

Co wpływa na cenę nieruchomości w Szczecinie?



Ceny nieruchomości w Szczecinie rosną systematycznie, choć umiarkowanie - w październiku 2025 za m² trzeba zapłacić średnio 8648 zł. To o 2,17% więcej niż na początku roku i 0,36% więcej niż we wrześniu. Rynek wtórny ma się dobrze, a liczba ofert stopniowo spada, co może oznaczać utrzymujący się popyt. Z punktu widzenia inwestora, kupującego pierwsze mieszkanie czy właściciela planującego sprzedaż - zrozumienie czynników wpływających na wartość nieruchomości w Szczecinie to podstawa rozsądnej decyzji. A więc spróbujmy je zrozumieć

Dlaczego ceny nieruchomości w Szczecinie są tak dynamiczne?

Krótką charakterystyką rynku szczecińskiego

Szczecin łączy atuty dużego miasta z bliskością natury i graniczy z Niemcami. Dynamiczny rozwój infrastruktury, nowe inwestycje i rosnąca liczba mieszkańców wpływają na systematyczny wzrost cen. Najdroższe dzielnice to Północ i Zachód - tutaj ceny przekraczają 9200 zł/m² (stan na październik 2025).

Co czeka Cię w tym artykule?

Pomożemy Ci zrozumieć, co naprawdę wpływa na ceny mieszkań i domów w Szczecinie. Przyjrzymy się też mniej oczywistym aspektom, takim jak wpisy w księdze wieczystej czy plany zagospodarowania przestrzennego. Wszystko po to, abyś mógł świadomie kupić, sprzedać lub wycenić nieruchomość.



Lokalizacja - kluczowy czynnik wartości nieruchomości

Wybór dzielnicy w Szczecinie ma ogromny wpływ na wartość mieszkania czy domu i to nierzadko rzędu kilku tysięcy złotych za metr. W mieście, które oferuje tak zróżnicowaną zabudowę i klimat poszczególnych osiedli, lokalizacja bywa równie ważna jak metraż czy standard wykończenia.

Odległość od centrum i dostęp do infrastruktury miejskiej

Śródmieście, Centrum, Nowe i Stare Miasto to tętniące życiem miejsca, które przyciągają młodych ludzi, studentów i pracowników korporacji. Blisko stąd do uczelni, urzędów, restauracji i wydarzeń kulturalnych. Świetna komunikacja i mnogość usług przekładają się na wyższe ceny, zwłaszcza na rynku wtórnym. Dla osób, które chcą być blisko centrum, ale cenią ciszę, dobrym wyborem będzie Łąčno - kameralne, dobrze skomunikowane i otoczone zielenią.

Atrakcyjność dzielnic i osiedli w Szczecinie

Najdroższe obecnie osiedla w Szczecinie znajdują się w dzielnicach Północ i Zachód. Warszewo (Północ) uznawane jest za jedno z najbardziej prestiżowych i bezpiecznych miejsc - dominuje tu niska zabudowa, nowoczesne osiedla i wysoki standard życia.

Na Zachodzie królują Pogodno i Krzekowo - spokojne, zadbane, z dobrym dostępem do centrum. Szczególnie cenione przez rodziny z dziećmi i osoby szukające ciszy, ale bez rezygnacji z miejskich udogodnień.

Po drugiej stronie Odry, na Prawobrzeżu, wyróżniają się Bukowe, Słoneczne i Majowe - dzielnice dobrze rozwinięte, zielone i przyjazne rodzinom.

Dostępność komunikacji publicznej i dróg

Bliskość przystanków, szybkie połączenia autobusowe i tramwajowe oraz dostęp do głównych arterii - to kwestie, które realnie wpływają na wartość nieruchomości. Szczecin rozwija też system szybkiego tramwaju i poszerza układ drogowy, co sprzyja mieszkańcom bardziej oddalonych osiedli - jak Osów czy Kijewo.

Bliskość terenów zielonych, rekreacyjnych i usług

Parki, lasy, ścieżki rowerowe, a nawet dostęp do Puszczy Bukowej - ich bliskość coraz częściej decyduje o wyborze lokalizacji. Warto pamiętać, że w oczach kupujących bliskość terenów rekreacyjnych to także argument inwestycyjny, bo takie lokalizacje rzadko tracą na wartości.

Cechy samej nieruchomości

Lokalizacja to jedno, ale ostateczna cena nieruchomości w Szczecinie zależy również od jej indywidualnych cech. Dwa mieszkania w tej samej dzielnicy mogą mieć zupełnie różną wartość.

Metraż i układ pomieszczeń - jak wpływają na cenę?

Większy metraż nie zawsze oznacza wyższą cenę za m², ale najczęściej przekłada się na wyższy koszt całkowity. Klienci zwracają dziś dużą uwagę na funkcjonalność: mieszkanie 50 m² z jasnym podziałem na strefy może być cenniejsze niż 60 m² z nieustawnym układem. Popularne są mieszkania 2- i 3-pokojowe - szczególnie wśród rodzin, par i inwestorów szukających lokali pod wynajem.



Standard wykończenia i stan techniczny lokalu

Nowoczesne wnętrza, dobrej jakości materiały i świeżo położone instalacje to konkretne argumenty w rozmowach o zakupie nieruchomości. Mieszkania w stanie deweloperskim są tańsze `na starcie`, ale wymagają nakładu. Z kolei nieruchomości gotowe do zamieszkania, urządzone w stylu nowoczesnym lub skandynawskim, mogą uzyskać cenę wyższą nawet o kilkanaście procent.

Typ budynku: blok, kamienica, dom - różnice w cenie

Wartość mieszkania zależy też od tego, w jakim budynku się znajduje. Nowoczesne apartamentowce z windą i parkingiem podziemnym wyceniane są najwyżej. Bloki z wielkiej płyty, mimo niskiego standardu części wspólnych, wciąż mają swoich zwolenników ze względu na przystępną cenę. Kamienice w Śródmieściu to z kolei osobna kategoria - często zabytkowe, z duszą, ale wymagające remontów i wiążą się z wyższymi kosztami utrzymania. Domy wolnostojące, bliźniaki i szeregowce to znowu osobny segment - ich średnie ceny mocno zależą od lokalizacji, standardu wykończenia i powierzchni działki.

Dodatkowe atuty: balkon, taras, ogródek, garaż, miejsce parkingowe

Każdy dodatkowy metr kwadratowy pod gołym niebem lub możliwość bezpiecznego parkowania samochodu wpływa na końcową wycenę. Na rynku nieruchomości w Szczecinie klienci szukają mieszkań z balkonem lub tarasem - to standard, który może przesądzić o zakupie. Garaż lub przypisane miejsce postojowe to również cenny dodatek, szczególnie w Śródmieściu i na nowych osiedlach.

Kondygnacja i widok z okna - czy parter jest zawsze tańszy?

Nie wszystkie piętra są równe. Partery często są tańsze - głównie ze względów bezpieczeństwa i ograniczonego widoku. Ale jeśli lokal na parterze ma wyjście na ogródek, jego cena może być nawet wyższa niż lokalu wyżej. Piętra środkowe są uznawane za najbardziej komfortowe - ciepłe zimą i chłodne latem. Najwyższe piętra kuszą widokiem, ale bywają mniej funkcjonalne (np. skosy, brak windy).

Otoczenie i infrastruktura

Otoczenie budynku ma bezpośredni wpływ na codzienny komfort życia, ale też na decyzje inwestycyjne. Infrastruktura przyciąga nowych mieszkańców, zwiększa popyt na mieszkania i tym samym napędza wzrost wartości nieruchomości. Warto uważnie przyglądać się okolicy - tu kryją się często nowe możliwości. Lokalny rynek nieruchomości oferuje naprawdę wiele ciekawych perełek, w które warto inwestować.

Ale na co jeszcze warto zwrócić uwagę?

- Bliskość placówek edukacyjnych i medycznych
- Dostęp do sklepów, punktów usługowych i rozrywki
- Poziom hałasu i zanieczyszczenia powietrza
- Bezpieczeństwo okolicy i perspektywy rozwoju

www.szczecin-nieruchomosci.eu



Zakup mieszkania w Szczecinie to decyzja, którą warto dobrze przemyśleć. Na tle innych miast w Polsce, Szczecin wyróżnia się dynamicznym rozwojem i coraz większym zainteresowaniem

inwestorów oraz osób prywatnych. Jeśli planujesz zakup na własne potrzeby, jak i pod kątem wynajmu - zdecydowanie warto inwestować w nieruchomości właśnie tutaj. Wybór spośród [dostępnych mieszkań na sprzedaż w Szczecinie](#) może być początkiem stabilnej, przemysłanej inwestycji z perspektywą zysku w przyszłości!



91 307 91 64
www.szczecin-nieruchomosci.eu

