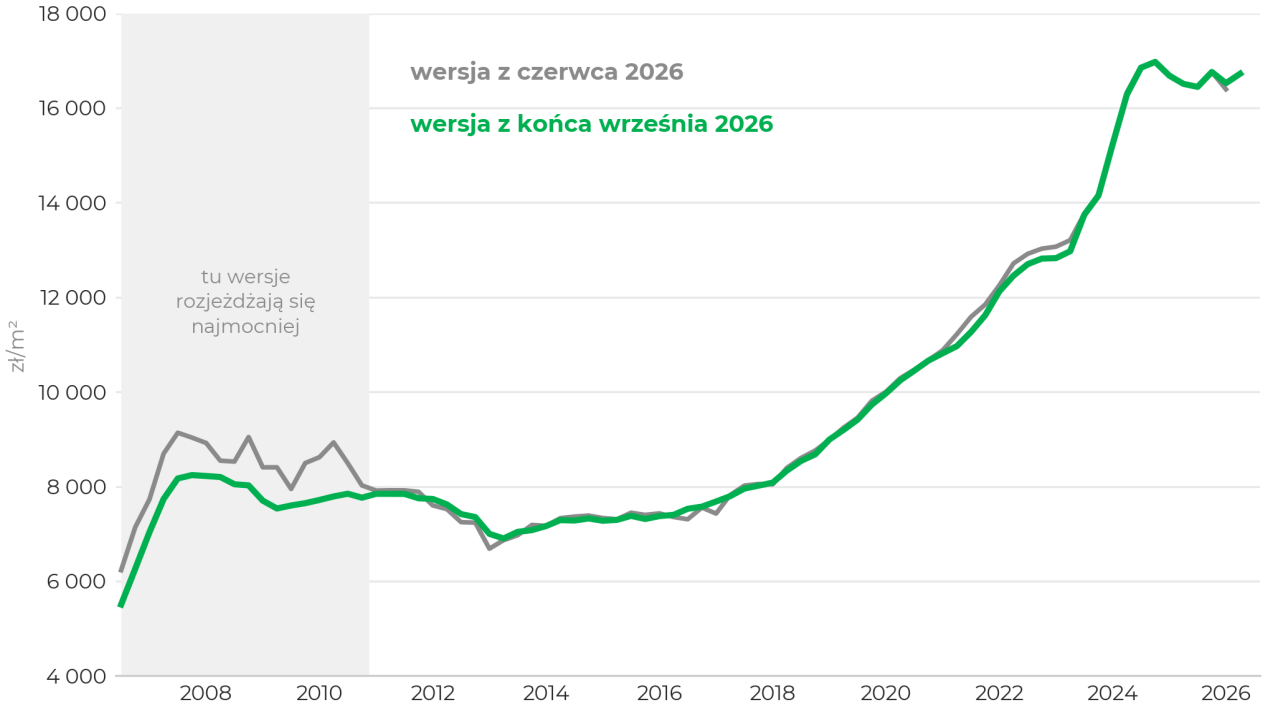
DOBREGO NAJMU

Dwie historie Warszawy 2006-2026

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym, zł/m², dwie wersje tej samej bazy NBP



Pod koniec września 2026 roku NBP przeliczył od nowa całą historię cen transakcyjnych mieszkań z rynku wtórnego, wstecz aż do 2006 roku. Ta sama baza opowiada dziś inną historię krachu po 2008 roku w Warszawie i inną historię ostatniego spadku cen w 7 największych miastach. Na wykresie są obie wersje: szara z czerwca 2026 i zielona z końca września 2026.

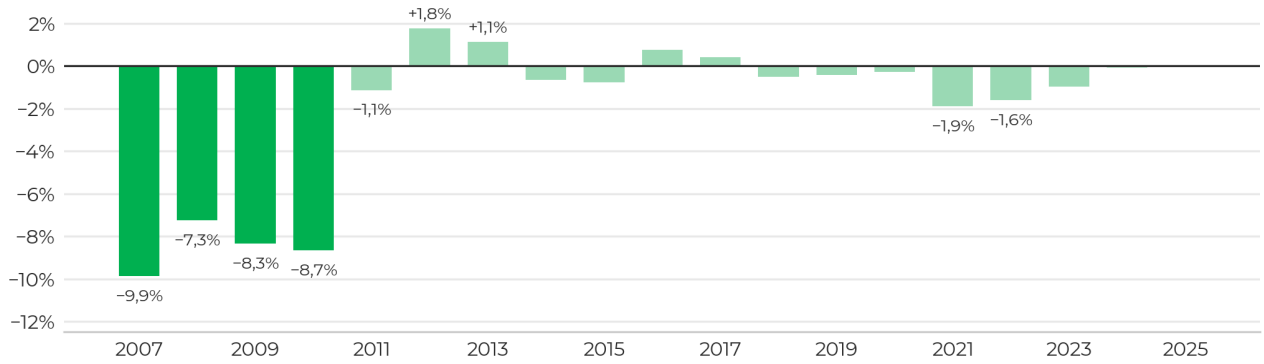
W środku: co ta poprawka zmienia w historii Warszawy, tabela wszystkich 17 miast i 3 pytania, które zadaję każdej liczbie o cenach mieszkań.

Opracowanie: Maciej Gołębiewski, Dobrego Najmu. Październik 2026.

Warszawa: krach płytszy, powrót nad szczyt rok wcześniej

Od 2011 roku obie linie prawie się pokrywają. Natomiast w latach 2006-2010 nowa wersja jest wyraźnie niżej: średnia cena z 2007 roku jest dziś niższa o 9,9%, a z 2010 roku o 8,7%. To wystarczy, żeby zmieniła się cała opowieść o krachu.

Jak bardzo nowa wersja różni się od starej: średnie roczne, Warszawa



Krach po 2008 roku, nominalnie

wersja z czerwca
−26,8%
III kw. 2007 → I kw. 2013

wersja z września
−16,2%
IV kw. 2007 → II kw. 2013

Powrót nad szczyt z 2007 roku, nominalnie

wersja z czerwca
II kw. 2019

wersja z września
II kw. 2018

Krach po odjęciu inflacji

wersja z czerwca
−39,1%

wersja z września
−29,7%

Wzrost od 2010 do 2025 roku

wersja z czerwca
+94,9%

wersja z września
+113,3%

Średnie roczne tempo od 2016 do 2025 roku

wersja z czerwca
9,37%

wersja z września
9,28%

Ceny nominalne to ceny z aktów, bez odjęcia inflacji. W nowej wersji szczyt przesunął się o kwartał, na koniec 2007 roku, a dołek na drugi kwartał 2013 roku. Krach był wyraźnie płytszy, niż mówiły stare dane.

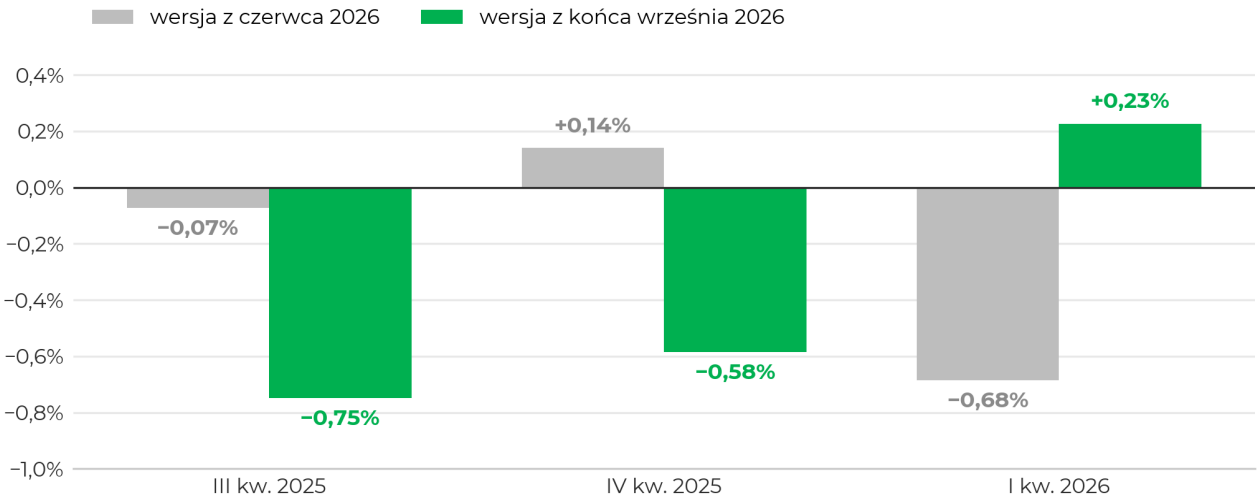
I tutaj jest ważna rzecz. Wzrost liczony od 2010 roku skacze z 94,9% do 113,3%, bo rok 2010 jest jednym z tych, które NBP obniżył. Policz to samo od 2016 roku i średnie roczne tempo prawie się nie zmienia. Jednym słowem, wynik zależy od roku, od którego liczysz.

Realnie, czyli po odjęciu inflacji, ceny w Warszawie w nowej wersji pierwszy raz przecięły linię szczytu z 2007 roku na początku 2021 roku, po 13,5 roku. Potem krążyły wokół niej. Na dobre są nad szczytem od początku 2024 roku, po 16,5 roku. W drugim kwartale 2026 roku to 108,3% szczytu. W starej wersji ceny wróciły nad szczyt w drugim kwartale 2024 roku, a w pierwszym kwartale 2026 roku były już ponad 4% pod nim.

7 miast: spadek był, tylko 2 kwartały wcześniej

Wiosną 2026 roku w wielu serwisach przeczytaliście to samo: ceny mieszkań z drugiej ręki w 7 największych miastach spadły rok do roku, „pierwszy raz od 12 lat”, o „0,7%”. To był pierwszy kwartał 2026 roku w wersji z czerwca. Nowa wersja pokazuje coś innego.

7 miast razem, zmiana średniej ceny rok do roku



Pierwszy kwartał 2026 roku w nowej wersji to wzrost o 0,23%, a nie spadek. Spadek rok do roku był wcześniej: w trzecim kwartale 2025 roku −0,75%, w czwartym −0,58%. Trzeci kwartał 2025 roku to w nowej wersji pierwszy taki spadek od końca 2013 roku.

Hasło „pierwszy od 12 lat” nie trzymało się nawet wersji z czerwca, tej cytowanej przez prasę. Tam ceny w 7 miastach spadały rok do roku już w trzecim kwartale 2016 roku, o 0,80%.

Warszawa osobno, I kw. 2026, rok do roku

wersja z czerwca
−1,73%

wersja z września
−0,96%

W Warszawie ceny w pierwszym kwartale 2026 roku spadły rok do roku w obu wersjach, w nowej mniej. Warszawy i 7 miast razem nie warto sklejać w jedno zdanie, bo to 2 różne liczby.

Krach po 2008 roku w 7 miastach, nominalnie

wersja z czerwca
−21,8%

wersja z września
−17,4%

Wzrost 7 miast od 2010 do 2025 roku

wersja z czerwca
+107,4%

wersja z września
+118,6%

Wzrost cen 2010-2025 we wszystkich 17 miastach, obie wersje

Średnia cena transakcyjna z czterech kwartałów 2025 roku wobec średniej z czterech kwartałów 2010 roku, rynek wtórny. Po przeliczeniu szybciej niż wcześniej rosły między innymi Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Warszawa, Poznań i Białystok, wolniej Kraków i Opole.

Miasto	Wersja z czerwca 2026	Wersja z końca września 2026	Różnica
Zielona Góra	+174,1%	**+175,4%**	+1,3 pp
Rzeszów	+151,7%	**+152,0%**	+0,3 pp
Gdańsk	+133,9%	**+142,2%**	+8,3 pp
Kraków	+141,2%	**+135,5%**	−5,7 pp
Opole	+136,7%	**+133,8%**	−2,9 pp
Białystok	+120,1%	**+128,4%**	+8,3 pp
Katowice	+127,6%	**+128,0%**	+0,4 pp
Gdynia	+112,6%	**+119,6%**	+7,0 pp
Wrocław	+109,9%	**+118,9%**	+9,0 pp
Szczecin	+112,9%	**+115,0%**	+2,1 pp
Warszawa	+94,9%	**+113,3%**	+18,4 pp
Poznań	+101,4%	**+109,7%**	+8,3 pp
Lublin	+106,8%	**+109,6%**	+2,8 pp
Łódź	+106,2%	**+105,7%**	−0,5 pp
Bydgoszcz	+102,0%	**+104,3%**	+2,3 pp
Kielce	+95,3%	**+95,8%**	+0,5 pp
Olsztyn	+93,0%	**+94,6%**	+1,6 pp
Agregaty NBP			
7 miast	+107,4%	**+118,6%**	+11,2 pp
6 miast bez Warszawy	+119,0%	**+122,8%**	+3,8 pp
10 miast	+115,7%	**+117,9%**	+2,2 pp

pp to punkty procentowe. Ranking miast liczony na starej wersji też się trochę przesuwa, więc porównując miasta, sprawdź, z której wersji pochodzą liczby.

Skąd ta zmiana

NBP od dłuższego czasu łączył swoją bazę BaRN, czyli ankiety wśród pośredników i deweloperów, z 3 zewnętrznymi źródłami: danymi bankowymi AMRON, danymi CRCM i Rejestrem Cen Nieruchomości z aktów notarialnych. W raporcie za drugi kwartał 2026 roku napisał, że to łączenie dokończył:

> *„W II kw. 2026 r. dane dotyczące cen transakcyjnych na rynku wtórnym uległy rewizji wstecznej ze względu na zakończenie procesu integracji danych BaRN z pozyskanymi danymi ze źródeł zewnętrznych (AMRON, CRCM oraz RCN).”*
>
> NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2026 r., s. 11. To samo zdanie stoi na stronie „Informacja kwartalna”, nad linkiem do arkusza z danymi.

W Warszawie średnie ceny z lat 2006-2010 zeszły w dół o 7% do 12%, lata 2011-2020 prawie się nie zmieniły, a lata 2021-2023 obniżone są o 1% do 2%. Przeliczenie objęło wszystkie 17 miast i wszystkie agregaty, ale tylko ceny transakcyjne z rynku wtórnego.

Nasza interpretacja, nie słowa NBP

Starsze dane mocniej ważyły droższe transakcje z czasu szczytu. Pełniejsze pokazały, że przeciętne mieszkanie zmieniało właściciela taniej. NBP przyczyny różnicy nie podaje.

Ostatnie kwartały jeszcze się przesuną

NBP co najmniej od raportu za koniec 2025 roku pisze przy danych o rynku wtórnym, że ostatnie kwartały są niedoszacowane. To stałe zastrzeżenie, a nie komentarz do przeliczenia:

> *„dynamiki średniej ceny transakcyjnej na rynku wtórnym (RWT) są niedoszacowane z uwagi na ograniczoną liczebność transakcji z RCN (mniejsza liczba droższych mieszkań). Uaktualnienie danych ma miejsce w następnych kwartałach, po uzupełnieniu danych.”*
>
> NBP, raport za II kwartał 2026 r., uwaga do tabeli 2, s. 3.

Dlatego liczby z 2025 i 2026 roku w tym opracowaniu mają dopisek: stan na wersję z końca września 2026 roku. W kolejnych wersjach raczej wzrosną.

3 pytania do każdej liczby o cenach

Zanim uwierzę nagłówkowi o spadkach albo wzrostach cen mieszkań, zadaję mu 3 pytania.

1 **Z której wersji danych pochodzi ta liczba?**
Tekst z czerwca i tekst z października mogą cytować tę samą bazę NBP i dawać inny wynik. Bez daty wersji liczba jest pół informacji.

2 **Jaki to agregat i jaki okres?**
W nowej wersji w pierwszym kwartale 2026 roku ceny w Warszawie spadły rok do roku o 1%, a w 7 miastach razem wzrosły o 0,2%. Wzrost od 2010 roku i od 2016 roku to też 2 różne liczby.

3 **Czy ostatni kwartał jest wstępny?**
U NBP jest, i NBP sam to pisze. Ostatnie kwartały rynku wtórnego są jeszcze uzupełniane.

Hasło „pierwszy od 12 lat" i spadek o „0,7%" nie przeszłyby przez pierwsze ani trzecie pytanie. Decyzji o zakupie nie warto opierać na jednym nagłówku z jednego kwartału.

Kto to policzył

Nazywam się Maciej Gołębiewski. Od 2016 roku znajduję inwestorom mieszkania na wynajem w Warszawie i potem je dla nich prowadzę. Ja wyszukuję lokal, inwestor kupuje go na siebie, mój zespół remontuje, dzieli na pokoje i wynajmuje. Dziś mam pod opieką ponad 1 500 pokoi. Dlatego liczę wszystko na surowych danych, kwartał po kwartale, a nie przepisuję z cudzych raportów.

Chcesz przeliczyć konkretne mieszkanie na wynajem? Umów rozmowę: rozmowa.dobregonajmu.pl

Metodologia i źródła

Dane: NBP, baza cen nieruchomości mieszkaniowych, ceny transakcyjne na rynku wtórnym, zł/m². Wersja z czerwca 2026 kończy się na pierwszym kwartale 2026 roku, wersja z końca września 2026 na drugim. Wzrost i średnie roczne tempo: średnia z czterech kwartałów roku końcowego wobec średniej z czterech kwartałów roku startu. Krach: najwyższy kwartał do 2009 roku i najniższy kwartał po nim. Ceny realne: ceny nominalne podzielone przez wskaźnik cen konsumpcyjnych dla Polski (Eurostat). Obliczenia: Dobrego Najmu.