Mikulski Nieruchomości Sp. z o.o.
Goleniów / Szczecin / Nowogard
Stargard / Świnoujście / Kołobrzeg
Łazienna 1, U1/1
91 307 91 64
biuro@szczecin-nieruchomosci.eu

Rynek Nieruchomości w Szczecinie 2026: ceny, trendy, prognozy



Po dynamicznych zmianach w 2025 roku, 2026 zapowiada się jako czas kontynuacji wzrostu na rynku nieruchomości w Szczecinie. Spadki stóp procentowych, poprawa sytuacji finansowej mieszkańców i nowelizacje prawne zwiększają zainteresowanie zakupem mieszkań. Mimo to rynek musi zmierzyć się z wyzwaniami związanymi z reformą planistyczną i rosnącymi kosztami utrzymania nieruchomości.

Co czeka rynek nieruchomości w Szczecinie w 2026 roku?

Prognozy cen nieruchomości w Szczecinie na 2026 rok

Eksperci prognozują, że w 2026 roku ceny mieszkań w Szczecinie będą rosły o 2-3% rocznie na rynku pierwotnym, co odpowiada inflacji. W przypadku rynku wtórnego wzrost cen może być nieco szybszy, z uwagi na malejącą liczbę ofert i rosnące zainteresowanie kupujących. Oczekiwany jest wzrost sprzedaży mieszkań o 10-15% (rynek pierwotny) oraz 5-10% (rynek wtórny).

Czynniki wpływające na dynamikę cen

Na wzrost cen wpływają przede wszystkim:

- **stopy procentowe – ich spadek zwiększa zdolność kredytową,**
- **koszty budowy – w tym ceny materiałów i robocizny,**
- **inflacja – utrzymująca się presja kosztowa,**
- **dostępność gruntów i problemy z uzyskaniem pozwoleń na budowę,**
- **zmiany prawne związane z planowaniem przestrzennym.**

Mikulski Nieruchomości Sp. z o.o.
Goleniów / Szczecin / Nowogard
Stargard / Świnoujście / Kołobrzeg
Łazienna 1, U1/1
91 307 91 64
biuro@szczecin-nieruchomosci.eu

Kluczowe trendy kształtujące rynek w Szczecinie w 2026 roku

Powrót inwestorów i wzrost popytu na mieszkania pod wynajem – perspektywy ROI

Wraz z rosnącą liczbą studentów i pracowników napływających do miasta, mieszkania na wynajem znów stają się atrakcyjną formą inwestycji. Zyski z wynajmu pozostają stabilne, a perspektywa wzrostu wartości nieruchomości przyciąga inwestorów.

Preferencje kupujących – ucieczka na obrzeża miasta i tańsze lokalizacje

Kupujący coraz częściej wybierają tańsze lokalizacje poza centrum Szczecina, gdzie można kupić mieszkanie lub dom z ogrodem w bardziej przystępnej cenie. Trend ten wynika z potrzeby przestrzeni i niższych kosztów utrzymania.

Rozwój nowych inwestycji deweloperskich i ich wpływ na ofertę (m.in. apartamentowce premium)

Mimo ostrożności deweloperów, w Szczecinie wciąż powstają nowe projekty mieszkaniowe, szczególnie w segmencie premium. Apartamentowce o podwyższonym standardzie odpowiadają na potrzeby najbardziej wymagających klientów.

Zmiany w dostępności kredytów hipotecznych i ich rola w ożywieniu rynku

Wzrost zdolności kredytowej kupujących, wynikający z obniżek stóp procentowych oraz wyższych wynagrodzeń, poprawia dostępność finansowania. Banki wykazują większą elastyczność, a to z kolei wspiera ożywienie rynku.

Analiza segmentów rynku – co zyskają, co stracą?

Rynek pierwotny: nowe projekty i ograniczona oferta

Deweloperzy zmniejszają liczbę inwestycji, dostosowując ofertę do bieżącego popytu. To oznacza mniejszy wybór, ale też zwiększoną konkurencję między kupującymi i stabilizację cen.

Rynek wtórny: mniej ofert, więcej negocjacji

Chociaż ofert jest mniej, rosnące zainteresowanie kupujących prowadzi do coraz częstszych negocjacji. Wartość nieruchomości z rynku wtórnego rośnie, zwłaszcza w atrakcyjnych lokalizacjach.

Rynek najmu: stabilna rentowność

Najem pozostaje opłacalną formą inwestycji. Przy relatywnie niskiej podaży i wysokim zapotrzebowaniu, stawki za wynajem w Szczecinie są stabilne. Właściciele mogą liczyć na rentowność na poziomie 5–7% rocznie.

Praktyczne porady dla kupujących i inwestorów na 2026 rok

Mikulski Nieruchomości Sp. z o.o.
Goleniów / Szczecin / Nowogard
Stargard / Świnoujście / Kołobrzeg
Łazienna 1, U1/1
91 307 91 64
biuro@szczecin-nieruchomosci.eu

Kiedy kupować?

Eksperci sugerują, by rozważyć zakup mieszkania w pierwszej połowie roku, zanim zmniejszona podaż i planowana reforma planistyczna wpłynie na dalszy wzrost cen i utrudnienia w procesie inwestycyjnym.

Gdzie inwestować?

Najbardziej perspektywiczne lokalizacje to:

1. **Prawobrzeże – korzystne ceny i dobra komunikacja,**
2. **Warszewo i Gumieńce – stabilna wartość nieruchomości,**
3. **Śródmieście – wysoka atrakcyjność pod wynajem.**

Na co zwracać uwagę?

Kupując nieruchomość w Szczecinie w 2026 roku, warto dokładnie przeanalizować:

- **stan prawny i techniczny mieszkania,**
- **lokalizację i plan zagospodarowania przestrzennego,**
- **koszty utrzymania nieruchomości,**
- **możliwości finansowania i dostępność kredytu.**

Długoterminowe perspektywy

Główne prognozy na 2026 rok

Wzrost popytu, poprawa dostępności kredytów oraz stabilna sytuacja gospodarcza będą napędzać rynek. Ceny mieszkań będą rosły w tempie zbliżonym do inflacji. Największym wyzwaniem będzie wdrożenie nowych regulacji planistycznych.

Perspektywa na lata 2027 i dalej

Jeśli sytuacja gospodarcza będzie sprzyjać, a zmiany prawne nie zaburzą rynku, Szczecin może liczyć na długoterminowy rozwój. Wzrost liczby mieszkań, inwestycji i poprawa infrastruktury zwiększą atrakcyjność miasta jako miejsca do życia i inwestowania.
Szukasz nieruchomości w Szczecinie? Skontaktuj się z naszym ekspertem lub przejrzyj aktualne oferty na naszej stronie!

SEKCJA FAQ:

Jakie są prognozy cen nieruchomości w Szczecinie na 2026 rok?

Na początku 2026 r. oczekiwany jest umiarkowany wzrost cen mieszkań – średnio o 2–3% łącznie, co jest zbliżone do poziomu inflacji. Dotyczy to przede wszystkim rynku pierwotnego, gdzie ograniczona podaż i rosnące koszty budowy utrzymują presję cenową. Na rynku wtórnym możliwe są nieco

www.szczecin-nieruchomosci.eu
CENTRALA: 72-100 Goleniów, ul. Marii Konopnickiej 76 • tel. +48 530 855 005 • biuro@mikulski-nieruchomosci.pl

Mikulski Nieruchomości Sp. z o.o.
Łazienna 1, U1/1
91 307 91 64
biuro@szczecin-nieruchomosci.eu

większe wzrosty – nawet powyżej poziomu inflacji, zwłaszcza w popularnych dzielnicach. Warto podkreślić, że drugi i trzeci kwartał 2026 roku mogą przynieść większą dynamikę wzrostów, jeśli popyt utrzyma się na wysokim poziomie.

Jakie trendy będą dominować na szczecińskim rynku nieruchomości w 2026?

Rynek mieszkaniowy w Szczecinie w 2026 roku będzie kształtowany przez kilka silnych trendów. Wrócą inwestorzy zainteresowani najmem, co zwiększy popyt na małe mieszkania i kawalerki. Wzrastać będzie zainteresowanie tańszymi lokalizacjami – obrzeżami miasta i sąsiednimi gminami. Obserwujemy też rozwój projektów premium, apartamentowców zlokalizowanych blisko centrum i terenów zielonych. Do tego dochodzi coraz większa rola dostępności kredytów, która znów staje się realnym wsparciem dla nabywców.

Czy 2026 rok to dobry moment na zakup nieruchomości w Szczecinie?

Dla wielu osób – tak. O okresie wysokich stóp procentowych można mówić już w czasie przeszłym – rynek kredytów hipotecznych wchodzi właśnie w fazę ożywienia. Lepszy dostęp do finansowania, rosnące wynagrodzenia i stabilizacja cen sprawiają, że początek 2026 roku może być dobrym momentem na podjęcie decyzji zakupowej. Warto jednak działać z wyprzedzeniem – średnia cena mieszkań będzie raczej rosnąć, a dostępność atrakcyjnych ofert może z czasem maleć.

Jak długo trwa zwrot z inwestycji w mieszkanie na wynajem w Szczecinie?

Zwrot z inwestycji w mieszkanie na wynajem w Szczecinie zależy od lokalizacji, standardu i ceny zakupu. Średni czas zwrotu (tzw. ROI) wynosi dziś 12-18 lat, ale w przypadku dobrze dobranych nieruchomości (np. w pobliżu uczelni, centrum lub dzielnic z dobrym dojazdem) czas ten może się skrócić. W 2026 roku wzrost popytu na wynajem, przy stabilnych ratach kredytów, gwarantuje, że inwestycja w lokal na wynajem może być bardziej opłacalna niż jeszcze rok czy dwa wcześniej.

Jakie znaczenie mają stopy procentowe dla rynku nieruchomości w 2026 roku?

Ogromne. Stopy procentowe bezpośrednio wpływają na zdolność kredytową nabywców. Po serii obniżek w 2025 roku, początek 2026 r. przynosi wyraźne ożywienie na rynku kredytów hipotecznych, co zwiększa liczbę kupujących i podnosi popyt. Według prognoz NBP, dynamika akcji kredytowej będzie przyspieszać aż do połowy 2026 roku, po czym zacznie stopniowo słabnąć. To właśnie teraz, gdy kredyty są łatwiej dostępne, wiele osób decyduje się na zakup nieruchomości.

Jakie są przewidywane ceny nowych apartamentowców w Szczecinie w 2026?

Apartamentowce premium, które coraz częściej pojawiają się na mapie Szczecina, osiągają wyższe stawki niż średnia rynkowa. W 2026 roku ceny takich nieruchomości mogą przekroczyć 11 000-13 000 zł/m², zwłaszcza w lokalizacjach z widokiem na Odrę, blisko centrum lub w sąsiedztwie parków. Na te projekty najczęściej decydują się inwestorzy lub nabywcy szukający wysokiego standardu życia i są skłonni zapłacić za to więcej.