PULS NAJMU

PAŹDZIERNIK 2026

Więcej mieszkań na wynajem, niższe czynsze ofertowe. Jak zmienia się rynek i co to oznacza dla właścicieli oraz najemców?



−1,3%

średnia zmiana czynszów m/m
we wrześniu 2026 (Otodom)

Adam Hoffmann • 90son.pl • 90 sekund o nieruchomościach
Wydanie z 30.10.2026 | dane pełnego miesiąca: wrzesień 2026

PULS NAJMU / 01

Rynek najmu w 90 sekund

Sześć liczb, które pokazują kierunek zmian w dużych miastach Polski.

ŚREDNI CZYNSZ OFERTOWY

2 676 zł

16 rynków wojewódzkich [1]

ZMIANA STAWEK M/M

−1,3%

wrzesień do sierpnia [1]

AKTYWNYCH OFERT OTODOM

27,3 tys.

stan na koniec września [1]

WZROST DOSTĘPNEJ OFERTY

+12%

wrzesień do sierpnia [1]

NOWYCH OGŁOSZEŃ

21,7 tys.

dodanych we wrześniu [1]

RYNKÓW ZE SPADKIEM

12 / 16

średnich stawek m/m [1]

CO MÓWIĄ TE DANE?

We wrześniu oferta najmu rosła, a średnie ceny ofertowe spadły. Daje to części najemców większy wybór, lecz nie oznacza automatycznie spadku czynszów we wszystkich lokalizacjach ani potwierdzenia niższych cen w już zawartych umowach.

Jak czytać ten raport? To wydanie październikowe, ale większość rzetelnych danych zebranych na dzień 30 października dotyczy września. Podajemy ceny z ogłoszeń, a nie ustalone stawki transakcyjne. Poszczególne źródła mają różne próby i metodologie.

Źródło: [1] Otodom, 20.10.2026. Pełna lista źródeł na stronie 8.

PULS NAJMU / 02

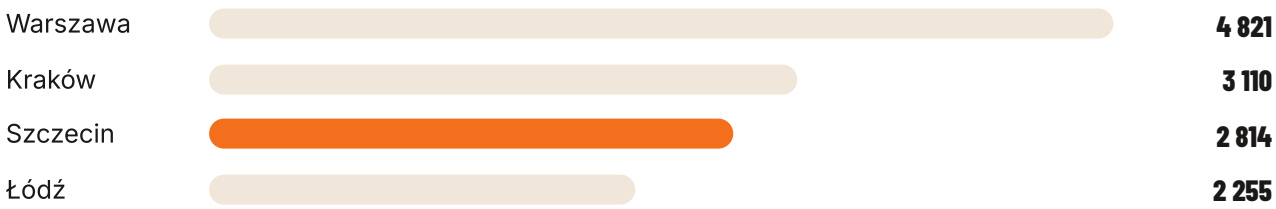
Ile kosztuje najem?

Średni miesięczny czynsz ofertowy we wrześniu 2026 r. – dane Otodom [1].

MIASTO / RYNEK	CZYNSZ	M/M	R/R
Warszawa	**4 821 zł**	−1,6%	−2,6%
Trójmiasto*	**3 183 zł**	−2,8%	−1,8%
Kraków	**3 110 zł**	−1,9%	−5,2%
Wrocław	**3 037 zł**	−1,5%	−3,5%
Szczecin	**2 814 zł**	**+0,1%**	**+0,1%**
Poznań	**2 627 zł**	−0,6%	+0,1%
Katowice	**2 315 zł**	−0,9%	−1,0%
Łódź	**2 255 zł**	+0,2%	+2,3%

*Trójmiasto jest wspólnym rynkiem Gdańska, Gdyni i Sopotu. Nie jest to statystyka dla samego Gdańska. M/m = względem sierpnia 2026; r/r = względem września 2025.

RÓŻNICE W CENACH SĄ DUŻE



Źródło: [1] Otodom, raport 20.10.2026 (wrzesień 2026).

PULS NAJMU / 03

Większy wybór mieszkań

Wrzesień przyniósł sezonowy wzrost podaży, szczególnie widoczny po wakacjach.

AKTYWNE OFERTY NA KONIEC MIESIĄCA

24,3 tys.
Sierpień

27,3 tys.
Wrzesień

Około +3 tys. ofert / +12% m/m

Gdzie podaż rosła szczególnie mocno? Według Otodom w Trójmieście liczba ofert wzrosła o 24,8% m/m, a w samym Sopocie o 41%. Po sezonie turystycznym część mieszkań wraca do segmentu najmu długoterminowego [1].

JAKICH METRAŻY SZUKAJĄ NAJEMCY?

około 40 m²	21%
około 30 m²	17%

Łącznie: 38% wyszukiwań w Otodom [1].

Wniosek: większa liczba ogłoszeń daje najemcom szerszy wybór, lecz sama w sobie nie mówi, ile dni trwa znalezienie najemcy. Bez porównywalnych danych o czasie ekspozycji ofert nie można twierdzić, że wszystkie mieszkania wynajmują się wolniej.

Źródło: [1] Otodom (20.10.2026). Wielkości około 30 i 40 m² dotyczą wyszukiwań, nie transakcji.

PULS NAJMU / 04

Szczecin pod lupą

Lokalny rynek różni się od części największych miast. Ważna jest metodologia źródeł.

OTODOM / WRZESIEŃ 2026

2 814 zł

średni miesięczny czynsz ofertowy

+0,1%

m/m i r/r

W przeciwieństwie do większości stolic regionów: stawka praktycznie bez zmian [1].

RENTIER.IO / MEDIANA

59 zł/m²

2 617 ofert aktywnych w miesiącu [2]

RENTIER.IO / BRUTTO

7,0%

modelowa rentowność roczna [2]

ILE KOSZTUJĄ MIESZKANIA WEDŁUG LICZBY POKOI?

Kawalerka	**1 980 zł**
2 pokoje	**2 512 zł**
3 pokoje	**2 874 zł**

Uwaga metodologiczna: ceny według liczby pokoi pochodzą z oddzielnej próby Znajdź Najem za wrzesień 2026 [3]. Średnia tej próby (2 340 zł) różni się od średniej Otodom (2 814 zł). Nie należy łączyć tych liczb w jedną średnią ani uznawać ich za ceny zawartych umów.

Źródła: [1] Otodom; [2] Rentier.io; [3] Znajdź Najem. Dane za wrzesień 2026.

PULS NAJMU / 05

Przychód to nie zysk

Właściciel powinien liczyć łączny wynik, nie tylko wysokość miesięcznego czynszu.

PRZYKŁAD: DROŻEJ I PUSTO, CZY TANIEJ I PEŁNY ROK?

3 500 zł
miesięcznie × 11 miesięcy

38 500 zł
przychód roczny

3 200 zł
miesięcznie × 12 miesięcy

38 400 zł
przychód roczny

Różnica: tylko 100 zł przed kosztami. To przykład obliczeniowy, nie statystyka rynku.

1 MIESIĄC PUSTOSTANU

8,3%
potencjalnego rocznego przychodu z czynszu

CENY MIESZKAŃ / GUS

+6,3%
r/r w II kwartale 2026 dla lokali mieszkalnych [5]

Rentowność brutto to nie zysk netto. Modelowe 7,0% dla Szczecina w Rentier.io oznacza roczny czynsz ofertowy przeliczony na cenę transakcyjną mieszkania. Nie uwzględnia podatku, pustostanów, remontów ani innych kosztów. W praktyce wynik właściciela może być niższy [2].

CZY CZYNSZ JEST DROGI W RELACJI DO ZAROBKÓW?

Kwota 2 676 zł odpowiada 28,9% przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw we wrześniu 2026 (9 266,48 zł). To ilustracyjne zestawienie dwóch miar, nie udział czynszu w dochodzie netto konkretnego najemcy [1, 6].

Źródła: [1] Otodom; [2] Rentier.io; [5] GUS ceny lokali; [6] GUS wynagrodzenia.

PULS NAJMU / 06

Co z tego wynika?

Praktyczne decyzje dla obu stron rynku najmu.

DLA WŁAŚCICIELA

01 Weryfikuj cenę
Porównaj oferty o podobnym metrażu i standardzie.

02 Licz pustostany
Zbyt wysoki czynsz może obniżyć roczny przychód.

03 Zadbaj o dokumenty
Bezpieczny najem zaczyna się od poprawnej umowy.

DLA NAJEMCY

01 Porównuj całość
Dolicz opłaty administracyjne, media i kaucję.

02 Sprawdzaj warunki
Cena to tylko jeden element umowy najmu.

03 Rozważ negocjacje
Większy wybór może poprawić pozycję w rozmowie.

5 FAKTÓW, KTÓRE ZWRACAJĄ UWAGĘ

01 Kraków: –5,2% r/r
Największy spośród przywołanych spadków rocznych [1].

02 Sopot: +41% ofert m/m
Duży przyrost ogłoszeń po wakacjach [1].

03 30–40 m²: 38% wyszukiwań
Niewielkie mieszkania mają silną reprezentację w preferencjach [1].

04 PRS: ponad 28,9 tys. mieszkań
Sektor najmu instytucjonalnego w połowie 2026 [4].

05 Szczecin: +0,1% m/m
Średni czynsz ofertowy praktycznie stabilny [1].

Wniosek redakcji 90son.pl: w warunkach większej konkurencji przewagę zyskuje właściciel, który realistycznie ustala czynsz i ogranicza ryzyko pustostanu. Najemca powinien natomiast porównywać pełen koszt mieszkania i warunki umowy, a nie wyłącznie kwotę z ogłoszenia.

Źródła: [1] Otodom, [4] JLL. Interpretacja ma charakter ogólny.

PULS NAJMU / 07

Metodologia i źródła

Przejrzystość danych jest ważniejsza niż pozorna precyzja.

ZAKRES RAPORTU

Raport opublikowano w wydaniu październik 2026 (stan wiedzy: 30.10.2026). Podstawowe zestawienia miesięczne dotyczą września 2026. Ceny najmu to stawki ofertowe, a nie czynsze faktycznie ustalone w zawartych umowach. Średnie z Otodom i mediany z Rentier.io oraz Znajdź Najem dotyczą odmiennych zbiorów ogłoszeń i nie powinny być bezpośrednio utożsamiane.

01 **Otodom**
Więcej mieszkań do wyboru, niższe czynsze
20.10.2026; dane 09.2026

02 **Rentier.io**
Ceny najmu mieszkań – Szczecin
aktualizacja 29.10.2026; 09.2026

03 **Znajdź Najem**
Rynek najmu – Szczecin, wrzesień 2026
odczyt 01.10.2026; 09.2026

04 **JLL**
Segment najmu instytucjonalnego (PRS)
05.10.2026; stan połowa 2026

05 **GUS**
Wskaźniki cen lokali mieszkalnych w II kwartale
01.10.2026; II kw. 2026

06 **GUS**
Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw
20.10.2026; 09.2026

CO NIE ZOSTAŁO POTWIERDZONE?

Brak jednolitych, porównywalnych danych dla wszystkich miast o rzeczywistych czynszach transakcyjnych, czasie znalezienia najemcy, kosztach administracyjnych i skali negocjacji w październiku. Dlatego nie przedstawiamy szacunków jako wyników badań.

Darmowe checklisty dla właścicieli i najemców oraz gotowe wzory umów: 90son.pl/poradniki →

Adam Hoffmann • pośrednik w obrocie nieruchomościami, ponad 20 lat na rynku • 90son.pl
Raport ma charakter informacyjny; dane pochodzą ze wskazanych źródeł zewnętrznych, interpretacja jest ogólna.