



NARODOWY
BANK POLSKI

Luty 2026 r.

Informacja sygnałna

**Rynek nieruchomości
mieszkaniowych w Katowicach
oraz w niektórych miastach
aglomeracji śląskiej
– IV kwartał 2025 r.**

Synteza

Informację sygnałną¹ opracowano na podstawie wyników badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN), przeprowadzonego w grudniu 2025 r. w Katowicach i niektórych miastach aglomeracji śląskiej. Analiza sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości w IV kwartale 2025 r.² prowadzi do następujących wniosków:

- W Katowicach na rynku pierwotnym zaobserwowano wzrost średnich cen ofertowych mieszkań, zarówno w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, jak i w stosunku do poprzedniego kwartału. W przypadku średnich cen transakcyjnych mieszkań zanotowano spadki, zarówno w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku jak i w stosunku do poprzedniego kwartału. Spadek średnich cen transakcyjnych w relacji do poprzedniego kwartału dotyczył mieszkań we wszystkich analizowanych przedziałach metrażu, z wyjątkiem mieszkań o powierzchni od 40 do 60 mkw., których ceny pozostały stabilne. Mieszkania z tego metrażu cieszyły się największym popytem na rynku pierwotnym (42,4% wolumenu sprzedaży).
- W Katowicach na rynku wtórnym zaobserwowano stabilizację średnich cen ofertowych zarówno w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, jak i do poprzedniego kwartału. Średnie ceny transakcyjne były wyższe w relacji do analogicznego okresu poprzedniego roku, natomiast w stosunku do poprzedniego kwartału nieznacznie spadły. Spadek średnich cen transakcyjnych w relacji do poprzedniego kwartału nie dotyczył mieszkań o powierzchni od 40 do 60 mkw. Ich średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do poprzedniego kwartału wzrosły o 4,1%. Mieszkania te, podobnie jak na rynku pierwotnym, cieszyły się zarazem największym popytem (51,4% wolumenu sprzedaży). Spadły natomiast średnie ceny transakcyjne mieszkań najmniejszych do 40 mkw. oraz mieszkań z przedziału od 60 do 80 mkw.
- Średnia cena transakcyjna w Katowicach na rynku pierwotnym wyniosła 11 854 zł za mkw., natomiast na rynku wtórnym – 8 188 zł za mkw.
- Mediana cen transakcyjnych w Katowicach w IV kw. 2025 r. na rynku pierwotnym wyniosła 11 700 zł za mkw., natomiast na rynku wtórnym – 7 842 zł za mkw. Zarówno na

¹ Informacja została przygotowana przez Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy w Katowicach w Wydziale Statystyczno-Dewizowym wyłącznie na potrzeby respondentów biorących udział w badaniu rynku nieruchomości prowadzonym przez Narodowy Bank Polski. Nie jest zalecane jakiejkolwiek dalsze rozpowszechnianie dokumentu. Materiał w nim zawarty nie ma charakteru doradczego i nie jest podstawą do podejmowania decyzji inwestycyjnych.

² Analizowany okres obejmuje: w zakresie ofert – oferty aktualne w dniu notowania, tj. na 1 grudnia 2025 r., w zakresie dokonanych transakcji – okres od września 2025 r. do listopada 2025 r.

ryнку pierwotnym, jak i wtórnym mediana była niższa od średniej ceny transakcyjnej co oznacza, że w danym kwartale większość mieszkań było sprzedawanych poniżej średniej ceny transakcyjnej.

- W IV kwartale 2025 r. w Katowicach średnia dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosła 0,9 mkw. na rynku pierwotnym i 1,3 mkw. na rynku wtórnym. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku jej poziom wzrósł na obu rynkach.
- W IV kwartale 2025 r. na rynku wtórnym w aglomeracji śląskiej średnia cena transakcyjna mieszkań³ wyniosła 6 350 zł za mkw. i była wyższa zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału (o 1,7%), jak i w relacji do analogicznego okresu ubiegłego roku (o 2,0%).
- Najwyższe średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym poza Katowicami zaobserwowano w Tychach, Gliwicach, Mikołowie i Jaworznie. W Tychach i Gliwicach średnia cena transakcyjna przekroczyła 7 tys. zł za mkw., w Mikołowie i Jaworznie - 6 tys. zł za mkw. Najniższe średnie ceny transakcyjne mieszkań zanotowano w Bytomiu i Rudzie Śląskiej. W miastach tych średnia cena transakcyjna ukształtowała się na poziomie poniżej 5 tys. zł za mkw. Zmiany średnich cen transakcyjnych w relacji kwartał do kwartału w analizowanych miastach aglomeracji były zróżnicowane. Wzrosty cen powyżej 4% zanotowano w Chorzowie i Mysłowicach. Największe spadki cen (ponad 4%) zaobserwowano w Sosnowcu, Rudzie Śląskiej i Zabrze.
- W IV kwartale 2025 r. rozpiętość cenowa pomiędzy miastami, w których średnie ceny transakcyjne mieszkań były najwyższe i najniższe wynosiła 3 721 zł za mkw., wobec 3 735 zł za mkw. w poprzednim kwartale.
- W IV kwartale 2025 r. Rada Polityki Pieniężnej trzykrotnie podjęła decyzję o obniżce stóp procentowych. Od 4 grudnia 2025 r. obowiązuje następujący poziom stóp procentowych: stopa referencyjna – 4,00%, stopa lombardowa – 4,50%, stopa depozytowa – 3,50%, stopa redyskonta weksli – 4,05%, stopa dyskontowa weksli – 4,10%.

³ Średnia cena transakcyjna mieszkań w aglomeracji śląskiej jest ważona liczbą zrealizowanych transakcji.

Tabela 1. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł za m²)

	IV kwartał 2025 r.		III kwartał 2025 r.		II kwartał 2025 r.		I kwartał 2025 r.		IV kwartał 2024 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	12 598	11 854	12 469	11 961	12 559	11 742	12 476	12 000	12 326	11 931
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,0	99,1	99,3	101,9	100,7	97,9	101,2	100,6	101,5	100,7
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	102,2	99,3	102,7	101,0	105,3	102,0	110,0	112,4	109,4	115,3
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	10372	x	10184	x	10439	x	10375	x	9816
siła nabywcza*)		0,9		0,9		0,9		0,9		0,8
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 079	500	5 826	496	5 297	321	4 885	334	4 212	257
do 40 mkw.	1356	155	1098	165	980	95	978	114	790	75
od 40 do 60 mkw.	2865	212	2791	161	2494	124	2193	149	1917	98
od 60 do 80 mkw.	1213	80	1254	95	1157	62	1098	46	953	52
powyżej 80 mkw.	645	53	683	75	666	40	616	25	552	32
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	12 598	11 854	12 469	11 961	12 559	11 742	12 476	12 000	12 326	11 931
do 40 mkw.	13 606	12 892	13 686	13 097	13 797	12 887	13 901	12 712	13 637	13 090
od 40 do 60 mkw.	12 601	11 788	12 519	11 771	12 705	11 595	12 481	11 972	12 406	11 580
od 60 do 80 mkw.	11 803	10 913	11 643	11 021	11 685	10 903	11 635	11 175	11 548	11 216
powyżej 80 mkw.	11 963	10 499	11 808	11 064	11 714	10 782	11 698	10 440	11 512	11 456
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	6,3%	x	4,2%	x	7,0%	x	4,0%	x	3,3%	x
do 40 mkw.	5,5%	x	4,5%	x	7,1%	x	9,3%	x	4,2%	x
od 40 do 60 mkw.	6,9%	x	6,4%	x	9,6%	x	4,3%	x	7,1%	x
od 60 do 80 mkw.	8,2%	x	5,6%	x	7,2%	x	4,1%	x	3,0%	x
powyżej 80 mkw.	13,9%	x	6,7%	x	8,6%	x	12,0%	x	0,5%	x

*) ilość m² do kupienia za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach po średniej cenie transakcyjnej

Tabela 2. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł za m²)

	IV kwartał 2025 r.		III kwartał 2025 r.**)		II kwartał 2025 r.**)		I kwartał 2025 r.**)		IV kwartał 2024 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 844	8 188	8 856	8 225	9 067	8 152	8 901	8 110	8 858	7 991
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,9	99,6	97,7	100,9	101,9	100,5	100,5	101,5	99,4	102,3
dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)	99,9	102,5	99,4	105,3	106,1	108,6	110,8	107,6	113,1	111,8
przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach	x	10372	x	10184	x	10439	x	10375	x	9816
siła nabywcza*)		1,3		1,2		1,3		1,3		1,2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	785	669	653	632	725	682	953	566	850	655
do 40 mkw.	174	173	151	160	150	188	193	170	143	208
od 40 do 60 mkw.	364	344	295	316	307	327	433	272	404	286
od 60 do 80 mkw.	154	110	131	118	171	118	222	95	189	115
powyżej 80 mkw.	93	42	76	38	97	49	105	29	114	46
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 844	8 188	8 856	8 225	9 067	8 152	8 901	8 110	8 858	7 991
do 40 mkw.	9 949	8 305	9 791	8 880	10 006	8 546	9 921	8 427	9 835	8 434
od 40 do 60 mkw.	8 586	8 301	8 621	7 975	8 935	8 065	8 777	7 845	8 681	7 804
od 60 do 80 mkw.	8 543	7 807	8 540	8 217	8 836	7 778	8 644	8 436	8 800	7 771
powyżej 80 mkw.	8 288	7 785	8 459	7 571	8 441	8 127	8 082	7 669	8 354	7 692
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,0%	x	7,7%	x	11,2%	x	9,8%	x	10,9%	x
do 40 mkw.	19,8%	x	10,3%	x	17,1%	x	17,7%	x	16,6%	x
od 40 do 60 mkw.	3,4%	x	8,1%	x	10,8%	x	11,9%	x	11,2%	x
od 60 do 80 mkw.	9,4%	x	3,9%	x	13,6%	x	2,5%	x	13,2%	x
powyżej 80 mkw.	6,5%	x	11,7%	x	3,9%	x	5,4%	x	8,6%	x

*) ilość m² do kupienia za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach po średniej cenie transakcyjnej

**) ceny po korektach

Tabela 3. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Katowicach (zł za m²)

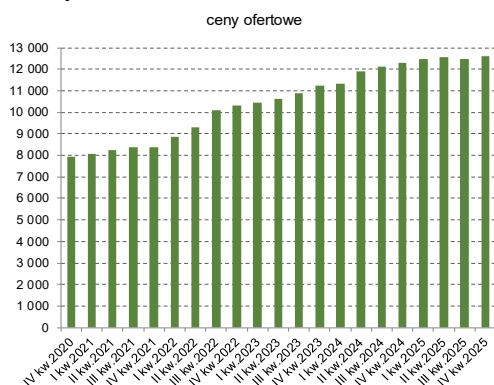
Notowanie	rynek pierwotny		rynek wtórny		
	cena ofertowa	cena transakcyjna	cena ofertowa	cena transakcyjna	cena hedon. (trans.)
IV kw. 2018	6274	5846	4734	4200	3474
I kw. 2019	6418	6539	4953	4438	3330
II kw. 2019	6548	6275	4914	4521	3373
III kw. 2019	6717	6746	5618	4749	3343
IV kw. 2019	7002	6880	5431	4895	3426
I kw. 2020	7313	6996	5781	5106	3415
II kw. 2020	7341	6829	5821	5327	3438
III kw. 2020	7662	6885	6084	5278	3334
IV kw. 2020	7954	7246	5949	5376	3409
I kw. 2021	8051	7371	6487	5370	3305
II kw. 2021	8249	7839	6527	5481	3311
III kw. 2021	8387	8340	6609	5728	3362
IV kw. 2021	8384	8290	6962	5842	3441
I kw. 2022	8850	8928	7251	6145	3442
II kw. 2022	9295	9449	7212	6288	3406
III kw. 2022	10107	9229	7305	6174	3376
IV kw. 2022	10320	9663	7400	6232	3371
I kw. 2023	10460	9594	7267	6319	3334
II kw. 2023	10634	9226	7353	6482	3340
III kw. 2023	10907	9703	7699	6726	3346
IV kw. 2023	11267	10348	7835	7144	3381
I kw. 2024	11342	10675	8037	7539	3384
II kw. 2024	11922	11508	8547	7507	3391
III kw. 2024	12144	11844	8912	7808	3395
IV kw. 2024	12326	11931	8858	7991	3397
I kw. 2025	12476	12000	8901	8110	3396
II kw. 2025	12559	11742	9067	8152	3395
III kw. 2025	12467	11961	8856	8225	3395
IV kw. 2025	12598	11854	8844	8188	3392

Tabela 4. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach i niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł za m²)

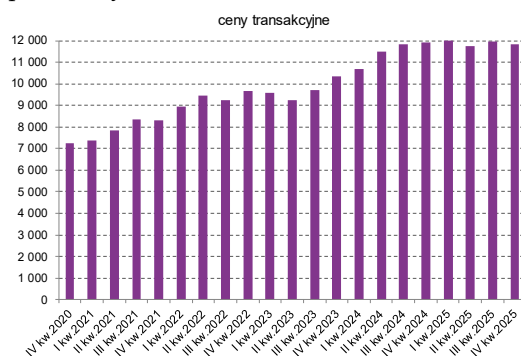
rynek wtórny	IV kwartał 2025 r.		III kwartał 2025 r.		IV kwartał 2024 r.		Dynamika III kw. 2025 r. =100		Dynamika IV kw. 2024 r. =100	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
Katowice	8844	8188	8856	8165	8858	7991	99,9	100,3	99,9	102,5
Będzin	5860	5476	6093	5478	5594	5437	96,2	100,0	104,8	100,7
Bytom	4494	4467	4438	4430	4540	4334	101,3	100,8	99,0	103,1
Chorzów	6398	5895	6132	5665	6128	5908	104,3	104,1	104,4	99,8
Czeladź	5428	5066	5468	4962	5447	4851	99,3	102,1	99,6	104,4
Dąbrowa Górnicza	6671	5734	6603	5844	6410	5664	101,0	98,1	104,1	101,2
Gliwice	7743	7062	7673	7008	7525	6691	100,9	100,8	102,9	105,6
Jaworzno	6672	6349	6846	6435	6680	6208	97,5	98,7	99,9	102,3
Mikołów	7277	6705	7326	6475	7151	6451	99,3	103,6	101,8	103,9
Mysłowice	6625	5765	6602	5540	6716	5900	100,3	104,0	98,6	97,7
Piekary Śl.	5367	5104	5196	4945	5258	4756	103,3	103,2	102,1	107,3
Ruda Śląska	5584	4917	5432	5159	5473	5184	102,8	95,3	102,0	94,9
Siemianowice Śl.	6478	5924	6156	5988	5963	5783	105,2	98,9	108,6	102,4
Sosnowiec	5950	5476	5958	5758	5949	5473	99,9	95,1	100,0	100,1
Świętochłowice	5835	5122	5549	5170	5313	5239	105,2	99,1	109,8	97,8
Tychy	8352	7455	8577	7457	8165	7301	97,4	100,0	102,3	102,1
Zabrze	6052	5316	5999	5571	5944	5322	100,9	95,4	101,8	99,9

Rynek pierwotny

Wykres 1. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²)



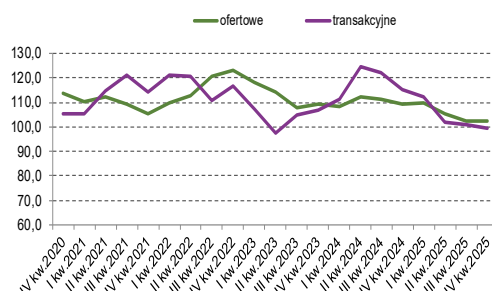
Wykres 2. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/ m²)



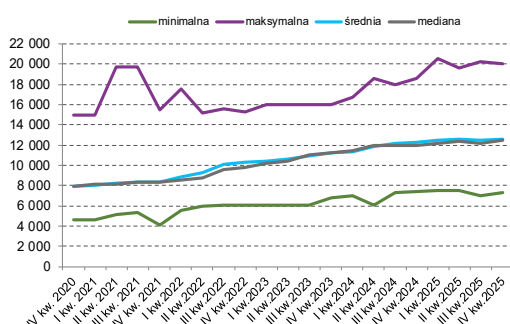
Wykres 3. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



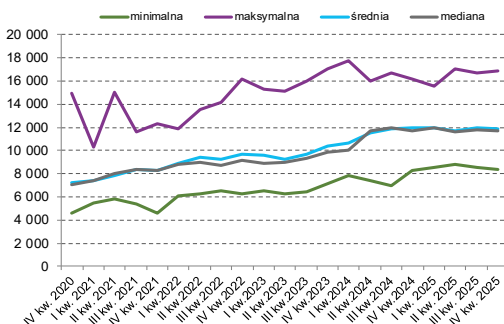
Wykres 4. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



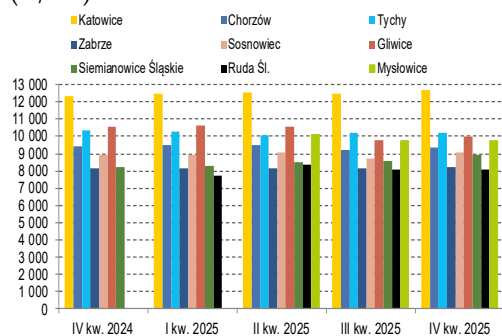
Wykres 5. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



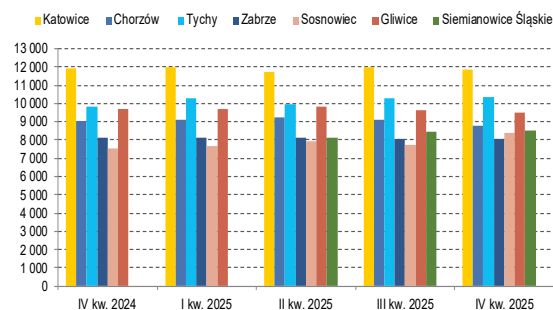
Wykres 6. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



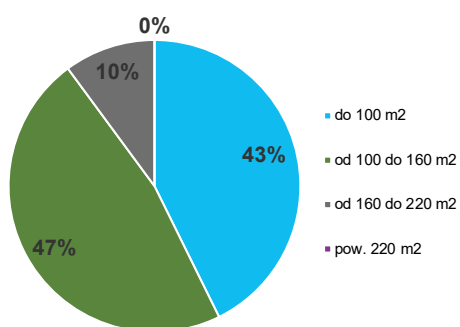
Wykres 7. Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)



Wykres 8. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)

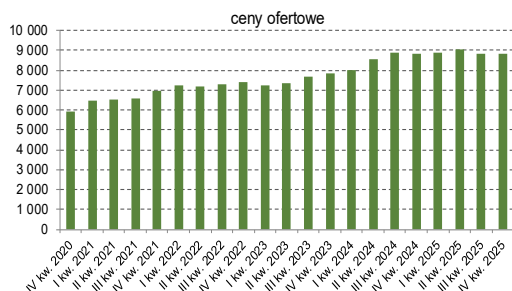


Wykres 9. Struktura ofert sprzedaży domów na rynku pierwotnym w aglomeracji śląskiej według powierzchni w IV kwartale 2025 r.

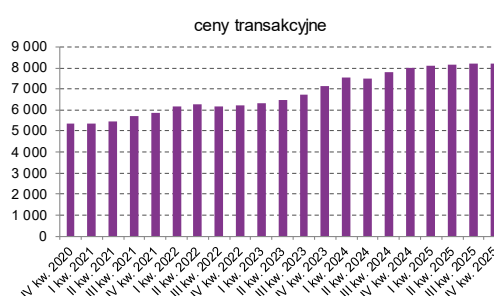


Rynek wtórny

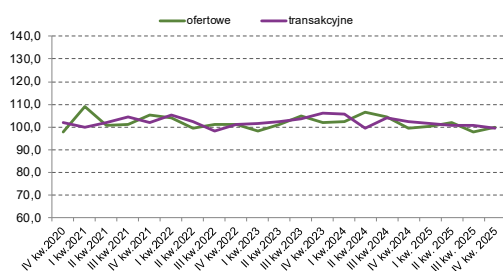
Wykres 10. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²)



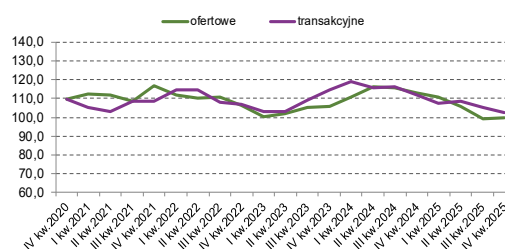
Wykres 11. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/ m²)



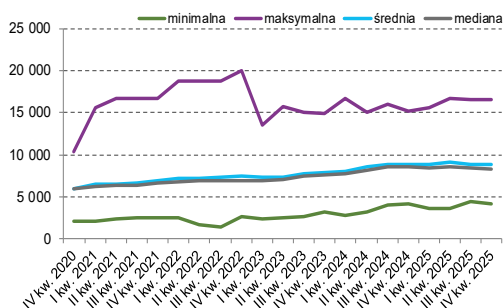
Wykres 12. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (poprzedni kwartał = 100)



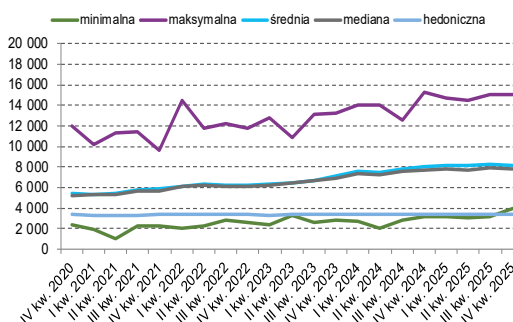
Wykres 13. Dynamika średniej ceny ofertowej i transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)



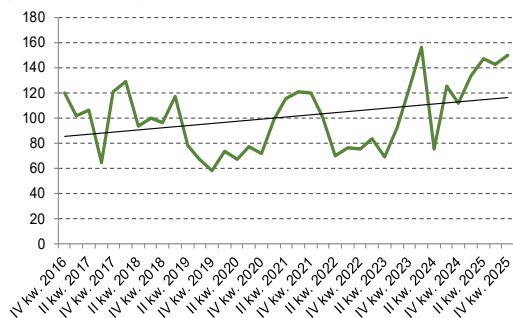
Wykres 14. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana - zł/ m²)



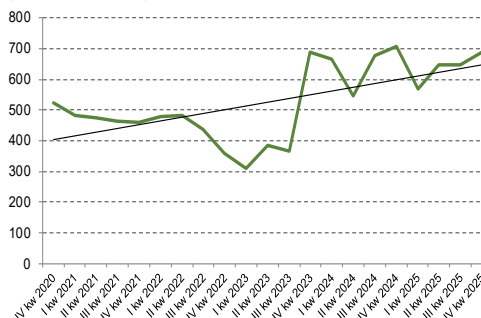
Wykres 15. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (minimum, maksimum, średnia, mediana, hedoniczna - zł/ m²)



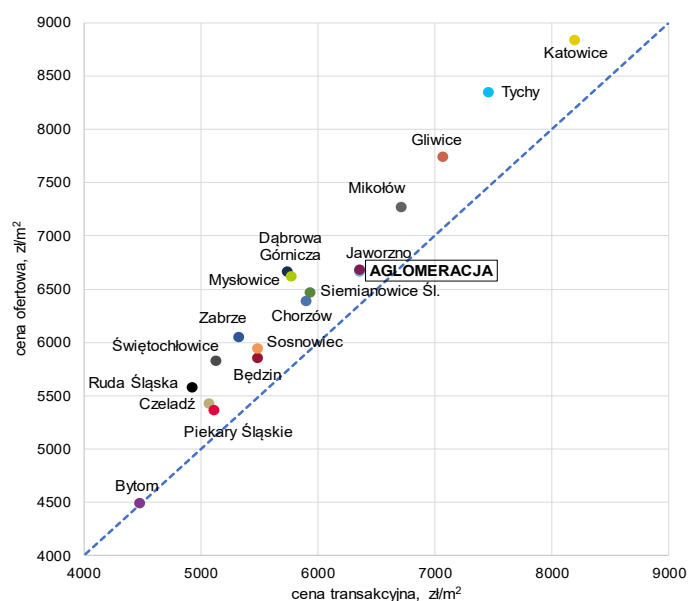
Wykres 16. Średni czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (w dniach)

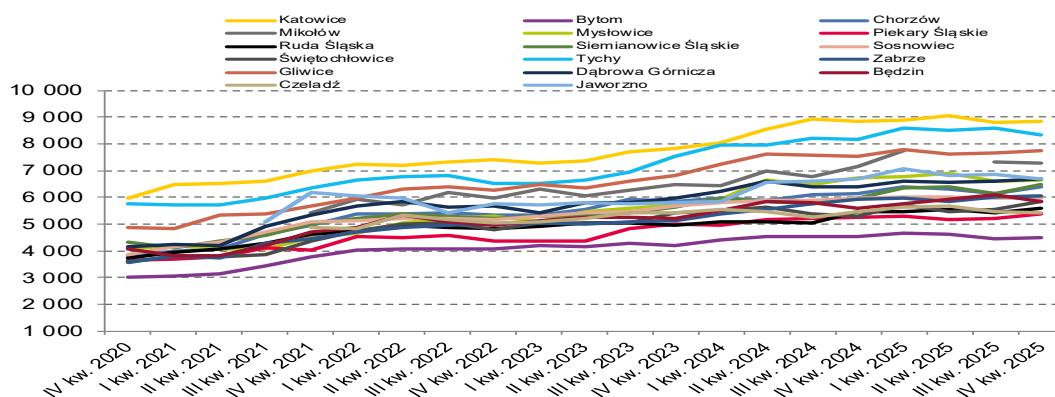
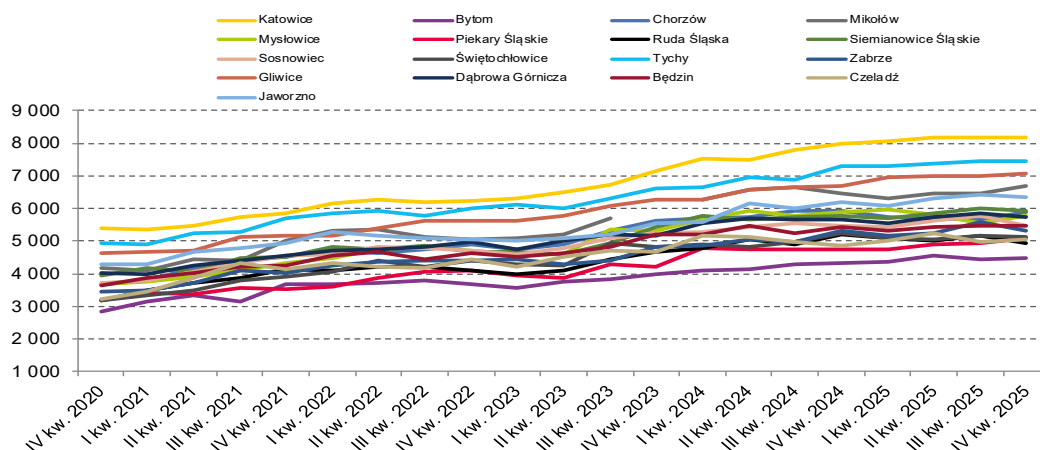
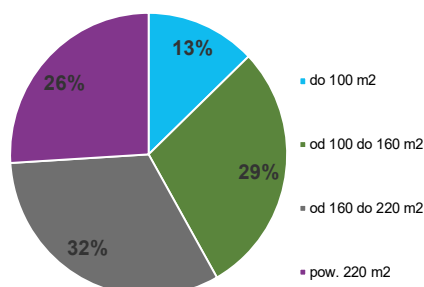


Wykres 17. Liczba transakcji sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



Wykres 18. Średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w miastach Aglomeracji Śląskiej (zł/mkw.) w IV kwartale 2025 r.



Wykres 19. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)**Wykres 20.** Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w niektórych miastach aglomeracji śląskiej (zł/ m²)**Wykres 21.** Struktura ofert sprzedaży domów na rynku wtórnym w aglomeracji śląskiej według powierzchni w IV kwartale 2025 r.

www.nbp.pl