 580
Puszczkowo	4 637	5 505
Swarzędz	5 010	5 562
Rokietnica	3 637	6 529
Suchy Las	4 449	5 762
Stęszew	3 491	4 004
Luboń	5 218	7 230
Kórnik	5 075	6 763
Czerwonak	5 004	6 647
Mosina	4 841	5 523
Kalisz	4 239	4 464
Konin	2 544	3 847
Piła	3 986	4 291
Gniezno	3 700	4 784
Leszno	3 586	3 853

→ W Poznaniu dynamika wzrostu cen mieszkań (14 proc. rok do roku) jest większa niż w przypadku domów (7 proc.) oraz działek (4 proc.).

→ Średnie ceny domów w gminach ościennych wzrosły w ujęciu procentowym wyraźniej, niż miało to miejsce w stolicy województwa.

→ Tylko w jednej gminie ościennej średnia cena mkw. działki budowlanej jest wyższa niż w Poznaniu – to Suchy Las (571 zł).

aglomeracja

rzeszowska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Rzeszów i gminy z aglomeracji rzeszowskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Rzeszów	6 593	7 478
Głogów Małopolski	5 201	5 696
Łańcut	5 055	5 160
Krasne	6 009	7 033
Tyczyn	5 010	5 424
Boguchwała	6 593	7 768
Mielec	5 276	5 465
Przemyśl	3 778	4 340
Stalowa Wola	5 283	5 993
Krosno	4 669	5 182
Dębica	4 684	5 056

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Rzeszów	240	287
Głogów Małopolski	158	216
Świlcza	148	154
Krasne	131	202
Lubenia	61	109
Tyczyn	124	139
Czudec	75	85
Chmielnik	98	115
Boguchwała	111	201
Trzebowńsko	89	175
Przemyśl	77	80
Krosno	68	97
Dębica	82	78

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Rzeszów	4 771	6 382
Głogów Małopolski	4 841	5 211
Łańcut	3 367	4 156
Świlcza	3 912	4 070
Krasne	3 744	4 891
Lubenia	3 156	2 957
Tyczyn	4 007	4 306
Czudec	2 463	2 981
Trzebowńsko	3 976	4 671
Mielec	2 616	3 849
Przemyśl	2 233	2 309
Krosno	3 113	3 616
Dębica	2 900	4 176

- W przypadku Rzeszowa, ceny domów rosną znacznie dynamiczniej niż ma to miejsce w segmencie mieszkań (kolejno 34 proc. i 14 proc. porównując rok do roku).
- Lubenia to jedyna gmina w całej aglomeracji, w której zaobserwowano spadek średniej cen domów.
- Spośród analizowanych gmin ościennych, najdroższe działki w przeliczeniu na mkw. znajdują się w Głogowie Małopolskim (216 zł).

aglomeracja

szczecińska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Szczecin i gminy z aglomeracji szczecińskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Szczecin	7 314	8 331
Dobra (Szczecińska)	6 649	8 213
Goleniów	5 795	6 826
Nowogard	4 622	5 512
Wolin	8 647	9 874
Police	6 035	6 702
Kołbaskowo	7 844	8 722
Gryfino	5 734	6 298
Stargard	5 099	6 094
Pyrzyce	3 614	4 530
Koszalin	6 031	7 161
Kołobrzeg	10 789	12 679
Świnoujście	14 832	21 317
Mielno	11 231	14 651
Rewal	11 360	15 104
Międzyzdroje	15 319	20 138

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Szczecin	362	414
Dobra (Szczecińska)	221	306
Goleniów	105	133
Nowogard	84	92
Wolin	128	185
Police	207	268
Kołbaskowo	208	276
Kobylanka	134	200
Gryfino	146	186
Maszewo	70	69
Przybiernów	47	84
Osina	44	59
Nowe Warpno	101	146
Stepnica	66	102
Stargard	113	121
Pyrzyce	63	80
Koszalin	146	169
Kołobrzeg	193	217
Mielno	235	291
Rewal	340	493

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Szczecin	6 071	7 287
Dobra (Szczecińska)	6 069	7 527
Goleniów	4 226	5 326
Nowogard	2 893	2 924
Wolin	4 312	7 704
Police	4 999	5 384
Kołbaskowo	5 093	7 260
Kobylanka	5 109	6 675
Gryfino	4 166	4 956
Stargard	3 971	4 838
Pyrzyce	3 110	3 229
Koszalin	3 312	4 395
Kołobrzeg	4 900	5 494
Mielno	4 945	5 986
Rewal	5 906	7 581
Międzyzdroje	5 573	8 694

- W Szczecinie domy wolnostojące drożeją w szybszym tempie niż mieszkania. W ujęciu rok do roku, średnia cena mkw. w tej kategorii nieruchomości wzrosła o 20 proc. (mieszkania podrożały natomiast o 14 proc.)
- Nowogard, Pyrzyce i Police to jedyne gminy ościenne, w których średnia cena mkw. domu pozostała na podobnym poziomie jak przed rokiem.
- Spośród gmin ościennych, za mkw. działki najczęściej zapłacimy w gminie Dobra (Szczecińska) – średnio 306 zł.

aglomeracja trójmiejska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Gdańsk, Gdynię, Sopot oraz gminy z aglomeracji trójmiejskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Gdańsk	10 603	11 844
Gdynia	10 196	11 892
Sopot	10 196	17 850
Pruszcz Gdański	7 822	10 219
Żukowo	5 906	6 739
Kolbudy	6 795	8 161
Rumia	6 534	7 551
Wejherowo	5 839	7 070
Reda	6 654	7 815
Tczew	5 924	6 723
Słupsk	4 997	6 195

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Gdańsk	495	475
Gdynia	538	684
Pruszcz Gdański	227	265
Szemud	179	215
Żukowo	199	306
Przodkowo	103	169
Kolbudy	234	365
Kartuzy	109	142
Rumia	515	611
Reda	330	420
Tczew	156	196
Wejherowo	177	221

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Gdańsk	7 002	8 076
Gdynia	8 990	9 640
Sopot	13 445	18 615
Pruszcz Gdański	5 549	5 885
Szemud	4 483	7 391
Żukowo	4 902	5 952
Przodkowo	4 577	5 664
Kolbudy	6 675	5 698
Rumia	4 718	5 108
Wejherowo	4 428	5 146
Reda	4 311	5 223
Słupsk	3 904	5 172
Tczew	3 645	5 289

- Gdańsk to jedyne miasto/gmina w aglomeracji trójmiejskiej, w którym zanotowano obniżkę średniej ceny działek budowlanych. W ciągu roku spadła ona o 4 proc.
- Sopot to najdroższa lokalizacja w Polsce w kategorii domów wolnostojących. Według danych z maja br., metr kwadratowy w tej lokalizacji wystawiony był na sprzedaż za średnio 18,6 tys. zł.
- W maju br. średnia cena mkw. mieszkania w Pruszczu Gdańskim pierwszy raz przekroczyła granicę 10 tys. zł/mkw.

aglomeracja

warszawska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Warszawę i gminy z aglomeracji warszawskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Warszawa	12 344	13 850
Grodzisk Mazowiecki	6 784	7 788
Piaseczno	8 064	9 342
Legionowo	7 071	8 575
Pruszków	8 341	9 148
Żyrardów	5 550	6 138
Grójec	5 690	6 758
Mińsk Mazowiecki	6 598	7 745
Wołomin	7 140	7 472
Nowy Dwór Mazowiecki	6 187	7 202
Otwock	7 392	7 971
Ożarów Mazowiecki	7 524	8 605
Sochaczew	5 141	6 622
Konstancin-Jeziorna	7 929	9 294
Marki	6 170	7 094
Łomianki	6 394	8 023
Ząbki	8 370	9 138
Radom	5 294	6 343
Płock	4 673	5 789
Ostrołęka	4 662	5 863
Siedlce	5 930	7 578

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Warszawa	685	692
Grodzisk Mazowiecki	192	227
Piaseczno	329	363
Pruszków	535	588
Żyrardów	177	294
Grójec	163	175
Mińsk Mazowiecki	134	183
Wyszaków	130	122
Wołomin	270	304
Ożarów Mazowiecki	363	500
Otwock	271	306
Sochaczew	113	108
Konstancin-Jeziorna	505	550
Marki	536	705
Łomianki	501	473
Radom	174	256

Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Warszawa	8 161	9 119
Grodzisk Mazowiecki	5 167	6 482
Piaseczno	5 725	6 693
Legionowo	5 009	6 915
Pruszków	5 615	6 861
Żyrardów	4 865	5 620
Grójec	4 689	6 122
Mińsk Mazowiecki	4 505	5 149
Wyszaków	4 208	4 277
Wołomin	5 025	6 756
Nowy Dwór Mazowiecki	4 050	5 588
Otwock	4 981	6 873
Ożarów Mazowiecki	6 106	7 434
Sochaczew	3 779	4 079
Konstancin-Jeziorna	7 943	8 590
Marki	6 041	6 343
Łomianki	5 312	6 964
Ząbki	5 026	6 071
Siedlce	4 010	4 690
Radom	4 143	4 425

→ W Warszawie średnie ceny ofertowe mieszkań i domów wzrosły w ujęciu rok do roku o 12 proc. W przypadku działek ceny ustabilizowały się (1 proc.).

→ Spośród analizowanych gmin ościennych, najtańsze działki znajdują się obecnie w Sochaczewie (108 zł/mkw.), a najdroższe w Markach (705 zł/mkw.) i Pruszkowie (588 zł/mkw.).

→ Tylko w czterech analizowanych gminach – Wyszakowie, Sochaczewie, Markach i Konstancinie-J. – wzrost średnich cen domów wyniósł mniej niż 10 proc. W pozostałych było to znacznie więcej.

aglomeracja

wrocławska



*Dane przedstawione w tabelach to średnie ceny ofertowe za mkw. z rynku wtórnego.
**Mapa uwzględnia Wrocław i gminy z aglomeracji wrocławskiej, w których liczba ogłoszeń z nieruchomościami na sprzedaż jest największa.

Średnie ceny mieszkań (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Wrocław	9 137	10 392
Długołęka	6 244	8 015
Czernica	6 336	7 418
Siechnice	6 658	7 503
Żórawina	5 102	6 826
Kąty Wrocławskie	5 781	8 776
Trzebnica	6 041	8 156
Oleśnica	4 765	6 333
Wołów	4 144	5 351
Sobótka	7 518	7 890
Kobierzyce	7 350	8 811
Wałbrzych	3 318	4 442
Legnica	4 804	5 565
Jelenia Góra	4 973	5 835
Lubin	4 794	5 566
Świdnica	4 765	5 599

Średnie ceny działek (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Wrocław	631	496
Długołęka	255	302
Czernica	166	241
Żórawina	268	260
Kąty Wrocławskie	247	280
Miękinia	201	270
Trzebnica	173	157
Oleśnica	91	146
Wołów	60	78
Oborniki Śląskie	96	125
Wisznia Mała	203	261
Sobótka	117	138
Zawonia	71	99
Prusice	83	120
Kobierzyce	226	237
Wałbrzych	86	144
Legnica	179	184
Jelenia Góra	136	167
Lubin	99	121
Świdnica	113	128

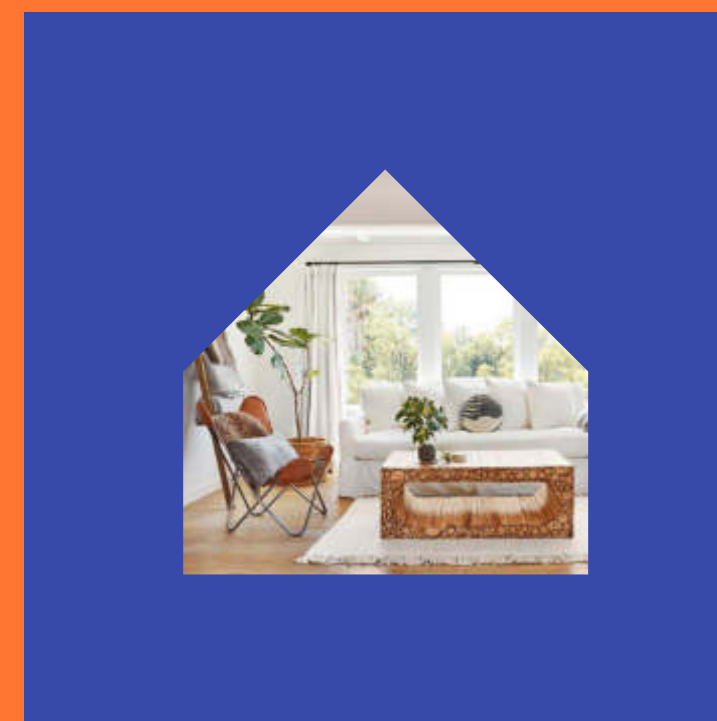
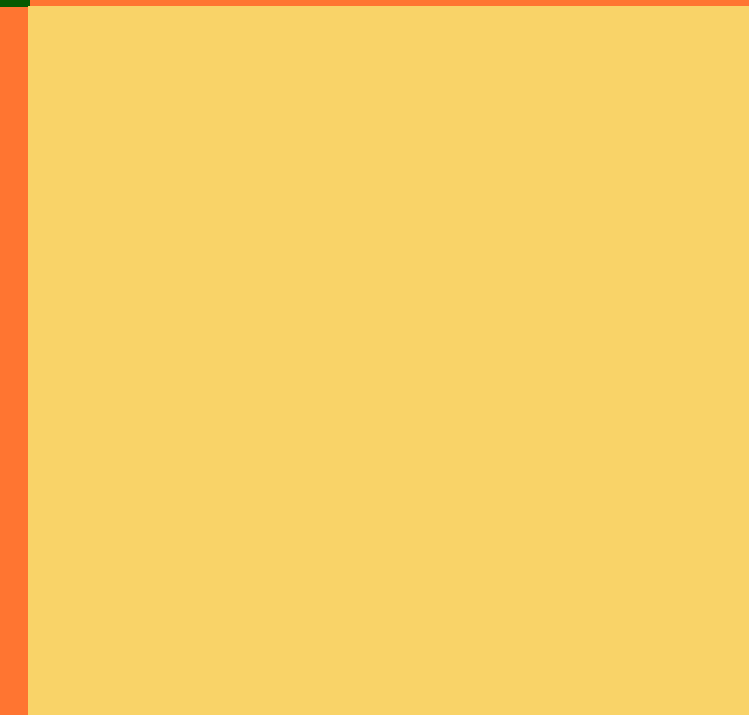
Średnie ceny domów (zł/mkw.)

	maj 2021	maj 2022
Wrocław	6 796	8 691
Długołęka	5 522	6 160
Czernica	4 488	6 043
Siechnice	5 758	6 629
Żórawina	5 248	5 266
Kąty Wrocławskie	6 645	6 766
Miękinia	4 875	4 875
Trzebnica	5 374	4 540
Oleśnica	4 512	5 448
Wołów	2 430	3 392
Oborniki Śląskie	4 402	5 399
Wisznia Mała	6 650	6 573
Sobótka	3 039	4 746
Kobierzyce	6 054	6 260
Wałbrzych	2 664	3 332
Legnica	3 857	4 609
Jelenia Góra	3 481	4 846
Lubin	3 693	4 107
Świdnica	3 617	3 843

- We Wrocławiu średnia cena ofertowa mkw. mieszkania wzrosła o 14 proc. w porównaniu do analogicznego okresu ub.r.
- Żórawina i Trzebnica to jedyne gminy ościenne, w których zaobserwowano obniżkę średniej ceny działek.
- Najtańszą gminą ościenną w segmencie mieszkań z rynku wtórnego jest Wołów. Mkw. kosztuje tam średnio 5,3 tys. zł.

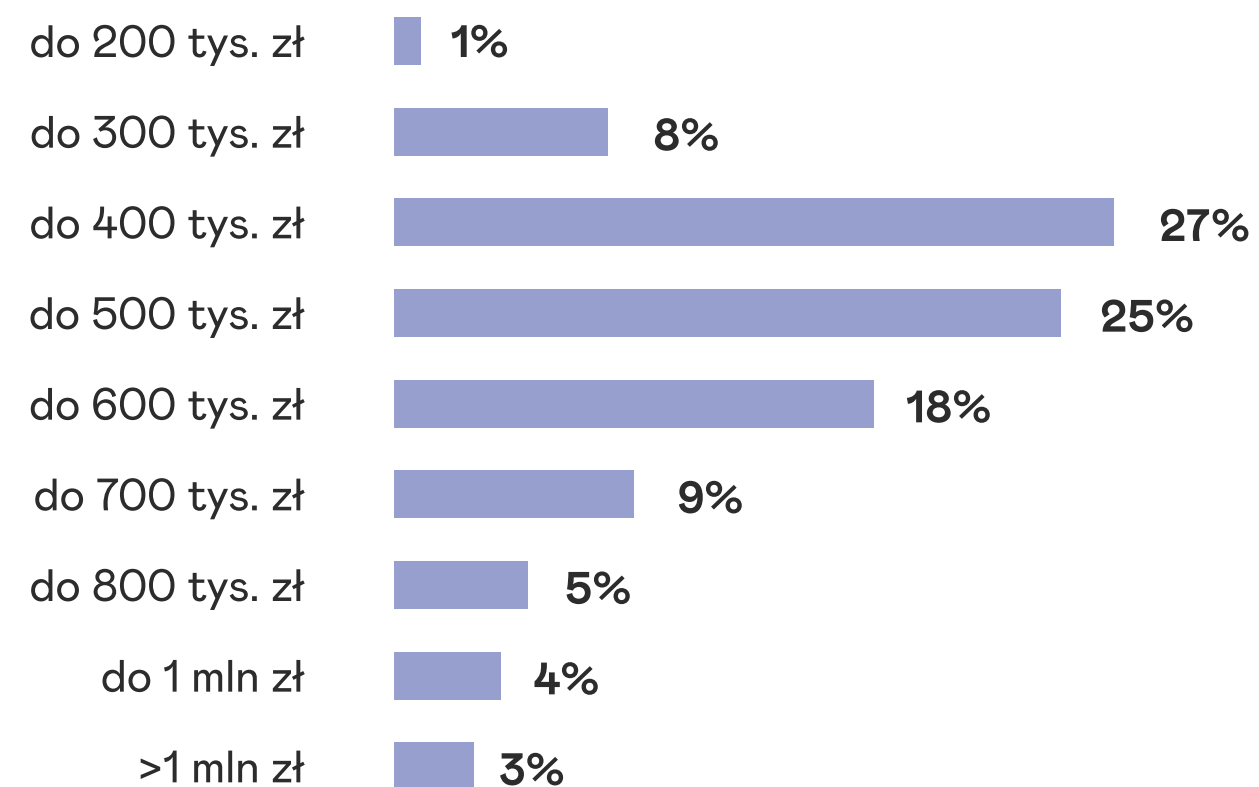
Preferencje cenowe Polaków

Do jakiej kwoty szukamy mieszkań?

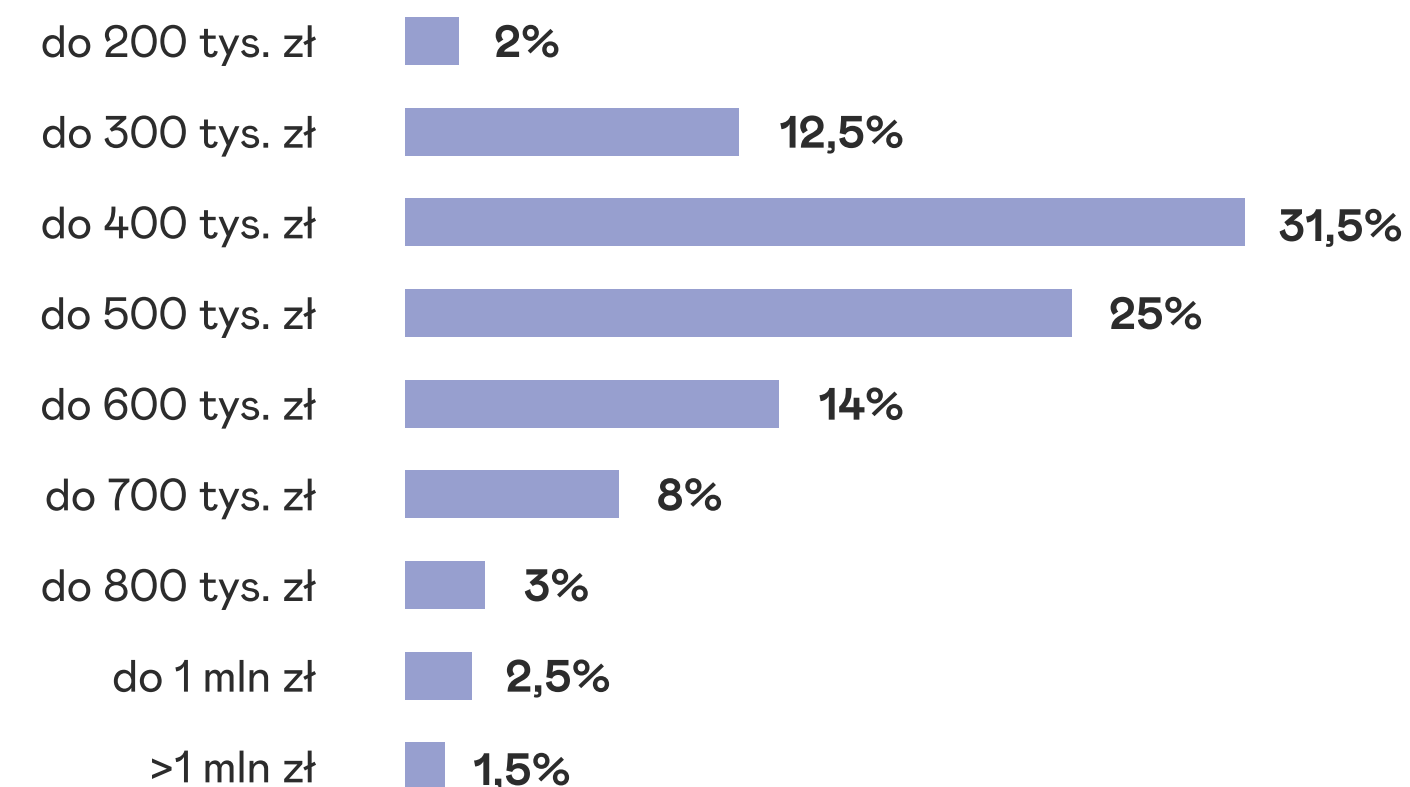


Do jakiej kwoty szukasz mieszkania?

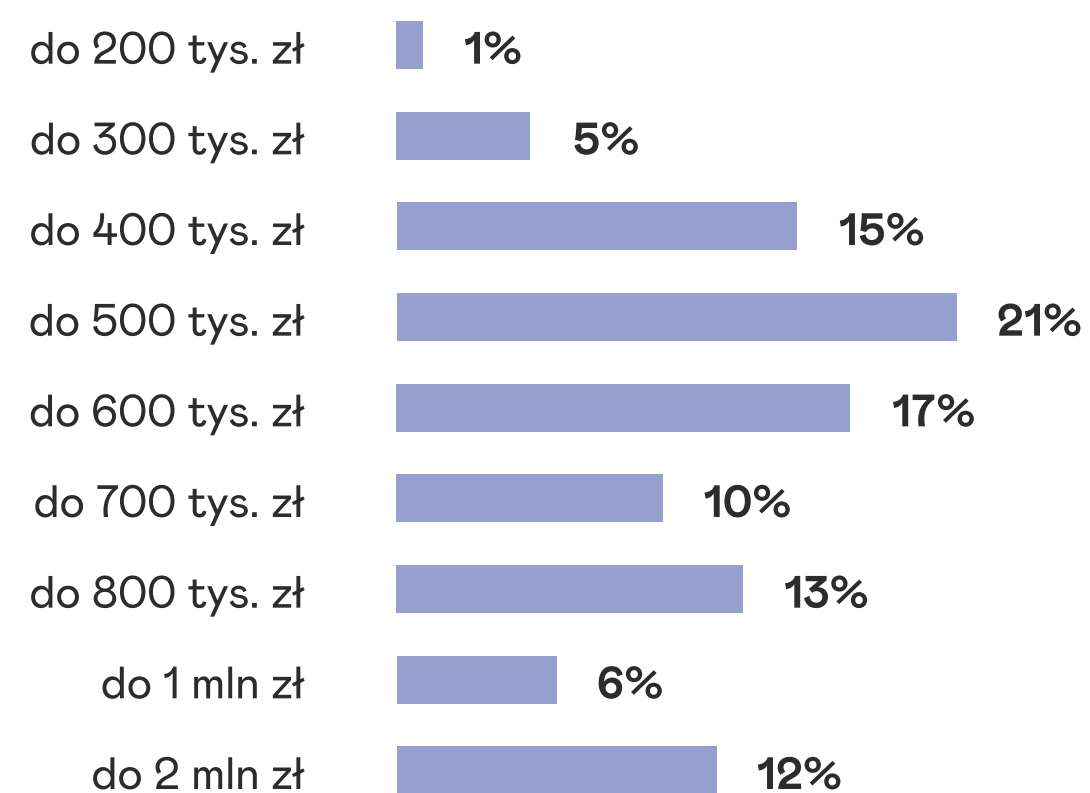
Gdańsk



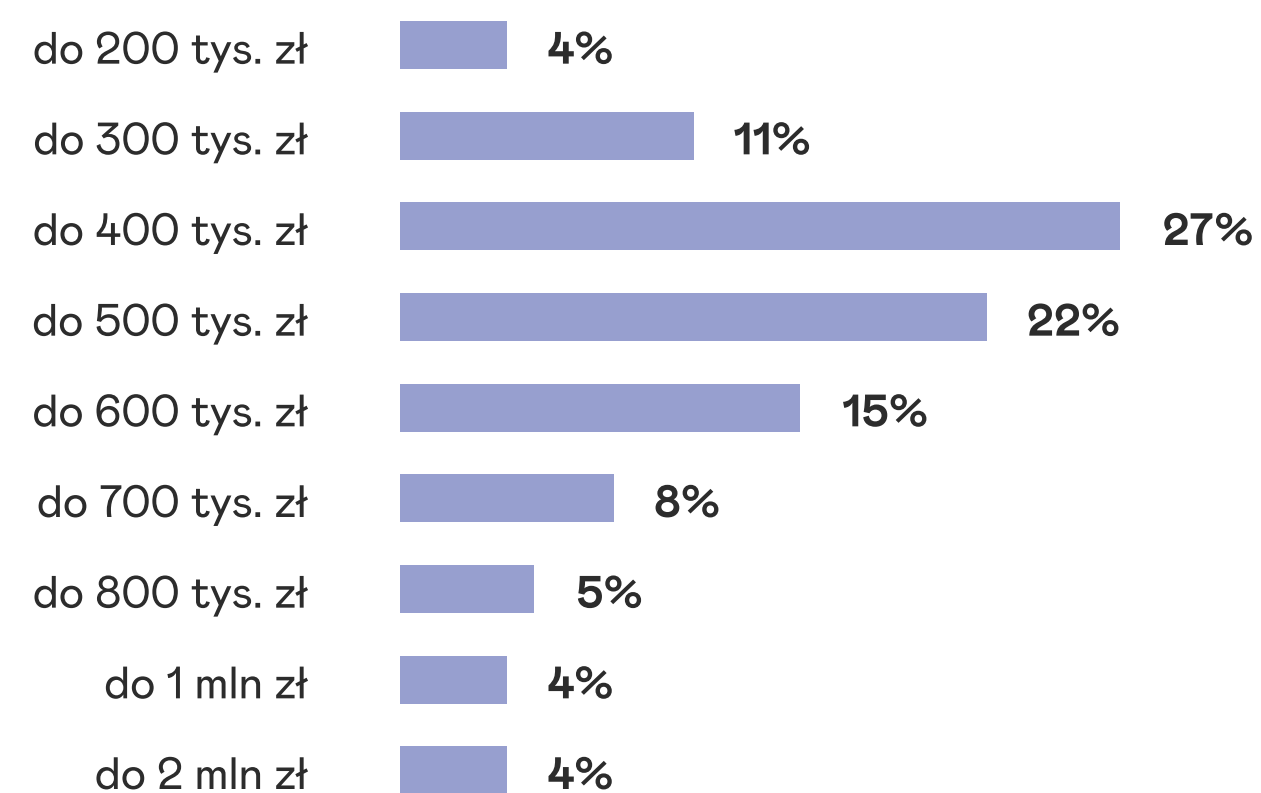
Wrocław



Warszawa

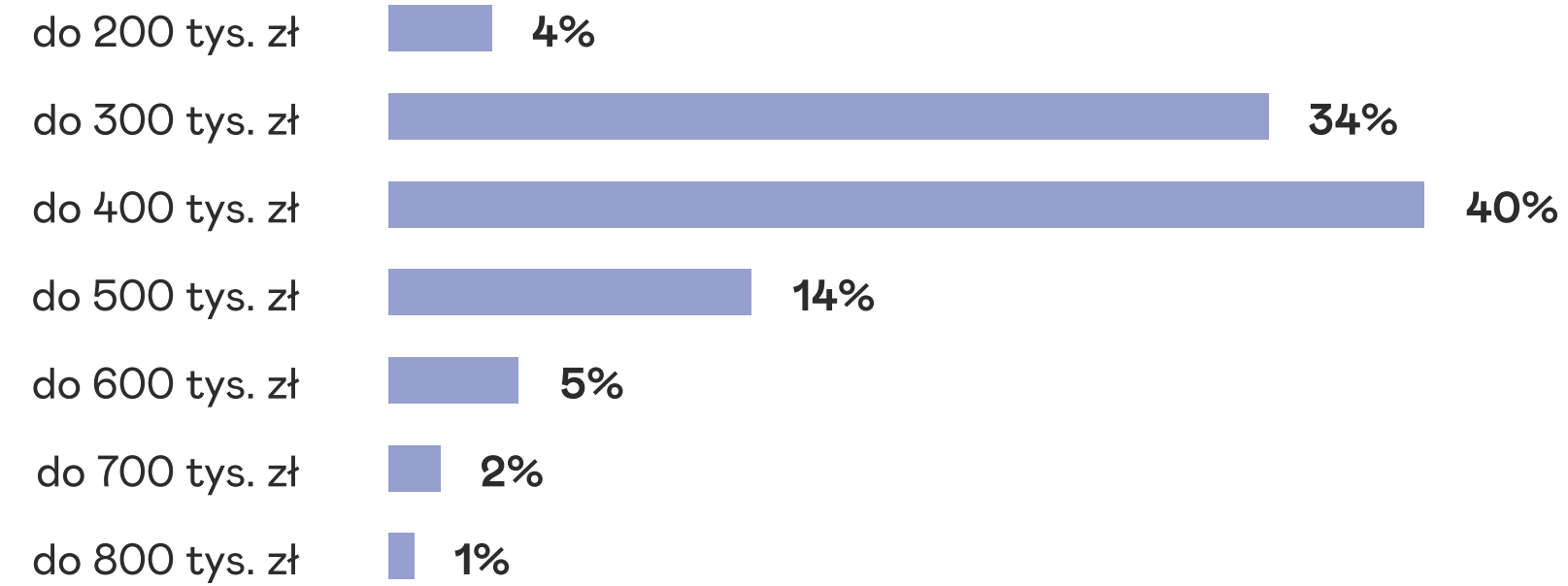


Kraków

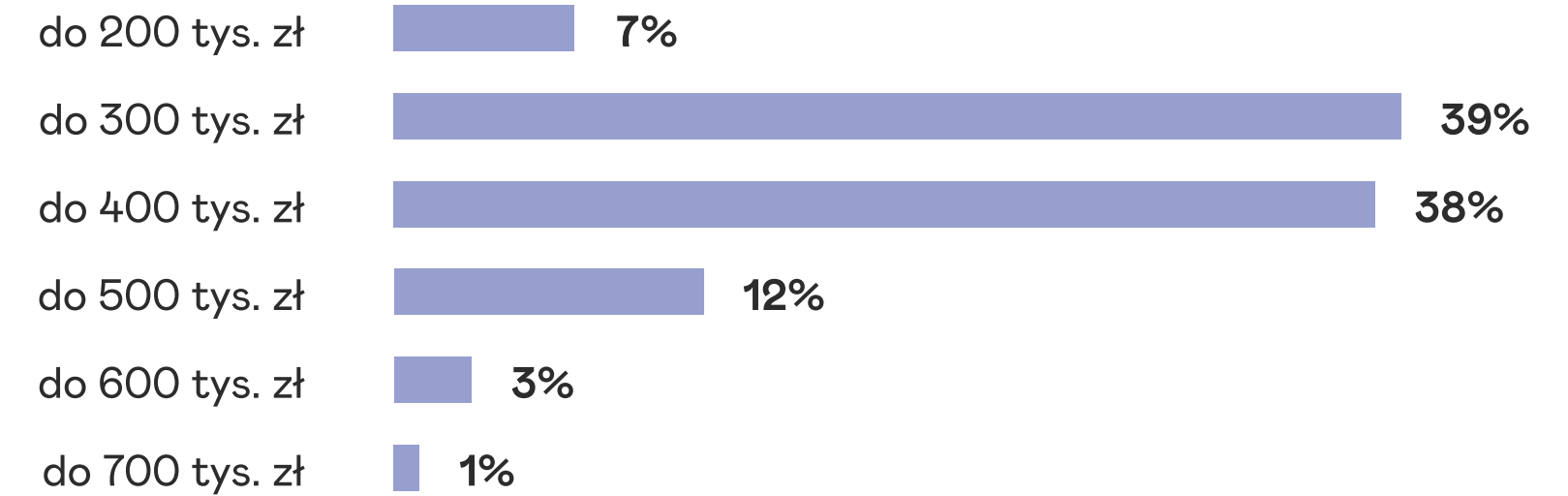


Do jakiej kwoty szukasz mieszkania?

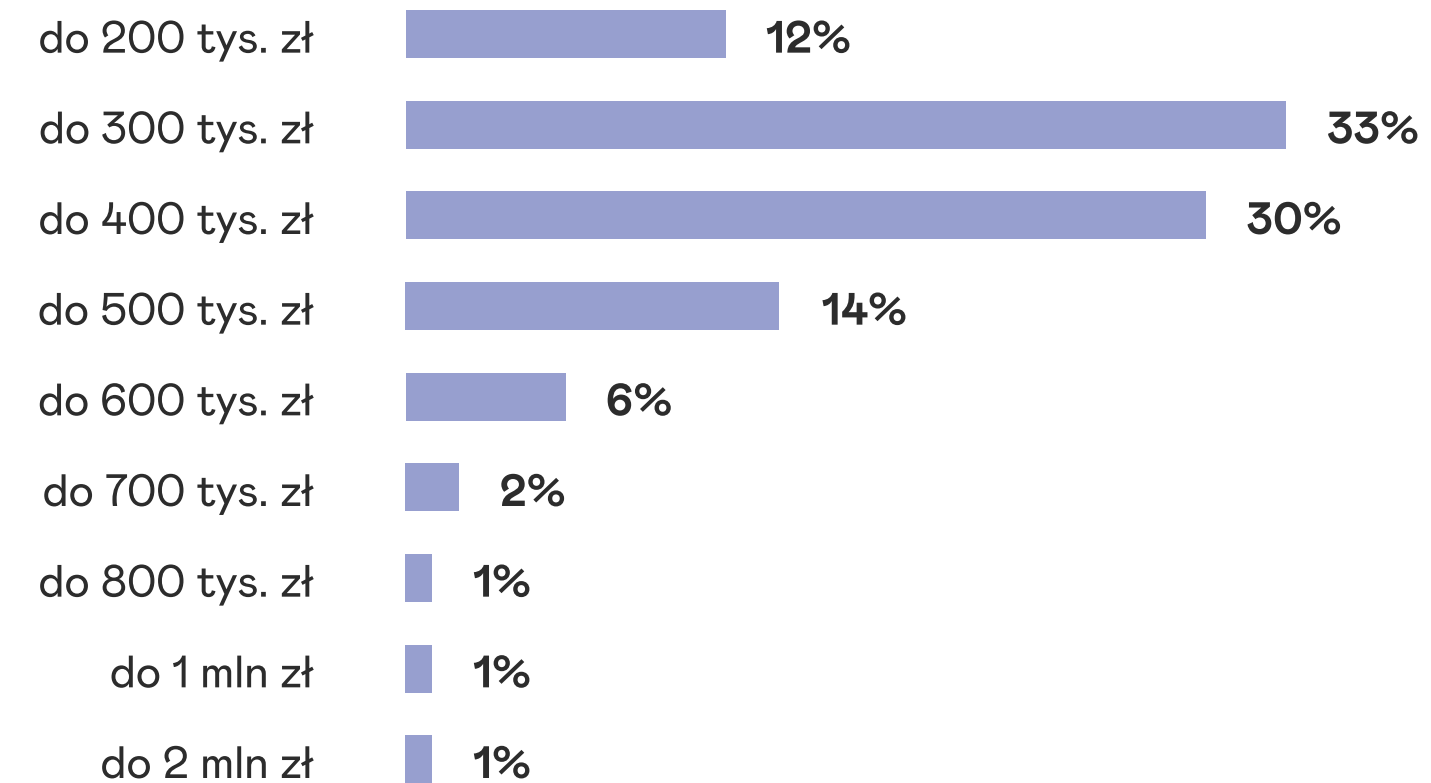
Toruń



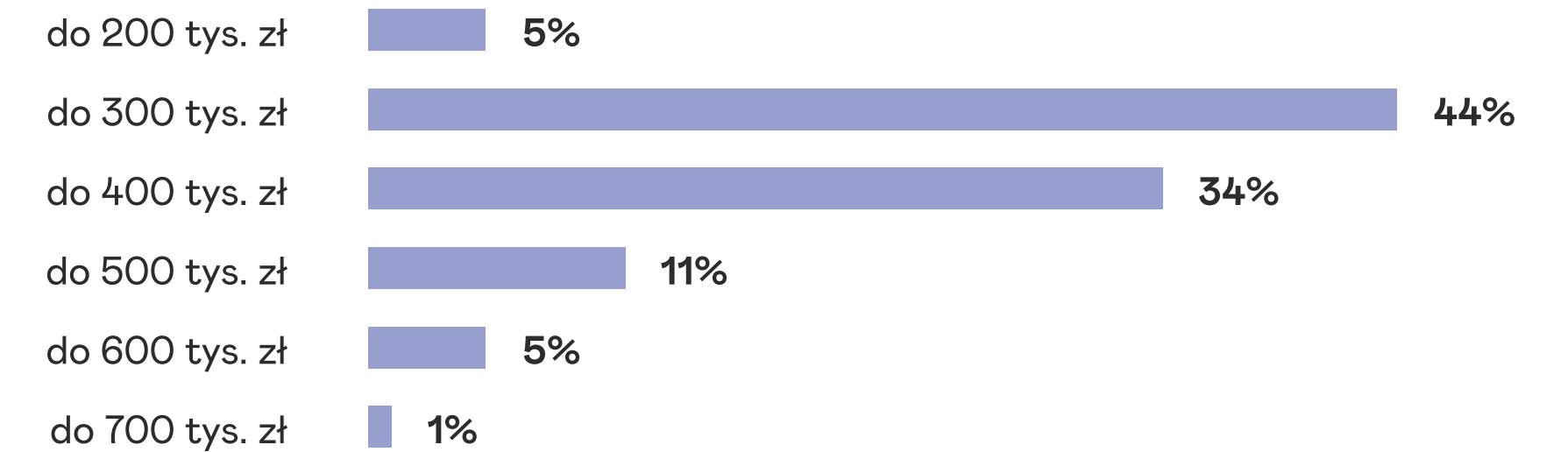
Zielona Góra



Katowice

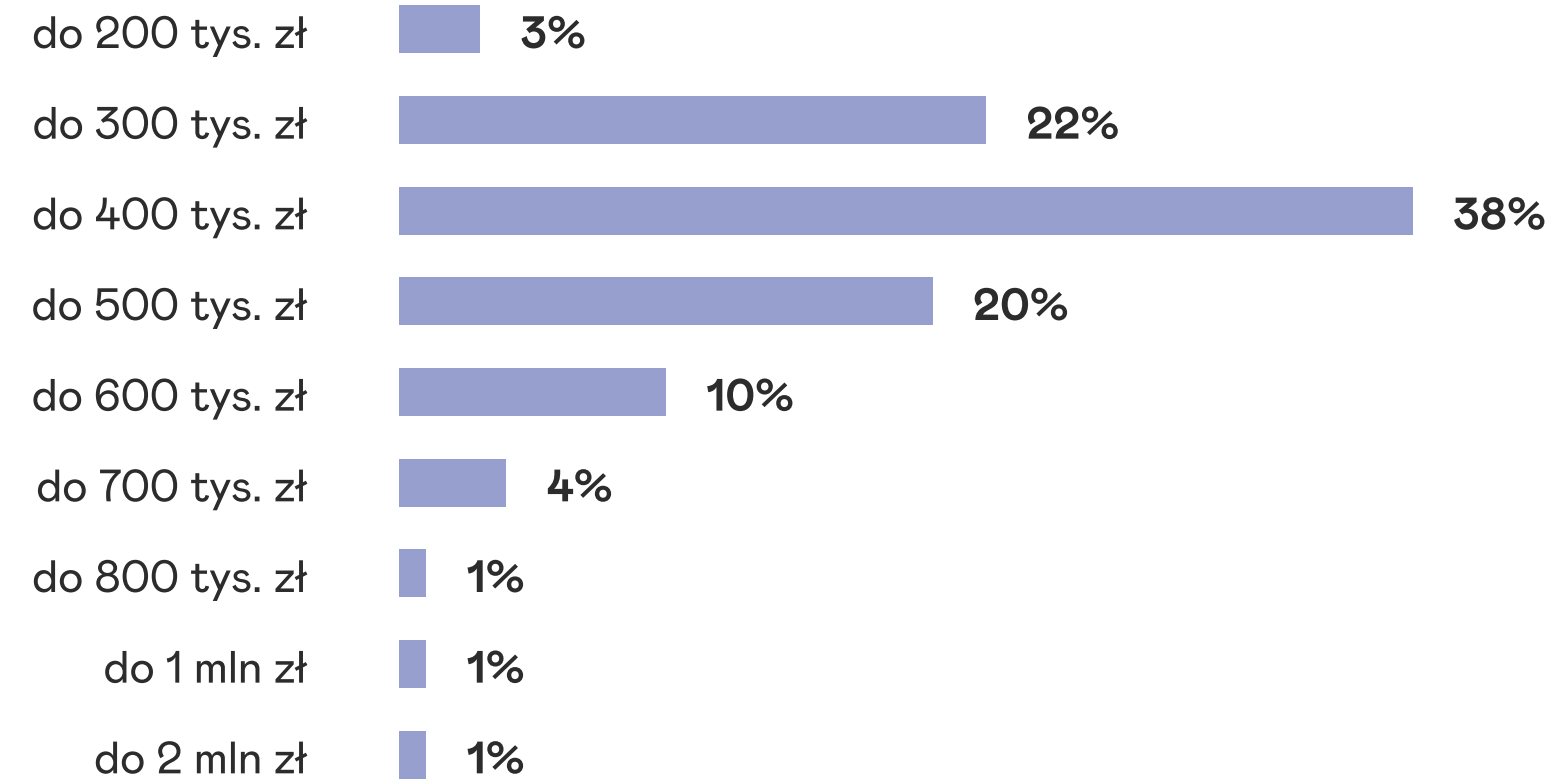


Kielce

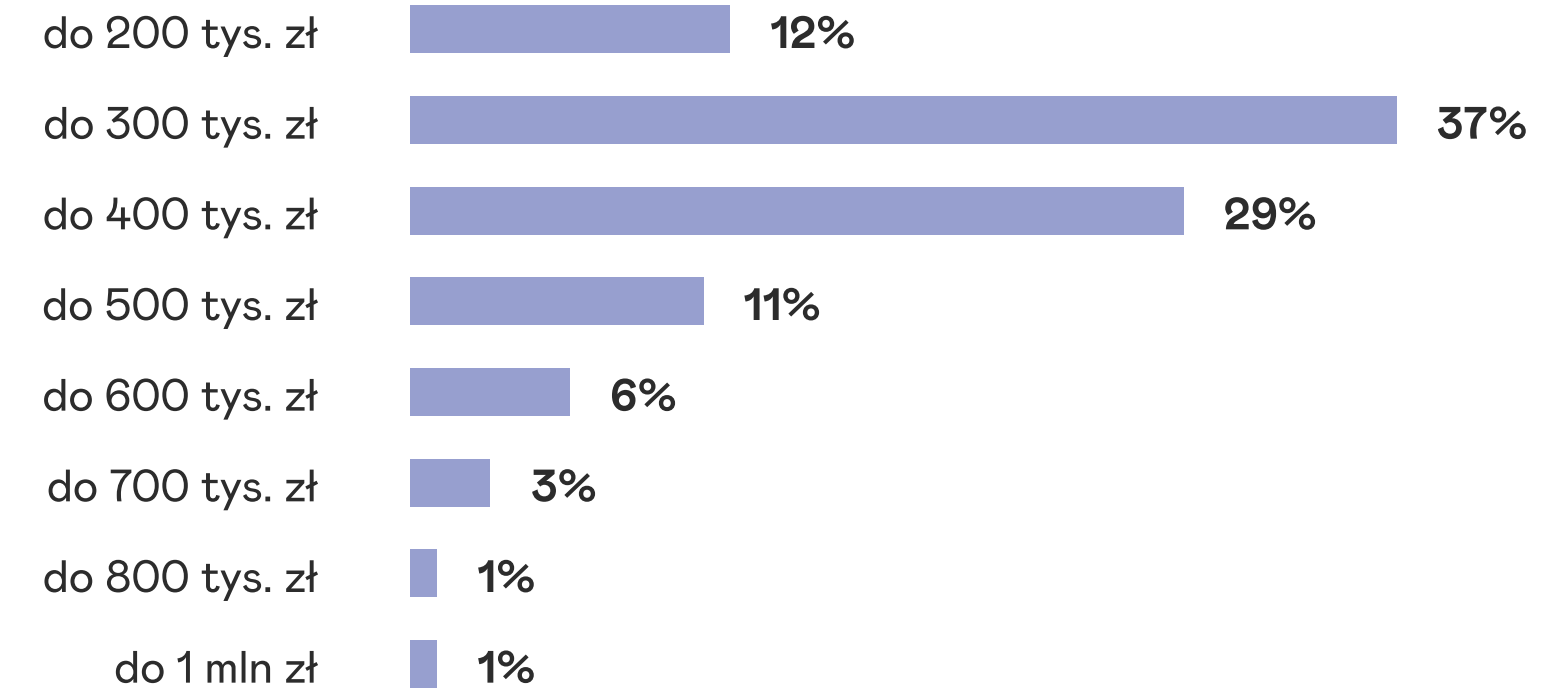


Do jakiej kwoty szukasz mieszkania?

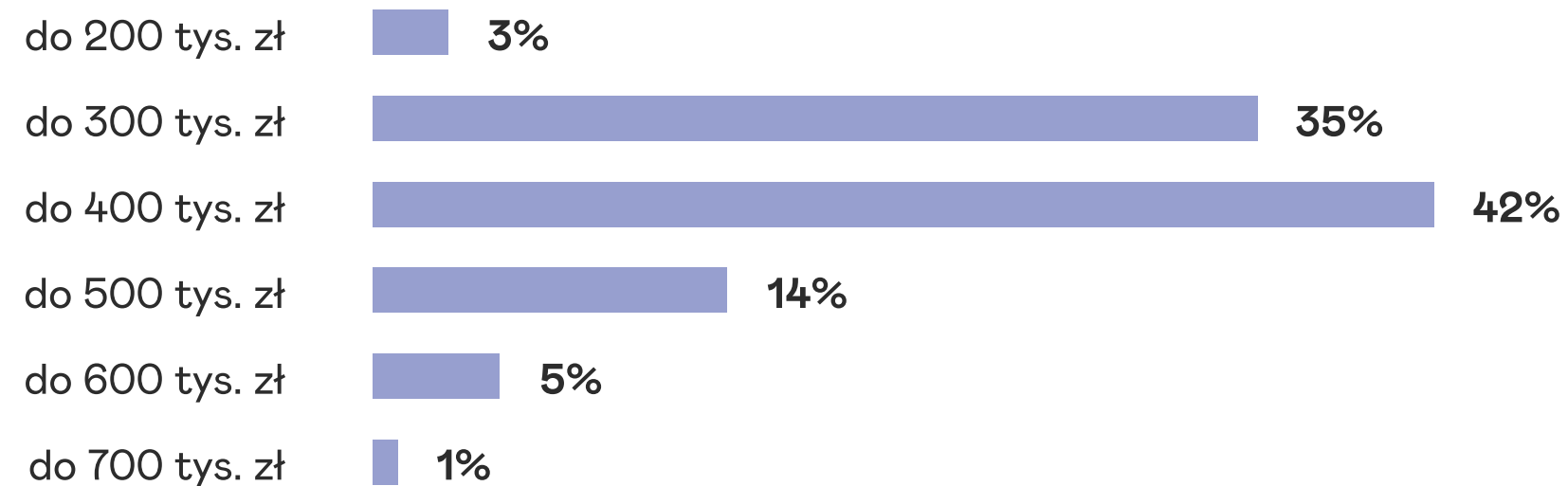
Lublin



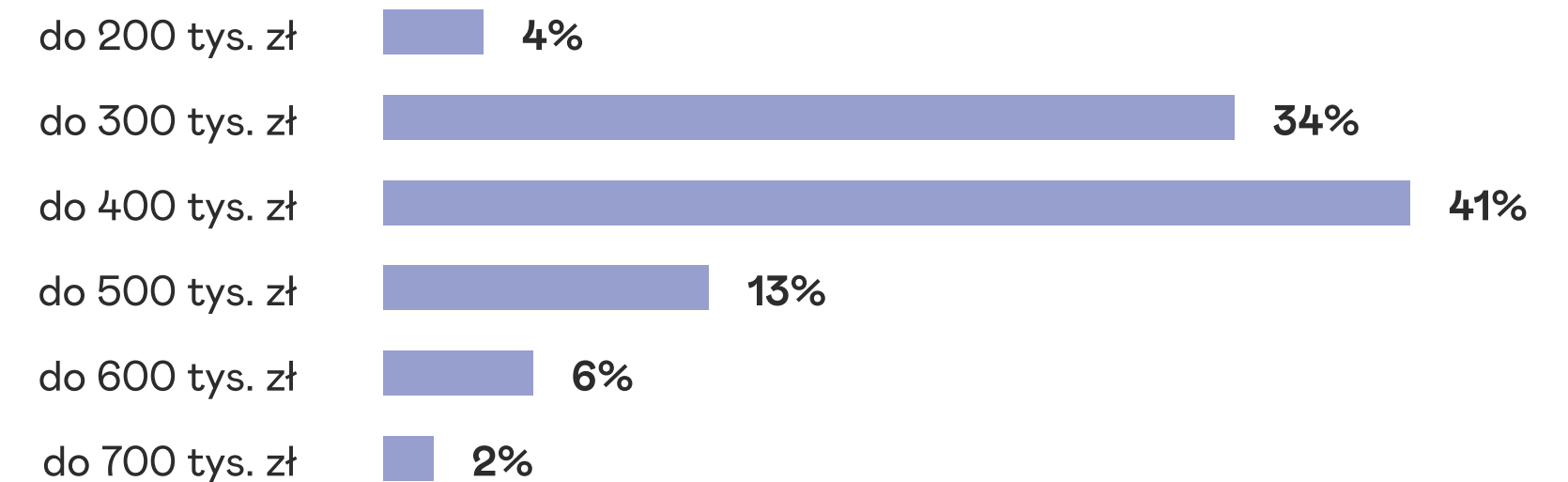
Łódź



Olsztyn

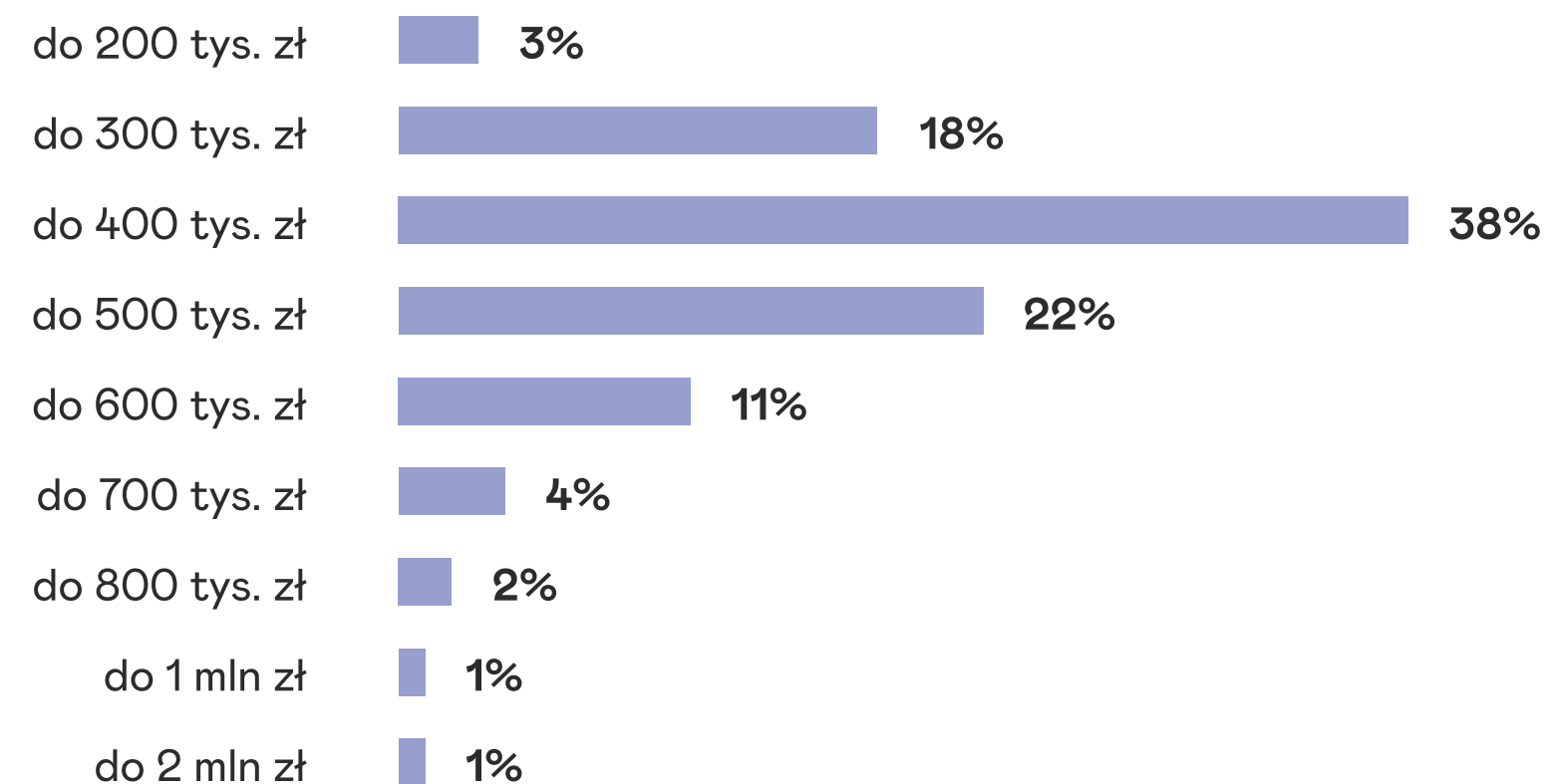


Opole

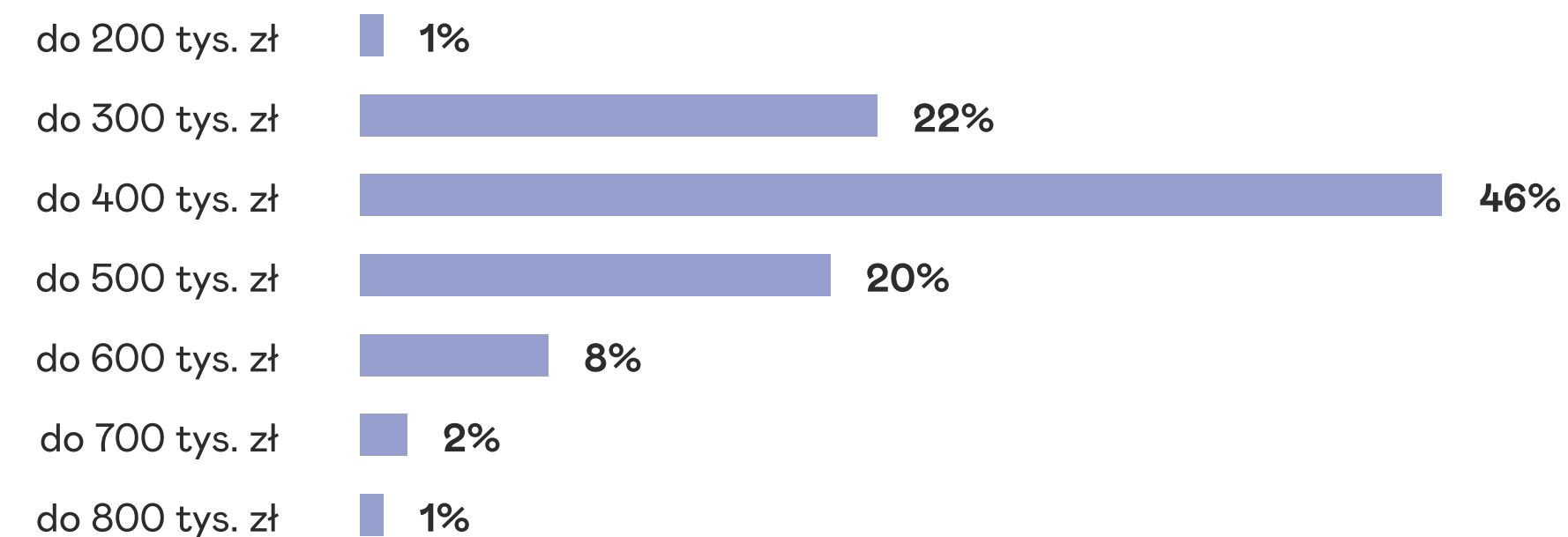


Do jakiej kwoty szukasz mieszkania?

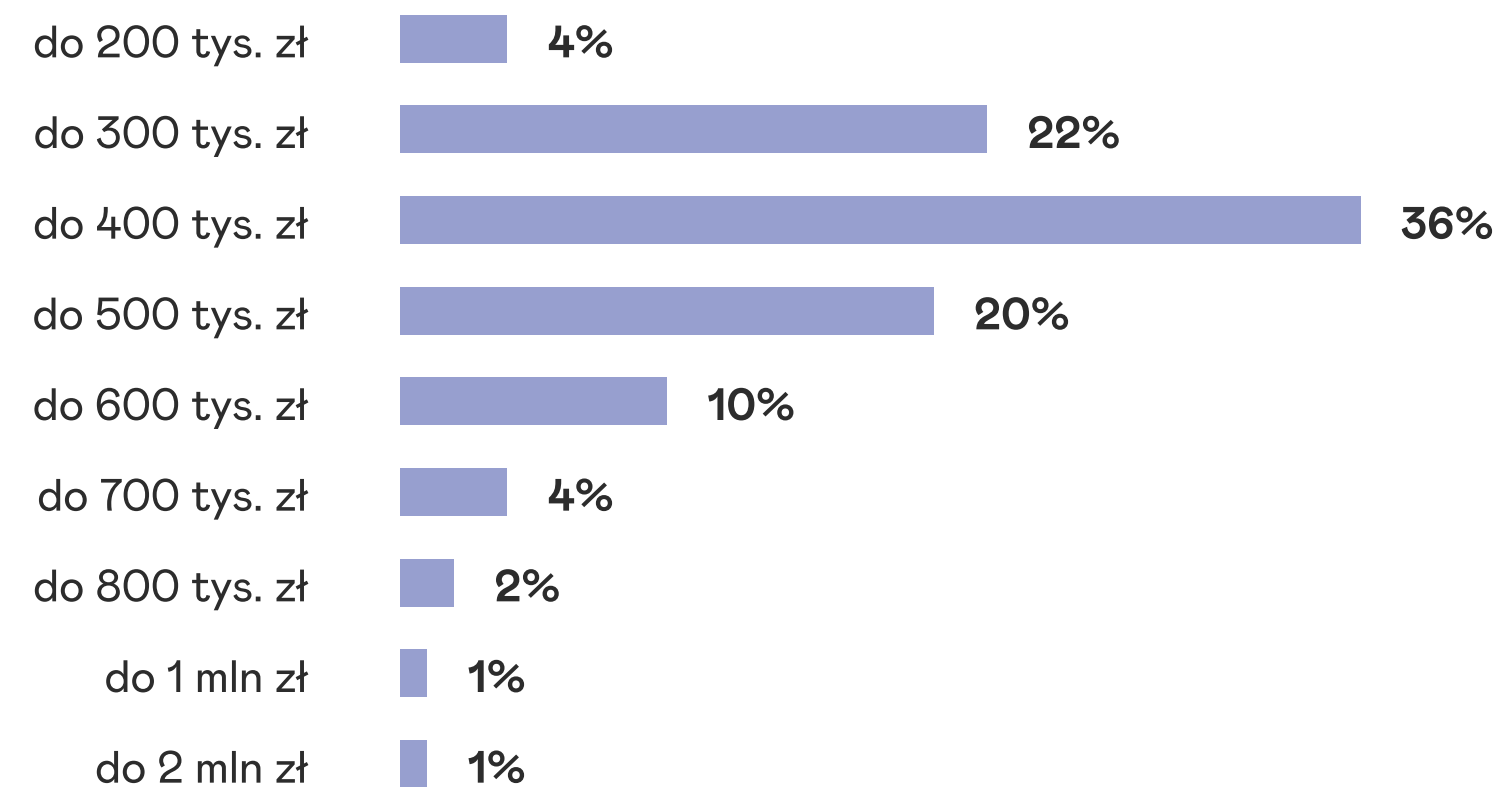
Poznań



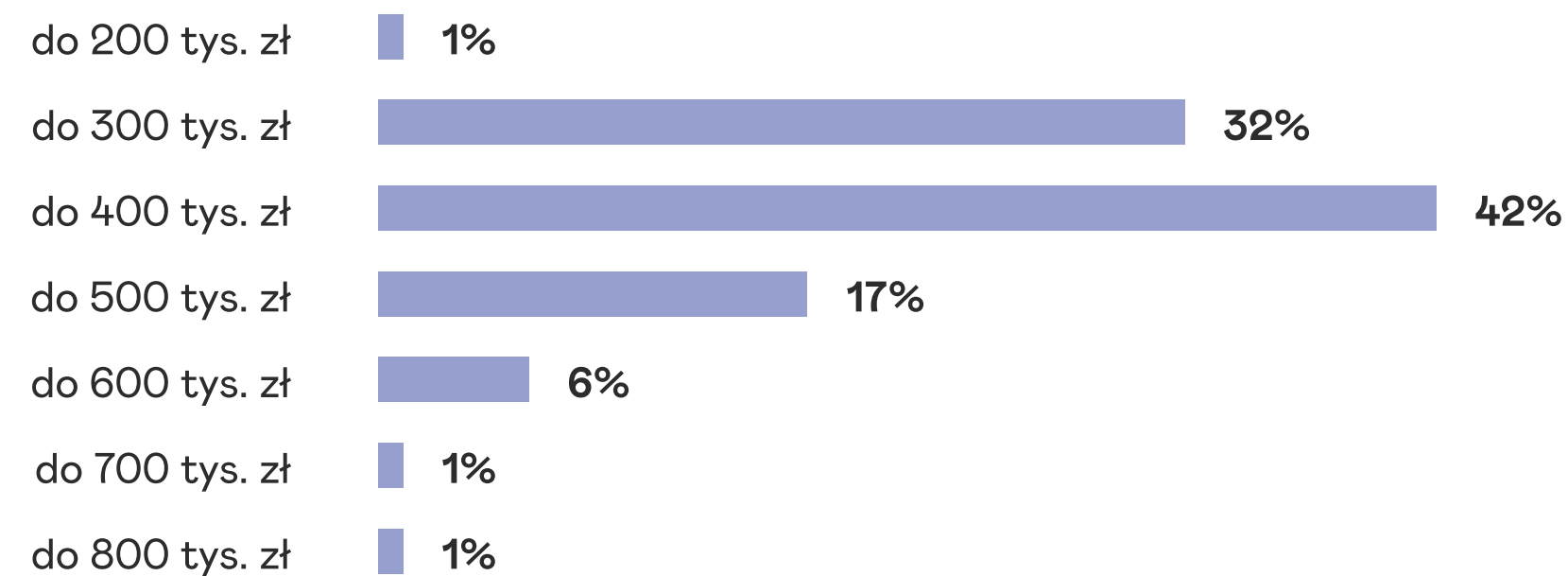
Rzeszów



Szczecin



Białystok



Tu zaczyna się dom. Twój dom

Nieruchomosci-online.pl to Twój portal ogłoszeniowy. Szybko i wygodnie znajdziesz tu mieszkanie, dom lub działkę, które będą dopasowane do Twoich potrzeb i możliwości finansowych. W podjęciu trafnej decyzji pomogą Ci najdokładniej zaprezentowane nieruchomości i kompleksowa baza wiedzy.

273 tys.
ogłoszeń z rynku
wtórnego i pierwotnego

4 mln
poszukujących
miesięcznie

14 lat
obecności na rynku

 nieruchomości-online.pl

Masz pytanie?

chętnie odpowiem



Rafał Bieńkowski
PR Manager



rafal.bienkowski@nieruchomosci-online.pl



+48 690 303 185