

RAPORT ANALITYCZNY

# Trendy cen nieruchomości w Bydgoszczy

Analiza rynku mieszkaniowego - I kwartał 2026

<b>Data opracowania:</b>	Marzec 2026
<b>Źródła danych:</b>	NBP, SonarHome, Adresowo.pl, TabelaOfert, CenaMetra, GUS, GDDKiA, UM Bydgoszcz
<b>Okres analizy:</b>	2024 - I kwartał 2026
<b>Opracowanie:</b>	Profit Wyceny - Wycena nieruchomości

**ZASTRZEŻENIE:** Niniejszy raport ma charakter informacyjny i edukacyjny. Wszystkie dane pochodzą z publicznie dostępnych źródeł wskazanych w tekście. Raport nie stanowi wyceny nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Decyzje inwestycyjne powinny być podejmowane po konsultacji z rzeczoznawcą majątkowym.

[profit-wyceny.pl](#) | tel. kontaktowy na stronie | woj. kujawsko-pomorskie

# Spis treści

---

- 1.** Podsumowanie kluczowych wskaźników
- 2.** Rynek mieszkaniowy – ceny aktualne (marzec 2026)
- 3.** Dynamika zmian – porównanie rok do roku
- 4.** Ceny w podziale na dzielnice
- 5.** Segmentacja rynku – typ mieszkania
- 6.** Rynek najmu
- 7.** Kluczowe inwestycje infrastrukturalne
- 8.** Prognozy ekspertów na 2026 rok
- 9.** Źródła danych i metodologia

# 1. Podsumowanie kluczowych wskaźników

Poniższe wskaźniki prezentują stan bydgoskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych na podstawie danych z marca 2026 roku, zebranych z wielu niezależnych źródeł analitycznych.

<b>7 644 zł</b> mediana ceny za m <sup>2</sup> rynek wtórny · SonarHome	<b>~9 350 zł</b> śr. cena ofertowa za m <sup>2</sup> oba rynki · CenaMetra	<b>+3,6%</b> zmiana od początku roku rynek wtórny · SonarHome
<b>~11 300 zł</b> śr. cena rynek pierwotny styczeń 2026 · TabelaOfert	<b>2 119</b> aktywne oferty sprzedaży marzec 2026 · SonarHome	<b>115 dni</b> śr. czas sprzedaży oferty marzec 2026 · SonarHome

Uwaga: Różnice między źródłami wynikają z odmiennych metodologii – SonarHome podaje medianę cen transakcyjnych, TabelaOfert i CenaMetra bazują na cenach ofertowych, a dane NBP opierają się na cenach transakcyjnych z aktów notarialnych. Ceny ofertowe są z reguły wyższe od transakcyjnych o 5-15%.

## 2. Rynek mieszkaniowy - ceny aktualne

### 2.1. Rynek wtórny

Rynek wtórny w Bydgoszczy pozostaje bardziej aktywny niż rynek pierwotny pod względem liczby transakcji. Według danych portalu SonarHome, w marcu 2026 roku mediana ceny metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym wynosi 7 644 zł. To wzrost o 266 zł (3,61%) od początku roku. W porównaniu z lutym 2026 ceny wzrosły o 1,37% (z poziomu 7 541 zł/m<sup>2</sup>).

Portal Adresowo.pl, bazujący na danych z ogłoszeń, podaje średnią cenę za IV kwartał 2025 na poziomie 8 633 zł/m<sup>2</sup> (średnia) i 8 499 zł/m<sup>2</sup> (mediana). Średnia wzrosła o 245 zł/m<sup>2</sup> w porównaniu z III kwartałem 2025. Dane te dotyczą cen ofertowych, stąd są wyższe od cen transakcyjnych.

Z kolei CenaMetra.pl notuje w marcu 2026 średnią cenę ofertową 9 352 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi spadek o 3,40% w porównaniu z lutym (9 681 zł/m<sup>2</sup>). Spadek ten może wynikać ze zmiany struktury ofert – większy udział tańszych mieszkań na obrzeżach w nowych ogłoszeniach.

Źródła: SonarHome (marzec 2026), Adresowo.pl (IV kw. 2025), CenaMetra.pl (marzec 2026)

### 2.2. Rynek pierwotny

Rynek pierwotny (nowe mieszkania od deweloperów) charakteryzuje się wyższymi cenami. Według portalu TabelaOfert.pl, w styczniu 2026 roku średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania w Bydgoszczy wynosiła 11 324 zł, co stanowi wzrost o 5,12% w ujęciu rocznym.

Dane NBP za I kwartał 2025 (ostatnie dostępne dane kwartalne z podziałem na miasta) wskazywały na średnią cenę transakcyjną na rynku pierwotnym na poziomie 9 389 zł/m<sup>2</sup>, co stanowiło wzrost o 4,22% rok do roku (z 9 009 zł/m<sup>2</sup> w I kw. 2024).

Średnia cena ofertowa mieszkania (wszystkie typy) w Bydgoszczy w styczniu 2026 wynosi 502 013 zł wg TabelaOfert.pl.

Źródła: TabelaOfert.pl (styczeń 2026), NBP BaRN (I kw. 2025), Metropolia Bydgoska

### Zestawienie cen wg źródeł (najbardziej aktualne dane)

Źródło	Okres	Rynek	Cena za m <sup>2</sup>	Typ danych
SonarHome	III.2026	Wtórny	7 644 zł	Mediana
Adresowo.pl	IV kw. 2025	Wtórny	8 633 zł	Średnia ofertowa
CenaMetra.pl	III.2026	Oba rynki	9 352 zł	Średnia ofertowa
Zametr.pl	III.2026	Oba rynki	8 960 zł	Średnia ofertowa
TabelaOfert.pl	I.2026	Pierwotny	11 324 zł	Średnia ofertowa
NBP (BaRN)	I kw. 2025	Pierwotny	9 389 zł	Transakcyjna
NBP (BaRN)	I kw. 2025	Wtórny	8 453 zł	Transakcyjna

Uwaga metodologiczna: Ceny transakcyjne NBP pochodzą z aktów notarialnych i są najwiarygodniejszym wskaźnikiem rzeczywistych cen rynkowych. Ceny ofertowe z portali ogłoszeniowych są z reguły zawyżone, ponieważ uwzględniają margines negocjacyjny sprzedających. Różnica sięga nawet 5-15%.

### 3. Dynamika zmian – porównanie rok do roku

Bydgoszcz przeszła od dynamicznych wzrostów cen w latach 2021–2023 do fazy wyraźnej stabilizacji. Poniższa tabela prezentuje kluczowe wskaźniki dynamiki cenowej z różnych źródeł.

Wskaźnik	Okres	Wartość	Źródło
Wzrost cen r/r (rynek wtórny)	I kw. 2025 vs I kw. 2024	+5,05%	NBP / Adresowo
Wzrost cen r/r (rynek pierwotny)	I kw. 2025 vs I kw. 2024	+4,22%	NBP / Adresowo
Wzrost od początku 2026 (wtórny)	I-III.2026	+3,61%	SonarHome
Zmiana m/m (marzec vs luty 2026)	III vs II.2026	+1,37%	SonarHome
Zmiana m/m (ofertowa, CenaMetra)	III vs II.2026	-3,40%	CenaMetra
Wzrost cen r/r (rynek pierwotny)	I.2026 vs I.2025	+5,12%	TabelaOfert
Wzrost cen r/r (Śródmieście)	I.2026 vs I.2025	+14,45%	TabelaOfert
Wzrost cen r/r (Fordon)	I.2026 vs I.2025	+8,80%	TabelaOfert

#### Kluczowe obserwacje dotyczące dynamiki cenowej w Bydgoszczy:

Stabilizacja po okresie wzrostów. Rynek bydgoski wyraźnie wyhamował po intensywnych podwyżkach z lat 2021–2023. Wzrosty rzędu 4–5% rocznie w 2025 roku to znaczące spowolnienie w porównaniu z dwucyfrowymi wzrostami obserwowanymi wcześniej. Analitycy portalu TuWartoMieszkac.pl wskazują, że czas gwałtownych, kilkunastoprocentowych wzrostów cen jest prawdopodobnie za nami.

Różnicowanie się rynku. Rynek bydgoski przestał być jednorodny – kawalerki weszły w fazę stabilizacji (wahania kwartalne poniżej 1%), natomiast mieszkania 2- i 3-pokojowe nadal notują wzrosty cen, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach.

Rosnąca rola negocjacji. Dane ogólnopolskie za 2025 rok wskazują, że 87% mieszkań na rynku wtórnym sprzedano poniżej ceny ofertowej, a w co dziesiątej transakcji różnica sięgała 20%. Ten trend jest widoczny również w Bydgoszczy.

Źródła: TuWartoMieszkac.pl (styczeń 2026), Mieszkanicznik.org (marzec 2025), NBP

## 4. Ceny w podziale na dzielnice

Bydgoszcz charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem cenowym pomiędzy dzielnicami. Poniższe dane pochodzą z portalu TabelaOfert.pl (rynek pierwotny, styczeń 2026) oraz Adresowo.pl (rynek wtórny, I kw. 2025).

### 4.1. Najdroższe dzielnice (rynek pierwotny, styczeń 2026)

Dzielnica	Śr. cena za m <sup>2</sup>	Zmiana r/r	Źródło
Bielawy	13 402 zł	+0,96%	TabelaOfert
Śródmieście	12 889 zł	+14,45%	TabelaOfert
Okole	12 697 zł	+15,68%	TabelaOfert

### 4.2. Najtańsze dzielnice (rynek pierwotny, styczeń 2026)

Dzielnica	Śr. cena za m <sup>2</sup>	Zmiana r/r	Źródło
Czyżkówko	9 800 zł	+1,22%	TabelaOfert
Fordon	9 887 zł	+8,80%	TabelaOfert
Stary Fordon	9 971 zł	0,00%	TabelaOfert

### 4.3. Dzielnicę popularne na rynku wtórnym (I kw. 2025)

Według danych Adresowo.pl z I kwartału 2025, najdroższe mieszkania na rynku wtórnym można było znaleźć w dzielnicy Czyżkówko (9 767 zł/m<sup>2</sup>), Okole (9 501 zł/m<sup>2</sup>) oraz Bielawy (9 443 zł/m<sup>2</sup>). Należy zwrócić uwagę na istotną różnicę – Czyżkówko jest najtańsze na rynku pierwotnym, ale drogie na wtórnym, co świadczy o napływie nowych, tańszych inwestycji deweloperskich do tej dzielnicy.

Wśród dzielnic najbardziej poszukiwanych przez kupujących wyróżniają się: Fordon (największa dzielnica, dynamiczny rozwój, dobre skomunikowanie), Bartodzieje (centralne położenie, bliskość terenów zielonych), Wyżyny i Błonie.

Źródła: TabelaOfert.pl (styczeń 2026), Adresowo.pl / Metropolia Bydgoska (I kw. 2025)

## 5. Segmentacja rynku - typ mieszkania

Jednym z najciekawszych trendów na bydgoskim rynku jest zmiana preferencji kupujących. Dane z portali ogłoszeniowych za IV kwartał 2025 roku pokazują, że aż 55% poszukujących rozglądało się za mieszkaniami dwupokojowymi. Era dominacji kawalerek jako zakupów inwestycyjnych powoli dobiega końca.

Typ mieszkania	Śr. cena (I.2026)	Źródło
Kawalerki	389 914 zł	TabelaOfert
2 pokoje	452 381 zł	TabelaOfert
3 pokoje	638 926 zł	TabelaOfert
4 pokoje	814 909 zł	TabelaOfert
5+ pokoi	903 734 zł	TabelaOfert

Na rynku pierwotnym (deweloperskim) średnie ceny mieszkań 4-pokojowych i większych w stanie deweloperskim wynoszą w styczniu 2026 około 11 152 zł/m<sup>2</sup>, ze wzrostem rzędu 10% rok do roku (dane: rynekpierwotny.pl).

Segment kawalerek na rynku wtórnym ustabilizował się w przedziale cenowym 8 500 – 9 500 zł/m<sup>2</sup>, z wahaniami kwartalnymi nieprzekraczającymi 1%.

Źródła: TabelaOfert.pl (styczeń 2026), rynekpierwotny.pl (styczeń 2026), TuWartoMieszkac.pl

## 6. Rynek najmu

Rynek najmu w Bydgoszczy jest stabilny, napędzany głównie przez studentów (ok. 35 tys. osób na bydgoskich uczelniach), pracowników sektora usług biznesowych oraz branży medycznej.

Wskaźnik	Wartość (III.2026)	Zmiana m/m	Źródło
Śr. cena najmu za m <sup>2</sup>	51 zł	+2,78%	CenaMetra
Śr. cena najmu mieszkania	2 000 zł	0,00%	CenaMetra
Nowe oferty najmu (m-c)	745	-	CenaMetra
Wzrost stawek najmu r/r	+6,8%	-	Rankomat/Infor.pl

Bydgoszcz należy do miast z największym wzrostem stawek najmu rok do roku (+6,8%), co czyni ją atrakcyjną lokalizacją dla inwestorów szukających dochodów z najmu. Miasto oferuje korzystną relację ceny zakupu do potencjalnych przychodów z najmu, w porównaniu z droższymi rynkami jak Warszawa, Kraków czy Gdańsk.

Dzielnice centralne mają stawki najmu o ponad 700 zł wyższe niż reszta miasta.

Źródła: CenaMetra.pl (marzec 2026), Raport Rankomat.pl / Rentier.io (luty 2026), Infor.pl

## 7. Kluczowe inwestycje infrastrukturalne

Infrastruktura miejska i transportowa bezpośrednio wpływa na wartość nieruchomości. Bydgoszcz znajduje się w okresie intensywnych inwestycji – budżet miasta na 2026 rok przewiduje 915 mln zł na inwestycje (dla porównania: Toruń – 305 mln zł, Lublin – 571 mln zł).

### 7.1. Droga ekspresowa S10 Bydgoszcz - Toruń

Najważniejsza inwestycja transportowa w regionie. Budowa ok. 50 km drogi ekspresowej łączącej dwa największe miasta województwa kujawsko-pomorskiego. Inwestycja o łącznej wartości ponad 1,4 mld zł, realizowana w formule Projektuj i Buduj w czterech odcinkach. Najbardziej zaawansowany fragment (Solec Kujawski – Toruń Zachód) osiągnął na koniec 2025 roku 43% zaawansowania. Pierwsze fragmenty planowane do oddania przed końcem 2026 roku, a cała trasa w 2027 roku. Przejazd dla samochodów osobowych będzie darmowy.

Źródło: GDDKiA Oddział w Bydgoszczy (styczeń 2026), Portal Bydgoski, Investmap.pl

### 7.2. Najważniejsze inwestycje miejskie w 2026 roku

Inwestycja	Budżet	Status
Modernizacja oświetlenia LED	248,5 mln zł	W realizacji
Budowa linii tramwajowej na Szwederowo	103,5 mln zł	W realizacji
Rozbudowa ul. Nakielskiej	124,6 mln zł	W realizacji
Utwardzanie dróg osiedlowych	124,3 mln zł	W realizacji
Budowa bloków BTBS	84 mln zł	Planowane
Zakup 6 nowoczesnych tramwajów	76,7 mln zł	Planowane
Modernizacja stadionu Polonii	65 mln zł	Planowane
Rozbudowa ul. Toruńskiej	77,1 mln zł	W realizacji
Drogi rowerowe (roczny budżet)	41 mln zł	W realizacji
Termomodernizacje (łącznie)	206 mln zł	W realizacji

Inwestycje transportowe (drogi, komunikacja) stanowią aż 40% wydatków inwestycyjnych miasta. Wieloletnia Prognoza Finansowa przewiduje łącznie 1,85 mld zł na inwestycje do 2030 roku.

Źródła: UM Bydgoszcz – projekt budżetu 2026, Bydgoszcz Informuje (styczeń 2026), Tygodnik Bydgoski

## 8. Prognozy ekspertów na 2026 rok

Zebraliśmy prognozy z kilku niezależnych źródeł analitycznych. Należy pamiętać, że prognozy rynku nieruchomości obarczone są niepewnością i zależą od wielu czynników makroekonomicznych (stopy procentowe, inflacja, polityka mieszkaniowa rządu).

Źródło	Prognoza	Szczegóły
SonarHome	7 654 zł/m <sup>2</sup> na koniec 2026	Minimalny wzrost (+0,1%) od poziomu marcowego
TuWartoMieszkac.pl	Stabilizacja z selektywnymi wzrostami	Brak gwałtownych zmian; wzrosty w segmencie mieszkań rodzinnych
Grupa Moderator (deweloper)	Wzrost 3-6% w skali roku	Dotyczy rynku ogólnopolskiego; Bydgoszcz w dolnej części zakresu
Eksperci (konsensus)	Brak znaczących spadków	Stabilizacja z możliwymi niewielkimi wzrostami w dobrych lokalizacjach

### Czynniki wpływające na rynek w 2026 roku

Czynniki wspierające wzrost cen: budowa drogi S10 i poprawa dostępności komunikacyjnej, rekordowe inwestycje miejskie (915 mln zł), niskie bezrobocie poniżej 2,5%, rosnące zainteresowanie Bydgoszczą jako alternatywą dla droższych metropolii, stabilny popyt na najem ze strony studentów i sektora BSS.

Czynniki hamujące wzrost: utrzymujące się podwyższone stopy procentowe, duża podaż mieszkań (ponad 2 100 aktywnych ofert), rosnąca przestrzeń do negocjacji cenowych, ogólnopolski trend repricing'u cen na rynku pierwotnym po wprowadzeniu jawności cenników.

Scenariusz bazowy: stabilizacja cen z możliwymi selektywnymi wzrostami 2-5% w segmencie mieszkań 2- i 3-pokojowych w atrakcyjnych lokalizacjach. Segment kawalerek prawdopodobnie pozostanie w stagnacji. Rynek pierwotny może kontynuować korekty cenowe wynikające z rosnącej konkurencji deweloperów.

*WAŻNE: Powyższe prognozy mają charakter orientacyjny i nie stanowią rekomendacji inwestycyjnej. Rzeczywisty rozwój sytuacji rynkowej zależy od wielu czynników, w tym decyzji RPP ws. stóp procentowych, polityki rządu w zakresie programów mieszkaniowych oraz ogólnej koniunktury gospodarczej.*

## 9. Źródła danych i metodologia

Niniejszy raport powstał na podstawie danych z publicznie dostępnych źródeł. Poniżej przedstawiamy charakterystykę każdego z nich:

Źródło	Typ danych	Charakterystyka
NBP (BaRN)	Transakcyjne	Dane z aktów notarialnych. Najwiarygodniejsze, ale z opóźnieniem (kwartalne)
SonarHome	Szacowane/transakcyjne	Algorytmiczne szacunki cen na podstawie ogłoszeń i transakcji
Adresowo.pl	Ofertowe	Ceny z ogłoszeń sprzedaży. Zawyżone vs. transakcyjne o 5-15%
TabelaOfert.pl	Ofertowe (pierwotny)	Monitoruje ok. 4000 inwestycji deweloperskich rocznie
CenaMetra.pl	Ofertowe	Agregacja cen z głównych portali ogłoszeniowych
Zametr.pl	Ofertowe	Śledzenie zmian cen pojedynczych ofert w czasie
GDDKiA	Oficjalne	Informacje o inwestycjach drogowych (S10 i inne)
UM Bydgoszcz	Oficjalne	Budżet miasta, plan inwestycyjny

Zasada rzetelności: W raporcie uwzględniono wyłącznie dane, które udało się zweryfikować w co najmniej jednym wiarygodnym źródle. Przy każdej danej wskazano źródło i okres, którego dotyczy. Tam, gdzie źródła podają różne wartości, przedstawiono je równoległe z wyjaśnieniem przyczyn rozbieżności.

Raport przygotowany przez Profit Wyceny - wycena nieruchomości w województwie kujawsko-pomorskim. Ponad 20 lat doświadczenia w wycenie nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych i specjalistycznych.

**profit-wyceny.pl | Bydgoszcz, Toruń, Inowrocław i okolice**

Potrzebujesz profesjonalnej wyceny nieruchomości? Operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego – skontaktuj się z nami.