HANDSHAKE
PARTNERS

LISTA WSKAŹNIKÓW · STAN NA 15 LISTOPADA 2026

Rynek mieszkaniowy w 40 wskaźnikach. Na przykładzie Warszawy.

Co mierzą, jak je czytać i skąd pochodzą dane.

Aktualne dane i 17 miast do wyboru:
handshake.pl/rynek-w-liczbach.html

Dane: NBP, GUS, Eurostat, EBC, BIS, KNF

LISTA WSKAŹNIKÓW

40 wskaźników, na które patrzymy.

Przy każdym wskaźniku: co mierzy, jak go czytać i skąd pochodzą dane. 35 liczymy z otwartych danych instytucji publicznych, 5 znamy z raportów i rejestrów. Wykresy lokalne pokazujemy dla Warszawy; kredyt, stopy procentowe i gospodarka są wspólne dla całego kraju.

Wykresy 35 wskaźników z najnowszymi odczytami, ceny dla 17 miast. **handshake.pl/rynek-w-liczbach.html**

01 Ceny s. 4

- ■ 1 **Średnia cena transakcyjna 1 m²**
- 2 Mediana ceny transakcyjnej 1 m²
- ■ 3 **Indeks cen o stałej jakości (hedoniczny)**
- 4 Wskaźnik cen lokali mieszkalnych GUS
- ■ 5 **Realna dynamika cen**
- 6 Spread cen ofertowych do transakcyjnych
- 7 Relacja cen rynku pierwotnego do wtórnego

02 Finansowanie i popyt s. 5

- 8 Stopa referencyjna NBP
- ■ 9 **Oprocentowanie nowych kredytów**
- 10 Realne oprocentowanie kredytu (ex post)
- ■ 11 **Wartość nowych umów kredytów mieszkaniowych**
- 12 Polityka kredytowa banków (ankieta NBP)
- 13 Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe (BIK)

03 Podaż s. 7

- ■ 14 **Pozwolenia, mieszkania rozpoczęte i oddane**
- 15 Relacja mieszkań rozpoczętych do oddanych
- 16 Mieszkania oddane na 1000 mieszkańców
- 17 Ceny produkcji budowlanej i materiałów
- ■ 18 **Oferta deweloperów i czas wyprzedaży oferty**

04 Obrót s. 8

- ■ 19 **Liczba transakcji rynkowych**
- 20 Miesięczna liczba transakcji (RCN)
- 21 Czas sprzedaży mieszkania

05 Dostępność s. 9

- ■ 22 **Dostępność: m² za przeciętne wynagrodzenie**
- ■ 23 **Obciążenie wynagrodzenia ratą (model)**
- 24 Modelowa dostępność kredytowa
- 25 Relacja ceny do dochodu

06 Najem s. 10

- 26 Indeks czynszów płaconych (HICP)
- 27 Relacja ceny do czynszu
- 28 Rentowność obligacji i oprocentowanie lokat
- 29 Stawki najmu i rentowność najmu

07 Relacje długookresowe i ryzyko s. 11

- 30 Miary EBC: ceny względem dochodów i czynszów
- 31 Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych
- 32 Zadłużenie gospodarstw domowych do dochodu
- 33 Luka kredytowa (BIS)
- 34 Jakość portfela kredytów mieszkaniowych

08 Otoczenie makroekonomiczne s. 13

- 35 Inflacja CPI
- 36 Wynagrodzenia nominalne i realne
- 37 Stopa bezrobocia
- 38 PKB i realne dochody gospodarstw domowych
- 39 Nastroje konsumentów i zamiar zakupu
- 40 Ludność 25–39 lat i saldo migracji

■ Wskaźnik podstawowy: od tych dziesięciu zaczynamy (strona 3).

NASZE PODEJŚCIE

Jak czytamy rynek mieszkaniowy.

Zaczynamy od dziesięciu wskaźników podstawowych, zawsze w tej samej kolejności. Pozostałe czytamy jako tło albo sięgamy po nie, gdy podstawowe mówią co innego.

1	**Cena**	Jaki jest poziom cen i czy podobne mieszkania drożeją, także po uwzględnieniu inflacji.	WSKAŹNIKI **1, 3, 5**
2	**Kredyt**	Ile kosztuje kredyt i ile się go udziela.	WSKAŹNIKI **9, 11**
3	**Dostępność**	Jak cena ma się do lokalnych wynagrodzeń i do raty.	WSKAŹNIKI **22, 23**
4	**Podaż**	Ile mieszkań powstaje i ile czeka na kupujących.	WSKAŹNIKI **14, 18**
5	**Obrót**	Ile mieszkań faktycznie zmienia właściciela.	WSKAŹNIK **19**

Tło: najem (wskaźniki 26–29), zadłużenie i ryzyko (wskaźniki 30–34), gospodarka i demografia (wskaźniki 35–40).

Gdy wskaźniki mówią co innego.

CO WIDAĆ W DANYCH	JAK TO CZYTAMY	WSKAŹNIKI
Średnia cena na rynku wtórnym rośnie, a indeks stałej jakości stoi.	Wskazuje to raczej na zmianę składu sprzedawanych mieszkań niż na wzrost cen podobnych mieszkań.	1, 3
Indeks stałej jakości rośnie, a po uwzględnieniu inflacji spada.	Podobne mieszkania drożeją wolniej niż towary i usługi.	3, 5
Ceny stoją, a dostępność się poprawia.	Rosną wynagrodzenia albo spada oprocentowanie kredytu.	22, 23
Dużo mieszkań oddanych, mało rozpoczętych.	Oddania pokazują decyzje sprzed około dwóch lat, w domach jednorodzinnych sprzed ponad czterech; o bieżącej aktywności mówią rozpoczęcia.	14, 15

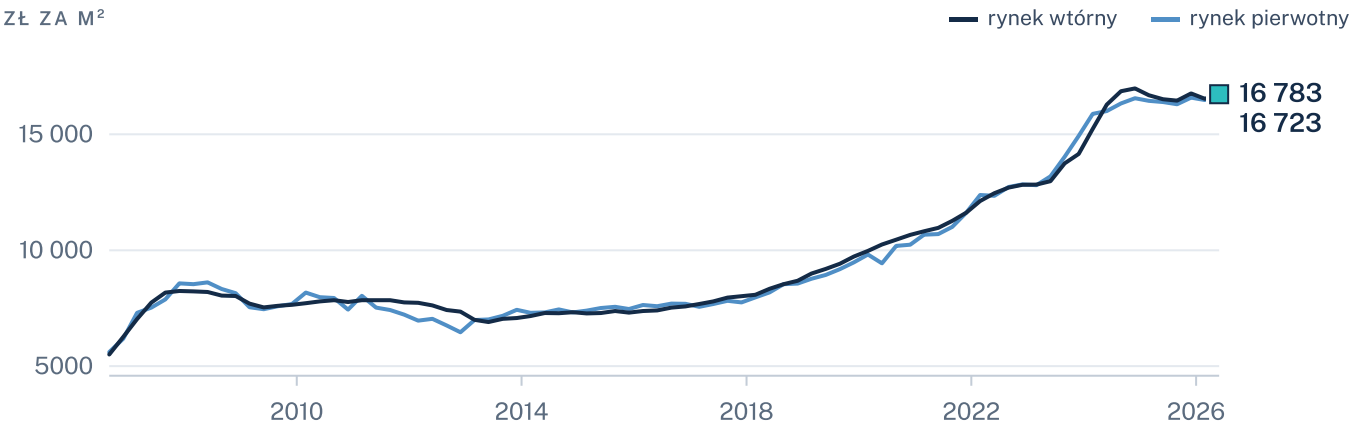
Pięć zasad czytania danych.

1. **Cena transakcyjna, nie ofertowa.** Ogłoszenie mówi, ile sprzedający chce dostać; cena transakcyjna, ile ktoś faktycznie zapłacił.
2. **Wartości realne, nie tylko nominalne.** Część wzrostu ceny to słabszy pieniądz, a nie droższe mieszkanie.
3. **Cena na tle wynagrodzeń i kosztu kredytu.** Sama cena nie mówi, czy mieszkania są dostępne dla osób zarabiających w danym mieście.
4. **Kierunek, nie pojedynczy odczyt.** Dane wychodzą z opóźnieniem i bywają korygowane; jeden kwartał niewiele znaczy.
5. **Średnia to nie konkretne mieszkanie.** O cenie mieszkania decydują lokalizacja, stan, piętro i wiele cech, których średnia nie widzi.

01 Ceny

WSKAŹNIKI 1–7

Średnia cena transakcyjna 1 m² w Warszawie



Źródło: NBP, baza cen mieszkań. Ostatni odczyt: II kw. 2026. Pełne dane na stronie

1 Średnia cena transakcyjna 1 m², rynek pierwotny i wtórny

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Średnią cenę metra w transakcjach zawartych w kwartale, osobno dla mieszkań nowych i używanych.

Jak czytać. Pokazuje poziom cen w mieście. Zmienia się także wtedy, gdy sprzedają się inne mieszkania niż wcześniej, dlatego zmianę cen czytamy z indeksu stałej jakości. Kwartał NBP jest przesunięty o miesiąc (II kw. to marzec–maj), a ostatni kwartał bywa poprawiany w kolejnym wydaniu.

NBP, baza cen mieszkań (dane od pośredników i deweloperów) · co kwartał, 10–16 tygodni po jego końcu · zasięg źródła: 17 miast · wykresy na stronie: **nominalnie**, **w cenach stałych**

2 Mediana ceny transakcyjnej 1 m²

Co mierzy. Środkową cenę metra: w połowie transakcji metr był tańszy, w połowie droższy. GUS liczy ją z rejestru cen nieruchomości, do którego trafiają akty notarialne.

Jak czytać. Opisuje typową transakcję lepiej niż średnia, bo kilka bardzo drogich mieszkań jej nie zawyża. Najnowsze kwartały są wstępne i niepełne, dlatego ich nie pokazujemy.

GUS, Dziedzinowe Bazy Wiedzy · co kwartał · zasięg źródła: każdy powiat · **wykres na stronie**

3 Indeks cen o stałej jakości (hedoniczny), rynek wtórny

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Zmianę cen oczyszczoną ze zmian w strukturze sprzedawanych mieszkań, czyli zmianę ceny mieszkań o podobnych cechach.

Jak czytać. To z niego, a nie ze średniej, czytamy, czy mieszkania podrożały. NBP liczy go tylko dla rynku wtórnego.

NBP, baza cen mieszkań · co kwartał · zasięg źródła: 17 miast (Gdańsk i Gdynia łącznie) · **wykres na stronie**

4 Wskaźnik cen lokali mieszkalnych GUS

Co mierzy. Urzędową zmianę cen mieszkań w całej Polsce, osobno dla rynku pierwotnego i wtórnego.

Jak czytać. Jedyny urzędowy indeks zmian cen mieszkań dla całego kraju; tę samą serię publikują Eurostat i BIS. Nie mówi nic o pojedynczym mieście.

GUS przez Eurostat · co kwartał, około 100 dni po jego końcu · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

01 Ceny

WSKAŹNIKI 1–7

5 Realna dynamika cen

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Zmianę indeksu cen o stałej jakości po uwzględnieniu inflacji: rok do roku i średnio w trzech latach.

Jak czytać. Wartość ujemna znaczy, że mieszkania potaniały względem towarów i usług: drożały wolniej od nich albo taniały. Inflację GUS liczy dla kraju, nie dla miasta.

obliczenia własne: indeks NBP i inflacja GUS · co kwartał · zasięg źródła: 17 miast (Gdańsk i Gdynia łącznie) · wykres na stronie

6 Spread cen ofertowych do transakcyjnych

Co mierzy. O ile procent średnia cena z ogłoszeń różni się od średniej ceny transakcyjnej; zwykle jest wyższa, na rynku pierwotnym bywa niższa.

Jak czytać. Ogłoszenia i transakcje to dwa różne zbiory mieszkań, więc to nie jest przeciętny wynegocjowany rabat, a zmiana spreadu może wynikać także ze zmiany składu obu zbiorów.

obliczenia własne z bazy cen NBP · co kwartał · zasięg źródła: 17 miast · wykres na stronie

7 Relacja cen rynku pierwotnego do wtórnego

Co mierzy. O ile procent średnia cena metra nowego mieszkania różni się od średniej ceny metra mieszkania używanego w tym samym mieście.

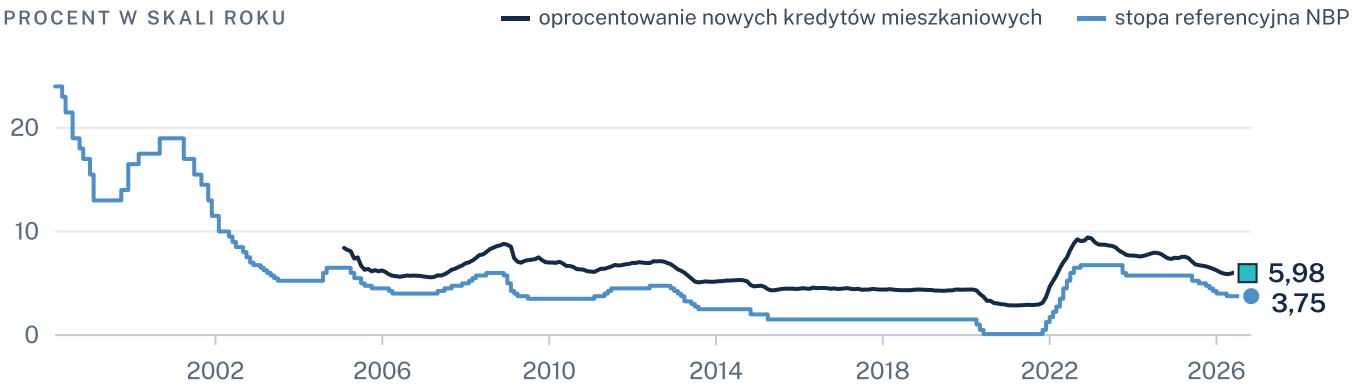
Jak czytać. Różnica wynika także z lokalizacji, metrażu i standardu, więc nie jest czystą dopłatą za nowe mieszkanie.

obliczenia własne z bazy cen NBP · co kwartał · zasięg źródła: 17 miast · wykres na stronie

02 Finansowanie i popyt

WSKAŹNIKI 8–13

Stopa referencyjna NBP i oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych



Do listopada 2014 r. oprocentowanie obejmuje także umowy renegocjowane, od grudnia 2014 r. tylko nowe umowy. Źródło: NBP, statystyka stóp procentowych; NBP, stopy procentowe; obliczenia własne. Ostatnie odczyty: oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych – wrz. 2026; stopa referencyjna NBP – paź. 2026. Pełne dane na stronie

8 Stopa referencyjna NBP

Co mierzy. Podstawową stopę procentową banku centralnego, od której zależy koszt pieniądza w gospodarce.

Jak czytać. Jej zmiana przenosi się na oprocentowanie kredytów z opóźnieniem i nie zawsze w tej samej skali.

NBP · po posiedzeniach Rady Polityki Pieniężnej · zasięg źródła: kraj · wykres na stronie

02 Finansowanie i popyt

WSKAŹNIKI 8–13

9 Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Średnie oprocentowanie złotowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w danym miesiącu.

Jak czytać. To ta stopa, a nie stopa NBP, wchodzi do raty. Średnia łączy kredyty o stopie stałej i zmiennej.

NBP, statystyka stóp procentowych · co miesiąc · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

10 Realne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego (ex post)

Co mierzy. Oprocentowanie nowych kredytów pomniejszone o inflację z ostatnich 12 miesięcy.

Jak czytać. To przybliżenie liczone wstecz; nie mówi, ile kredyt będzie kosztował realnie w przyszłości. Osobno pokazujemy oprocentowanie na tle dynamiki wynagrodzeń: to inna miara, a nie realna stopa.

obliczenia własne: oprocentowanie NBP, inflacja i wynagrodzenia GUS · co miesiąc · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

11 Wartość nowych umów kredytów mieszkaniowych

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Łączną kwotę nowych złotowych umów kredytów mieszkaniowych, sumowaną z 12 miesięcy.

Jak czytać. Obejmuje też przeniesienie kredytu do innego banku i pomija zakupy za gotówkę. To kwota w złotych bieżących, więc rośnie także wtedy, gdy drożeją mieszkania. Liczba umów to nie liczba kupujących.

NBP, statystyka stóp procentowych; liczba umów: raport AMRON-SARFiN · wartość co miesiąc, liczba umów co kwartał · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

12 Polityka kredytowa banków i popyt na kredyt (ankieta NBP)

Co mierzy. Przewagę banków, które łagodzą kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, nad tymi, które je zaostrzają, oraz ocenę popytu na kredyt.

Jak czytać. To opinie banków, a nie pomiar. W ankiecie NBP wartość dodatnia oznacza łagodzenie kryteriów; w ankiecie EBC jest odwrotnie.

NBP, ankieta do przewodniczących komitetów kredytowych · co kwartał · zasięg źródła: kraj · wykresy na stronie: **kryteria**, **popyt**

13 Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe (BIK)

Co mierzy. Zmianę rok do roku wartości zapytań o kredyt mieszkaniowy, które banki i SKOK-i wysłały do BIK, w przeliczeniu na dzień roboczy.

Jak czytać. Zapytanie poprzedza umowę, więc indeks pokazuje popyt na kredyt wcześniej niż dane o umowach. Mierzy wartość zapytań, a nie liczbę kupujących.

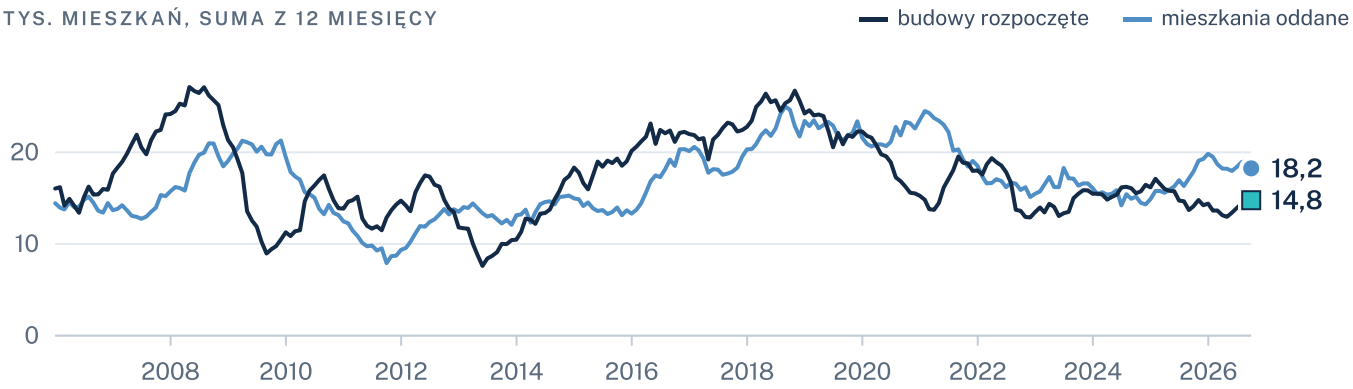
BIK, komunikat miesięczny · co miesiąc · zasięg źródła: kraj

03 Podaż

WSKAŹNIKI 14–18

Mieszkania rozpoczęte i oddane w Warszawie

TYS. MIESZKAŃ, SUMA Z 12 MIESIĘCY



Źródło: GUS, Bank Danych Lokalnych: budownictwo mieszkaniowe; obliczenia własne. Ostatni odczyt: wrz. 2026 (wstępne). Pełne dane na stronie

14 Pozwolenia na budowę, mieszkania rozpoczęte i oddane do użytkowania

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Liczbę mieszkań na trzech etapach: z pozwoleniem na budowę, z rozpoczętą budową i oddanych do użytkowania.

Jak czytać. Budownictwo jest sezonowe, więc czytamy sumę z 12 miesięcy. Mieszkania oddane pokazują decyzje sprzed około dwóch lat, w domach jednorodzinnych sprzed ponad czterech; o bieżącej aktywności mówią rozpoczęcia. Pozwoleń na wykresach nie pokazujemy.

GUS, Bank Danych Lokalnych · co miesiąc · zasięg źródła: każdy powiat · wykresy na stronie: **rozpoczęte i oddane**, **według inwestora**

15 Relacja mieszkań rozpoczętych do oddanych

Co mierzy. Liczbę mieszkań rozpoczętych w 12 miesiącach podzieloną przez liczbę mieszkań oddanych w tym samym czasie.

Jak czytać. Powyżej 1 w ostatnich 12 miesiącach rozpoczęto więcej mieszkań, niż oddano. Relacja nie uwzględnia budów wstrzymanych ani korekt danych.

obliczenia własne z danych GUS · co miesiąc · zasięg źródła: każdy powiat · **wykres na stronie**

16 Mieszkania oddane na 1000 mieszkańców

Co mierzy. Liczbę mieszkań oddanych w roku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

Jak czytać. Pozwala porównać skalę budownictwa w czasie. Obejmuje też domy budowane na własne potrzeby, więc nie wszystko trafia na sprzedaż.

obliczenia własne: GUS i Eurostat · raz w roku · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

17 Ceny produkcji budowlano-montażowej i materiałów budowlanych

Co mierzy. Zmianę cen, za które wykonawcy budują budynki mieszkalne, oraz cen wybranych materiałów budowlanych.

Jak czytać. To przybliżenie kosztu budowy: nie obejmuje gruntu, projektu ani marży dewelopera, a z materiałów tylko wyroby mineralne, takie jak cement, beton i ceramika.

Eurostat (budowa), Eurostat (materiały), na danych GUS · co kwartał; materiały co miesiąc · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

03 Podaż

WSKAŹNIKI 14–18

18 Oferta deweloperów i czas wyprzedaży oferty

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Liczbę nowych mieszkań w sprzedaży oraz liczbę kwartałów potrzebnych do ich sprzedania przy dotychczasowym tempie.

Jak czytać. Czas wyprzedaży liczy się zwykle jako ofertę podzieloną przez średnią sprzedaż z czterech kwartałów. Raporty różnią się zakresem miast i definicjami, więc porównujemy odczyty z jednego źródła.

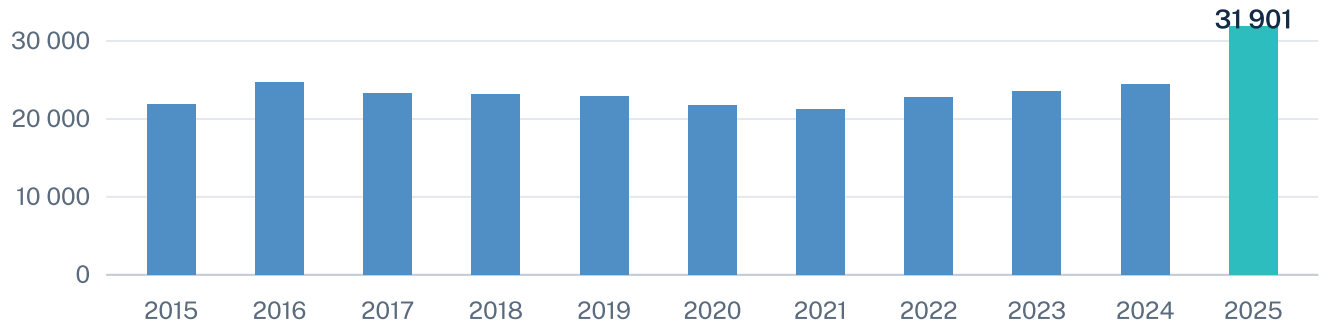
raporty JLL, Otodom Analytics i RynekPierwotny.pl; NBP, kwartalna informacja o rynku nieruchomości · co kwartał albo co miesiąc · zasięg źródła: największe miasta

04 Obrót

WSKAŹNIKI 19–21

Liczba transakcji rynkowych w Warszawie

LICZBA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ



Źródło: GUS, Bank Danych Lokalnych: sprzedane mieszkania. Ostatni odczyt: 2025. Pełne dane na stronie

19 Liczba transakcji rynkowych, rynek pierwotny i wtórny

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Liczbę mieszkań sprzedanych w roku według rejestru cen nieruchomości, osobno na rynku pierwotnym i wtórnym.

Jak czytać. Na rynku pierwotnym GUS liczy przeniesienia własności, często rok albo dwa po umowie z deweloperem, więc nie jest to bieżąca sprzedaż deweloperów.

GUS, Bank Danych Lokalnych · raz w roku, około 10 miesięcy po jego końcu · zasięg źródła: każdy powiat · **wykres na stronie**

20 Miesięczna liczba transakcji (Rejestr Cen Nieruchomości)

Co mierzy. Liczbę transakcji sprzedaży mieszkań w danym miesiącu według daty aktu notarialnego.

Jak czytać. Liczymy według daty aktu, a nie wpisu do rejestru: akty trafiają tam z opóźnieniem zależnym od powiatu, więc ostatnie miesiące są niepełne i jeszcze się uzupełniają.

Rejestr Cen Nieruchomości (Geoportal) · na bieżąco, z opóźnieniem zależnym od powiatu · zasięg źródła: większość powiatów, z lukami

04 Obrót

WSKAŹNIKI 19–21

21 Czas sprzedaży mieszkania

Co mierzy. Liczbę dni od wystawienia ogłoszenia do jego zdjęcia z portalu: przybliżenie czasu sprzedaży mieszkania.

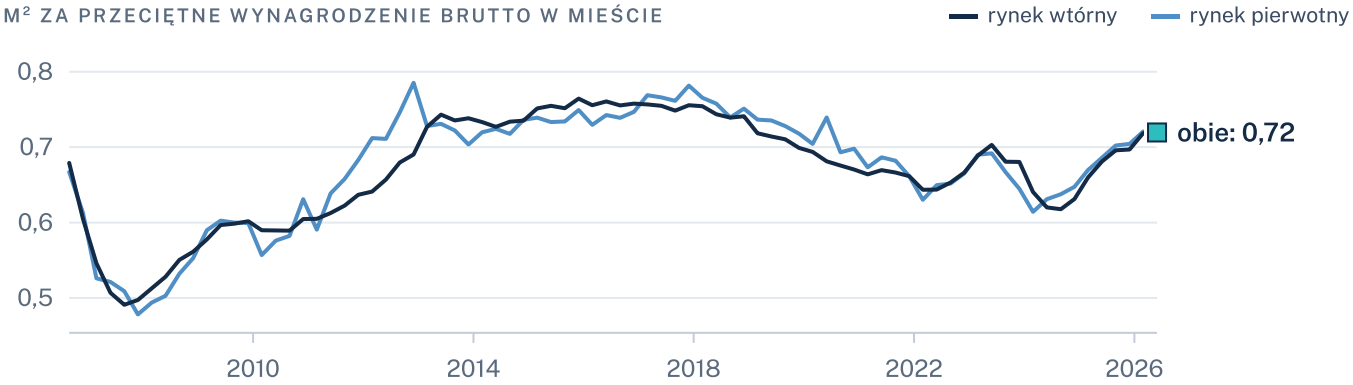
Jak czytać. Ogłoszenie znika nie tylko po sprzedaży, ale też po wycofaniu oferty, a oferta wystawiona ponownie liczy się od nowa. Dlatego porównujemy odczyty z jednego portalu i czytamy kierunek zmian.

portale ogłoszeniowe · co kwartał albo co miesiąc · zasięg źródła: największe miasta

05 Dostępność

WSKAŹNIKI 22–25

Dostępność mieszkania w Warszawie: m² za przeciętne wynagrodzenie



Źródło: NBP, baza cen mieszkań; GUS, Bank Danych Lokalnych: wynagrodzenia w powiatach; GUS, przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej; obliczenia własne. Ostatni odczyt: II kw. 2026. Pełne dane na stronie

22 Dostępność mieszkania: m² za przeciętne wynagrodzenie

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Liczbę metrów mieszkania, którą można kupić za jedno przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w danym mieście.

Jak czytać. Im więcej metrów, tym łatwiej kupić mieszkanie osobom zarabiającym lokalnie. Płacę w mieście GUS podaje raz w roku; w ciągu roku szacujemy ją dynamiką płacy krajowej.

obliczenia własne: cena NBP, wynagrodzenie w mieście GUS · co kwartał · zasięg źródła: 17 miast · **wykres na stronie**

23 Obciążenie wynagrodzenia ratą kredytu (rachunek modelowy)

■ WSKAŹNIK PODSTAWOWY

Co mierzy. Jaką część przeciętnego wynagrodzenia brutto w mieście stanowiłaby rata kredytu na mieszkanie 50 m².

Jak czytać. Służy do porównań w czasie i między miastami. Liczymy od wynagrodzenia brutto jednej osoby. Płaca netto to około 72 % brutto, więc ta sama rata to około 1,4 raza większa część płacy netto. To nie jest wskaźnik obciążenia dochodu liczony przez banki (DStI), który bierze dochód netto całego gospodarstwa.

Założenia: średnia cena metra z rynku wtórnego, 20 % wkładu własnego, kredyt na 25 lat, raty równe, średnie oprocentowanie nowych kredytów w danym kwartale.

obliczenia własne: cena i oprocentowanie NBP, wynagrodzenie w mieście GUS · co kwartał · zasięg źródła: 17 miast · **wykres na stronie**

05 Dostępność

WSKAŹNIKI 22–25

24 Modelowa dostępność kredytowa mieszkania

Co mierzy. Ile metrów mieszkania sfinansowałby kredyt z ratą równą 40 % przeciętnego wynagrodzenia netto w mieście.

Jak czytać. To rachunek porównawczy, a nie ocena zdolności kredytowej: bank liczy ją indywidualnie i ostrożniej.

Założenia: średnia cena metra z rynku wtórnego, jedna osoba, wynagrodzenie netto równe 72 % brutto, kredyt na 25 lat, raty równe, bez wkładu własnego, innych zobowiązań i zapasu na wzrost stóp.

obliczenia własne: cena i oprocentowanie NBP, wynagrodzenie w mieście GUS · co kwartał · zasięg źródła: 17 miast · **wykres na stronie**

25 Relacja ceny do dochodu

Co mierzy. Indeks cen mieszkań podzielony przez dochód do dyspozycji gospodarstw domowych na osobę, na tle średniej z całego okresu danych.

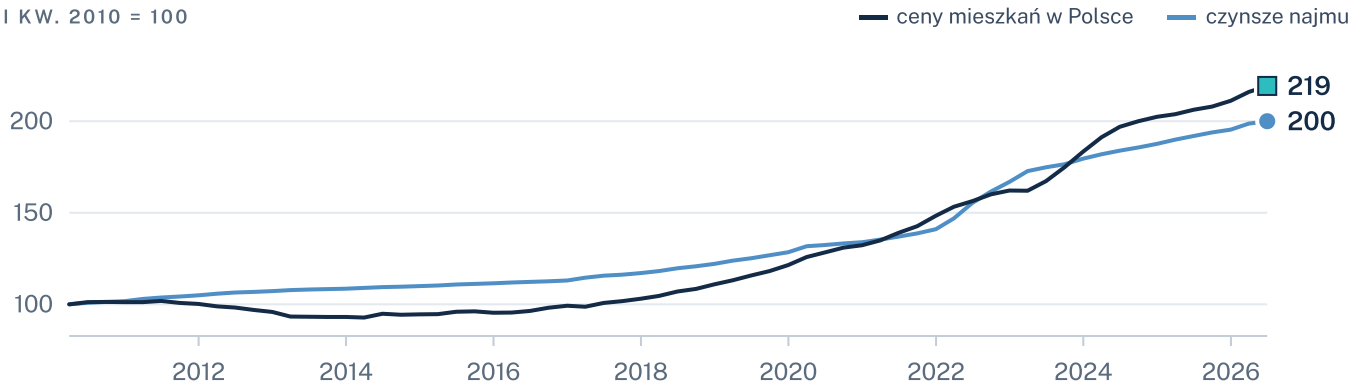
Jak czytać. Powyżej 100 mieszkania są droższe względem dochodów niż przeciętnie w tym okresie. Wskaźnik porównuje kraj z jego własną historią, a nie kraje między sobą.

Eurostat · raz w roku · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

06 Najem

WSKAŹNIKI 26–29

Indeks czynszów płaconych na tle wskaźnika cen mieszkań



Źródło: Eurostat, indeks cen mieszkań (zbiór prc_hpi_q); Eurostat, czynsze najmu w inflacji HICP (zbiór prc_hicp_minr); obliczenia własne. Ostatni odczyt: II kw. 2026. Pełne dane na stronie

26 Indeks czynszów płaconych (HICP)

Co mierzy. Zmianę czynszów, które najemcy faktycznie płacą we wszystkich trwających umowach, także komunalnych.

Jak czytać. To nie są stawki z nowych ogłoszeń: indeks obejmuje trwające umowy, także czynsze regulowane, więc zmiany na rynku najmu dochodzą do niego łagodniej i później.

Eurostat, na danych GUS · co miesiąc · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

06 Najem

WSKAŹNIKI 26–29

27 Relacja ceny do czynszu

Co mierzy. Indeks cen mieszkań podzielony przez indeks czynszów płaconych.

Jak czytać. Pokazuje, czy ceny zakupu rosną szybciej niż czynsze. Nie mówi, ile lat najmu kosztuje mieszkanie ani jaka jest rentowność najmu. Indeks czynszów obejmuje też stare umowy i czynsze regulowane, więc relacja nie opisuje samego rynku najmu.

obliczenia własne z dwóch indeksów Eurostatu · co kwartał · zasięg źródła: kraj · wykres na stronie

28 Rentowność obligacji 10-letnich i oprocentowanie lokat

Co mierzy. Rynkową rentowność obligacji skarbowych z terminem wykupu około 10 lat oraz oprocentowanie lokat terminowych założonych albo odnowionych w danym miesiącu.

Jak czytać. Z tymi stopami porównuje się dochód z najmu i koszt kredytu. Dotyczą różnych terminów i są podane przed podatkiem.

EBC (obligacje), NBP (lokaty) · co miesiąc · zasięg źródła: kraj · wykres na stronie

29 Stawki najmu i rentowność najmu

Co mierzy. Miesięczny czynsz za metr oraz roczny czynsz jako procent ceny mieszkania.

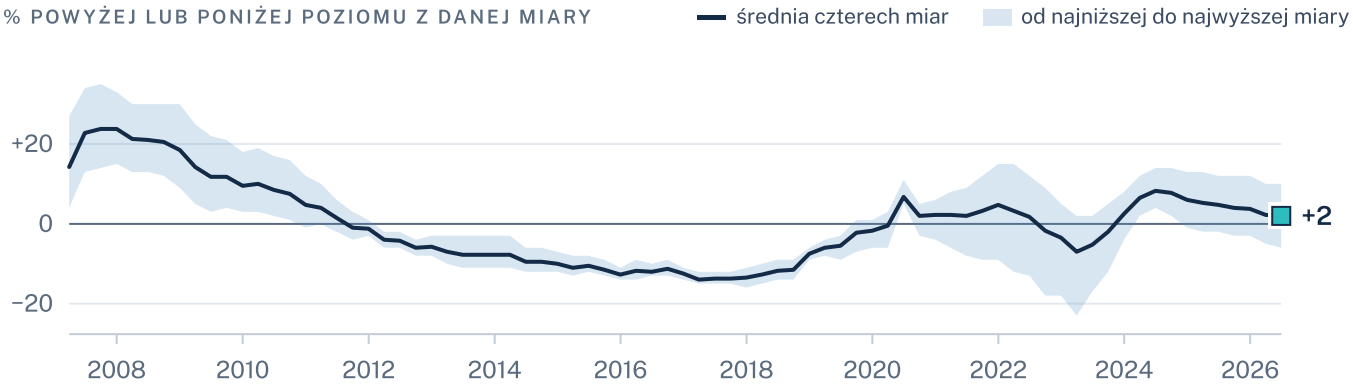
Jak czytać. Stawki z zawartych umów (NBP) i z ogłoszeń (portale) to różne miary, więc ich nie łączymy. Rentowność brutto nie uwzględnia pustostanów, kosztów utrzymania ani podatku.

NBP, raporty o rynku nieruchomości (stawki transakcyjne); raport AMRON-SARFiN; portale ogłoszeniowe (stawki ofertowe) · co kwartał albo co miesiąc · zasięg źródła: największe miasta

07 Relacje długookresowe i ryzyko

WSKAŹNIKI 30–34

Miary EBC: ceny mieszkań względem dochodów i czynszów



Źródło: EBC, ceny mieszkań względem dochodów, czynszów i stóp procentowych (zbiór RESV). Ostatni odczyt: II kw. 2026. Pełne dane na stronie

07 Relacje długookresowe i ryzyko

WSKAŹNIKI 30–34

30 Miary EBC: ceny mieszkań względem dochodów i czynszów

Co mierzy. Cztery szacunki Europejskiego Banku Centralnego tego, o ile ceny mieszkań odbiegają od poziomu wynikającego z dochodów, czynszów i stóp procentowych: dwie relacje (cena do dochodu, cena do czynszu) i dwa modele.

Jak czytać. Pokazujemy rozstęp od najniższej do najwyższej miary. To nie jest przedział ufności ani dokładny pomiar; miary dotyczą kraju, a każde wydanie przelicza historię.

EBC · co kwartał · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

31 Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Co mierzy. Łączną kwotę, którą gospodarstwa domowe są winne bankom za mieszkania, i jej zmianę po uwzględnieniu inflacji.

Jak czytać. Kredyty walutowe są przeliczane na złote, więc stan zależy także od kursu oraz od ugód i wyroków w sprawach frankowych.

NBP, statystyka monetarna · co miesiąc · zasięg źródła: kraj · wykresy na stronie: **stan**, **realna dynamika**

32 Zadłużenie gospodarstw domowych do dochodu

Co mierzy. Kredyty i pożyczki gospodarstw domowych jako procent ich rocznego dochodu do dyspozycji.

Jak czytać. Obejmuje wszystkie kredyty, a nie tylko mieszkaniowe. Poziom zależy też od tego, jak powszechny jest w kraju zakup mieszkania na kredyt.

Eurostat · raz w roku · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

33 Luka kredytowa (BIS)

Co mierzy. Różnicę między relacją kredytu do PKB a jej długookresowym trendem.

Jak czytać. Dotyczy kredytu dla firm i gospodarstw domowych łącznie, a nie samych kredytów mieszkaniowych. Wynik zależy od metody wyznaczania trendu.

BIS · co kwartał · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

34 Jakość portfela kredytów mieszkaniowych

Co mierzy. Udział kredytów ze stwierdzoną utratą wartości (faza 3) i kredytów, których ryzyko znacznie wzrosło od udzielenia (faza 2), w wartości kredytów mieszkaniowych.

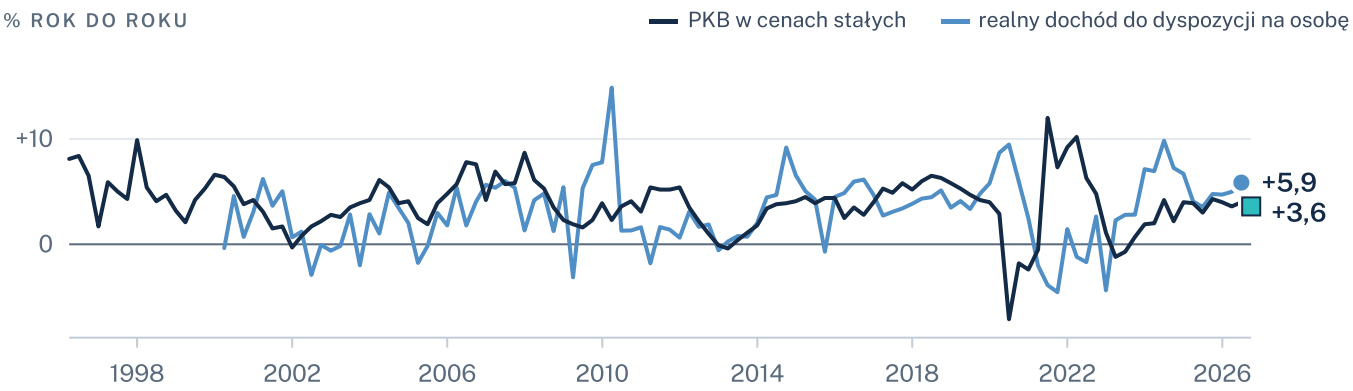
Jak czytać. Fazę 2 przyznaje bank według własnej oceny ryzyka: obejmuje kredyty spłacane terminowo i zwykle te opóźnione ponad 30 dni. Na dane wpływają ugody i wyroki w sprawach frankowych.

KNF, dane miesięczne sektora bankowego · co miesiąc · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

08 Otoczenie makroekonomiczne

WSKAŹNIKI 35–40

PKB i realny dochód do dyspozycji gospodarstw domowych



PKB wyrównany sezonowo i o liczbę dni roboczych; najnowszy kwartał to zwykle szybki szacunek, później poprawiany. Źródło: Eurostat, kwartalne rachunki narodowe: PKB (zbiór namq_10_gdp); Eurostat, kwartalne rachunki sektorów: dochody gospodarstw domowych (zbiór nasq_10_ki); obliczenia własne. Ostatnie odczyty: PKB w cenach stałych – III kw. 2026; realny dochód do dyspozycji na osobę – II kw. 2026 (wstępne). Pełne dane na stronie

35 Inflacja CPI

Co mierzy. O ile w ciągu roku wzrosły ceny towarów i usług konsumpcyjnych.

Jak czytać. Tym wskaźnikiem przeliczamy ceny mieszkań, kredyty i wynagrodzenia na wartości realne. GUS liczy go dla kraju, nie dla miast.

GUS · co miesiąc · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

36 Wynagrodzenia nominalne i realne

Co mierzy. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto i jego zmianę po uwzględnieniu inflacji.

Jak czytać. To średnia, którą zawyżają najwyższe pensje; mediana jest niższa. Do miar dostępności bierzemy wynagrodzenie w danym mieście.

GUS · co kwartał · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

37 Stopa bezrobocia

Co mierzy. Jaka część osób aktywnych zawodowo nie ma pracy i aktywnie jej szuka, według badania ankietowego.

Jak czytać. To inna miara niż bezrobocie rejestrowane w urzędach pracy i zwykle jest od niego niższa.

Eurostat, na danych GUS · co miesiąc · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

38 PKB i realne dochody gospodarstw domowych

Co mierzy. Tempo wzrostu gospodarki i zmianę dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych na osobę po uwzględnieniu inflacji.

Jak czytać. Obie serie wychodzą w różnych terminach: dochody gospodarstw są publikowane później i bywają korygowane.

Eurostat (PKB), Eurostat (dochody) · co kwartał · zasięg źródła: kraj · **wykres na stronie**

08 Otoczenie makroekonomiczne

WSKAŹNIKI 35–40

39 Nastroje konsumentów i deklarowany zamiar zakupu mieszkania

Co mierzy. Jak gospodarstwa domowe oceniają w ankiecie swoją sytuację i czy planują zakup albo budowę mieszkania w ciągu roku; obok nastroje firm budowlanych.

Jak czytać. To deklaracje, a nie transakcje. Niewielkie zmiany między odczytami mogą wynikać z losowości próby, dlatego czytamy kierunek z kilku kwartałów.

Komisja Europejska przez Eurostat · co miesiąc; pytanie o zakup co kwartał · zasięg źródła: kraj · wykresy na stronie: **nastroje**, **zamiar zakupu**

40 Demografia: ludność w wieku 25–39 lat i saldo migracji

Co mierzy. Liczbę osób w wieku, w którym zwykle zakłada się gospodarstwo domowe, oraz saldo migracji: zmianę liczby ludności pomniejszoną o przyrost naturalny.

Jak czytać. To tło na lata i dane krajowe. Saldo zawiera korekty statystyczne, więc w roku przejścia na wyniki spisu potrafi skoczyć (2020 r.); dla popytu w mieście ważne są też migracje lokalne, których tu nie pokazujemy.

Eurostat, na danych GUS · raz w roku · zasięg źródła: kraj · wykresy na stronie: **ludność**, **migracje**

SKĄD BIERZEMY DANE

Źródła, z których korzystamy.

Każdy wiersz to jeden zbiór danych, z którego rysujemy wykresy, i okres, do którego sięga w tym wydaniu. Raporty i rejestry podajemy przy wskaźnikach, które z nich pochodzą.

NBP

ZBIÓR DANYCH	DANE DO
Baza cen mieszkań	II kw. 2026
Statystyka stóp procentowych	wrz. 2026
Stopy procentowe	paź. 2026
Ankieta „Sytuacja na rynku kredytowym”	III kw. 2026
Statystyka stóp procentowych: lokaty	wrz. 2026
Statystyka monetarna: kredyty mieszkaniowe	wrz. 2026

GUS

ZBIÓR DANYCH	DANE DO
Wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych	paź. 2026
Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej	III kw. 2026
Bank Danych Lokalnych: budownictwo mieszkaniowe	wrz. 2026
Bank Danych Lokalnych: sprzedane mieszkania	2025
Dziedzinowe Bazy Wiedzy: mediany cen lokali mieszkalnych	IV kw. 2025
Bank Danych Lokalnych: wynagrodzenia w powiatach	2025

EBC

ZBIÓR DANYCH	DANE DO
Ceny mieszkań względem dochodów, czynszów i stóp procentowych (zbiór RESV)	II kw. 2026
Długoterminowa stopa procentowa dla Polski (zbiór IRS)	paź. 2026

KNF

ZBIÓR DANYCH	DANE DO
Dane miesięczne sektora bankowego	wrz. 2026

Eurostat

ZBIÓR DANYCH	DANE DO
Dług gospodarstw domowych do dochodu (zbiór nasa_10_ki)	2025
Kwartalne rachunki narodowe: PKB (zbiór namq_10_gdp)	III kw. 2026
Kwartalne rachunki sektorów: dochody gospodarstw domowych (zbiór nasq_10_ki)	II kw. 2026
Komisja Europejska: nastroje konsumentów (zbiór ei_bsco_m)	paź. 2026
Komisja Europejska: badanie koniunktury w budownictwie (zbiór ei_bsbu_m_r2)	paź. 2026
Saldo migracji (zbiór demo_gind)	2025
Indeks cen mieszkań (zbiór prc_hpi_q)	II kw. 2026
Czynsze najmu w inflacji HICP (zbiór prc_hicp_minr)	wrz. 2026
Ceny wykonawców za budowę nowych budynków mieszkalnych (zbiór sts_copi_q)	II kw. 2026
Ceny producentów wyrobów z mineralnych surowców niemetalicznych (zbiór sts_inpp_m, dział C23)	wrz. 2026
Relacja cen mieszkań do dochodu (zbiór tipsho60)	2025
Komisja Europejska: badanie konsumentów (zbiór ei_bsco_q)	IV kw. 2026
Stopa bezrobocia (zbiór une_rt_m)	wrz. 2026
Ludność według wieku (zbiór demo_pjangroup)	2025

BIS

ZBIÓR DANYCH	DANE DO
Realne ceny nieruchomości mieszkaniowych (zbiór WS_SPP)	II kw. 2026
Luka kredytowa: relacja kredytu do PKB i jej trend (zbiór WS_CREDIT_GAP)	I kw. 2026

Licencje i metoda

Dane GUS z Banku Danych Lokalnych wykorzystujemy na licencji CC BY 4.0, pozostałe na warunkach ich wydawców, z podaniem źródła. Przeliczenia są nasze, a instytucje, które publikują dane, nie odpowiadają za nie. Definicje i wzory: handshake.pl/rynek-w-liczbach/metoda.html

HANDSHAKE
PARTNERS

AKTUALNE DANE

Najnowsze odczyty i wykresy 35 z tych wskaźników.

handshake.pl/rynek-w-liczbach.html

W CZYM POMAGAMY

Sprzedaż nieruchomości

Od analizy ceny do aktu notarialnego.

Bez umowy: podpisujesz ją dopiero przy konkretnym kupującym.

handshake.pl/sprzedaz.html

Zakup nieruchomości

Od wyszukania do aktu notarialnego.

Reprezentujemy kupującego; sprawdzamy stan prawny i techniczny.

handshake.pl/zakup.html

Doradztwo inwestycyjne

Zakup pod najem lub odsprzedaż.

Szacunki rentowności oparte na cenach transakcyjnych, danych o najmie i założeniach kosztowych.

handshake.pl/uslugi.html

+48 515 090 131 office@handshake.pl pn–nd 8:00–18:30