



RAPORT Z RYNKU NAJMU

LIPIEC 2025

otodom

Liczba ofert

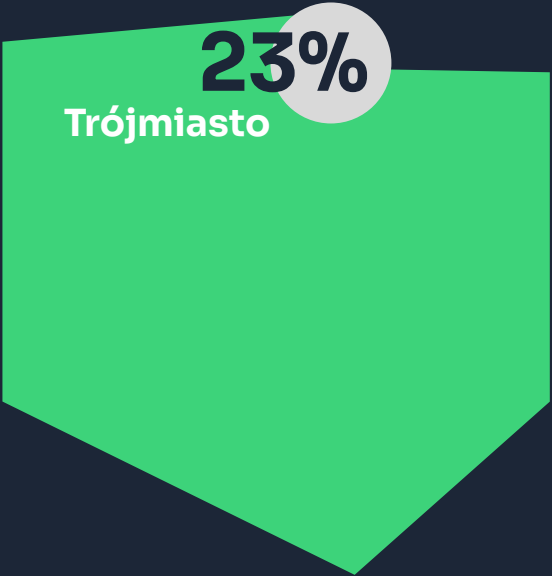


Liczba ofert

W lipcu utrzymał się trend spadkowy w podaży mieszkań na wynajem. Pod koniec miesiąca liczba aktywnych ogłoszeń na Otodom była niższa o prawie 4% w porównaniu z końcem czerwca, osiągając poziom zbliżony do tego sprzed roku. W segmencie mieszkań na wynajem w siedmiu największych miastach kraju dostępnych było 14,4 tys. ofert, co nadal stanowiło około 65% wszystkich ogłoszeń w Polsce. Również w tej grupie rynków zanotowano spadek liczby ofert o 4% względem poprzedniego miesiąca.

Spośród wszystkich dostępnych ogłoszeń niemal 17,7 tys. stanowiły nowe oferty, co oznacza wzrost o 11% w stosunku do czerwca 2025. W ciągu miesiąca zakończono 24,4 tys. ofert, a kolejne 5,8 tys. zostało odnowionych.

Największy wzrost liczby ofert m/m



Największy wzrost liczby ofert m/m

W lipcu dynamika zmian podaży na poszczególnych rynkach lokalnych była zróżnicowana. W części miast liczba ofert spadła o kilkanaście procent, w innych odnotowano jedynie niewielkie wahania – zarówno wzrosty, jak i spadki. Największą miesięczną zmianę zanotowało Trójmiasto, gdzie baza ogłoszeń powiększyła się o 205 ofert, co oznacza wzrost o 23%. Do grupy miast z najsłabszym spadkiem podaży – przekraczającym 10% – należały Lublin (-17%), Bydgoszcz (-15%) oraz Katowice (-11%). Z kolei w Białymstoku, Olsztynie, Poznaniu, Łodzi i Zielonej Górze liczba dostępnych ogłoszeń z mieszkaniem na wynajem nieznacznie wzrosła, ograniczając się jednak do zmian o kilka procent.

Liczba odpowiedzi na ogłoszenia

Lipiec przyniósł wyraźne ożywienie popytu, co znalazło odzwierciedlenie w szybko rosnącej liczbie odpowiedzi na ogłoszenia dotyczące wynajmu mieszkań. W ciągu miesiąca użytkownicy wygenerowali łącznie 476 tys. odpowiedzi, co oznacza wzrost o 29% w porównaniu z czerwcem oraz o 12% względem lipca ubiegłego roku. Analiza danych z lat 2020–2025 pokazuje, że podobnie jak czerwiec 2025 był w tym okresie miesiącem o najwyższej aktywności poszukujących na rynku najmu spośród wszystkich czerwców, podobnie lipiec 2025 odnotował największą aktywność wśród wszystkich lipców w całym badanym przedziale czasu.

Liczba odpowiedzi na ogłoszenia



Top wyszukiwania

Dane z lipca dotyczące popytu na rynku najmu wskazują na utrzymanie dotychczasowych preferencji wśród poszukujących – wciąż dominują mieszkania dwupokojowe. Największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni powyżej 40 m², które odpowiadały za 22% wszystkich wyszukiwań, zachowując pozycję lidera popularności. Drugie miejsce zajęły nieco mniejsze, około 30-metrowe mieszkania dwupokojowe, generujące 18% zapytań. Łącznie mieszkania dwupokojowe stanowiły 52% wszystkich wyszukiwań. Jeśli spojrzeć na metraż, to oferty powyżej 30 m² wraz z tymi przekraczającymi 40 m² odpowiadały za ponad 53% wyszukiwań z określonym metrażem. Struktura zainteresowania według liczby pokoi pozostała identyczna jak w czerwcu.

Top wyszukiwania

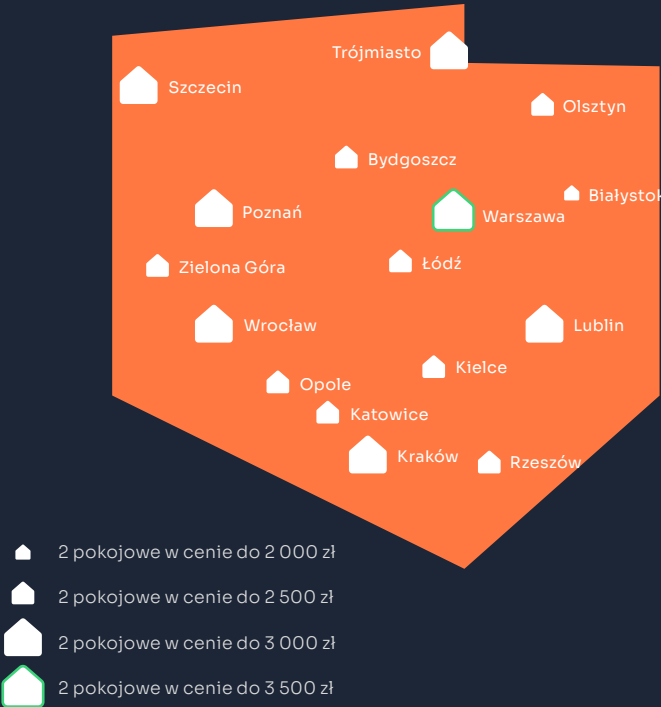


* % udział we wszystkich wyszukiwaniach

Jakich mieszkań najczęściej szukamy

Analiza lipcowych wyszukiwań ofert najmu z uwzględnieniem maksymalnej ceny potwierdza utrzymującą się dominację mieszkań dwupokojowych. W Białymstoku największym zainteresowaniem cieszyły się lokale z czynszem do 2 000 zł – było to jedyne miasto, w którym wciąż przeważał ten niższy przedział cenowy. W Bydgoszczy, Katowicach, Kielcach, Olsztynie, Opolu, Rzeszowie, Łodzi i Zielonej Górze najczęściej wyszukiwano mieszkania dwupokojowe w cenie do 2 500 zł. W przypadku Olsztyna oznaczało to przesunięcie w dół względem poprzednich miesięcy, gdy dominował przedział do 3 000 zł. Z kolei w Krakowie, Lublinie, Poznaniu, Szczecinie, Trójmieście oraz Wrocławiu największy udział w wyszukiwaniach miały mieszkania dwupokojowe z czynszem do 3 000 zł. W Warszawie natomiast po raz pierwszy od stycznia 2025 dominującą kategorią stały się lokale dwupokojowe z czynszem do 3 500 zł.

Jakich mieszkań najczęściej szukamy



Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

W lipcu 2025 roku średnie stawki najmu mieszkań w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie. Najniższe koszty wynajmu odnotowano w Kielcach (2 043 zł), a najwyższe w Warszawie (5 048 zł), która pozostaje najdroższym rynkiem w kraju. Do średniego segmentu cenowego należą m.in. Poznań (2 667 zł), Lublin (2 576 zł), Rzeszów (2 593 zł) oraz Szczecin (2 809 zł). Stawki powyżej 3 000 zł, poza stolicą, obowiązują również w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu.

Największe miesięczne wzrosty cen odnotowano w Szczecinie (+2,6%) i Poznaniu (+2,4%), podczas gdy w Kielcach (-3,0%) i Olsztynie (-2,9%) czynsze spadły najmocniej.

W ujęciu rocznym żadne z miast nie przekroczyło 8% wzrostu cen. Najwyższe podwyżki wystąpiły w Opolu (+7,2%), Bydgoszczy (+7,0%), Łodzi (+6,9%) oraz Olsztynie (+6,5%). Po przeciwnej stronie znalazły się Katowice (-2,9%) i Białystok (-0,3%), które – podobnie jak w czerwcu – zanotowały spadki. Obniżka w skali roku objęła także Warszawę (-0,5%).

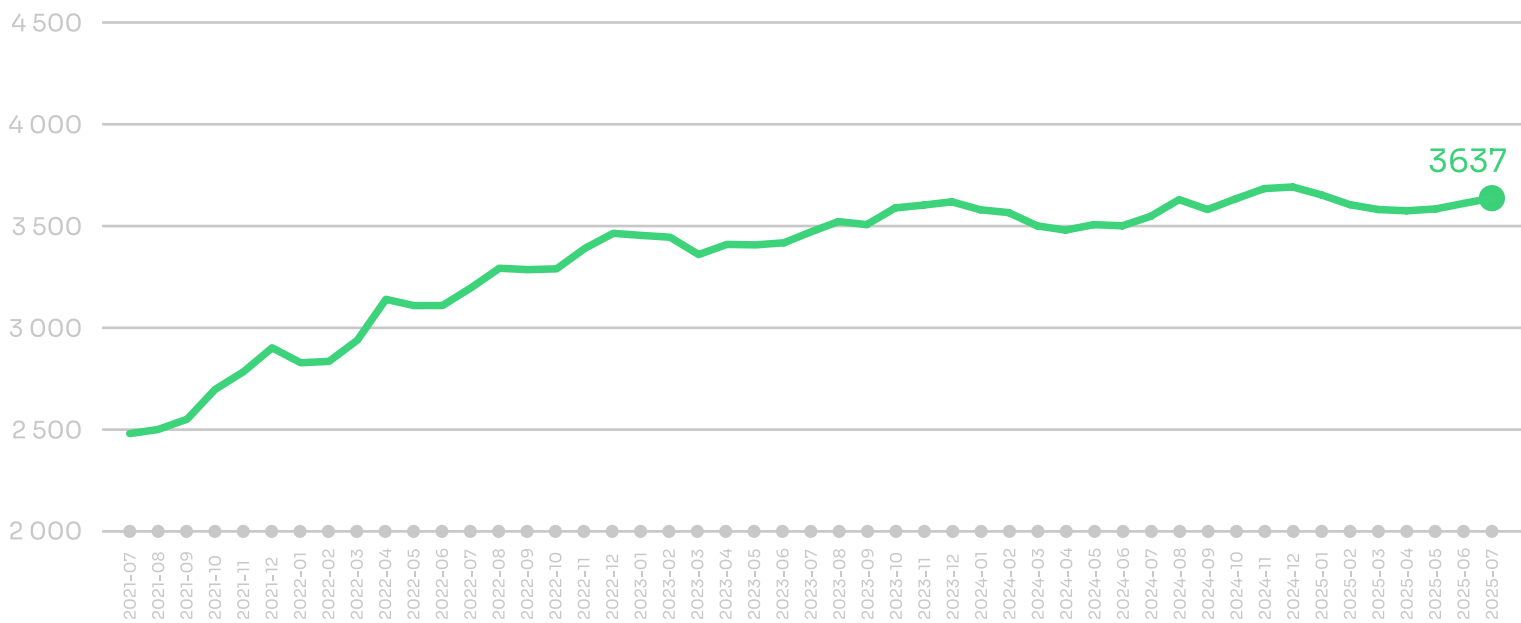
Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

MIASTO	POZIOM CZYNSZU		M/M	R/R
Białystok	2107	▲	1,8%	-0,3%
Bydgoszcz	2175	▼	-0,1%	7,0%
Katowice	2335	▼	-0,6%	-2,9%
Kielce	2043	▼	-3,0%	1,8%
Kraków	3264	▲	0,6%	0,8%
Łódź	2277	▲	0,5%	6,9%
Lublin	2576	▼	-1,2%	2,4%
Olsztyn	2242	▼	-2,9%	6,5%
Opole	2387	▲	1,3%	7,2%
Poznań	2667	▲	2,4%	5,0%
Rzeszów	2593	▲	1,7%	1,9%
Szczecin	2809	▲	2,6%	4,9%
Trójmiasto	3426	▲	1,1%	3,7%
Warszawa	5048	▲	1,8%	-0,5%
Wrocław	3150	▲	1,4%	2,9%
Zielona Góra	2381	▼	-1,6%	4,4%

Średnia cena ofertowa

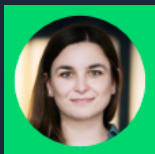
W lipcu 2025 roku średnia ofertowa cena wynajmu mieszkania osiągnęła poziom 3 637 zł, co odpowiada 72 zł za metr kwadratowy. Dane te potwierdzają utrzymującą się stabilność stawek na rynku najmu. W porównaniu z czerwcem odnotowano wzrost ceny całkowitej o 1%, a w ujęciu rocznym – o 3%. Analiza ostatnich 12 miesięcy pokazuje, że przeciętne miesięczne tempo wzrostu czynszów wynosiło 0,6%, co oznacza, że w skali roku ceny zwiększały się średnio właśnie o taki odsetek z miesiąca na miesiąc.

Średnia cena ofertowa



Rynek najmu w szczycie sezonu – mieszkań coraz mniej, chętnych coraz więcej

Lipiec przyniósł tegoroczne minimum podaży aktywnych ogłoszeń mieszkań na wynajem. Choć na pierwszy rzut oka może to budzić niepokój, jest to w pełni przewidywalny, sezonowy efekt. W typowym roku najniższa dostępność przypada na przełom roku oraz właśnie na wakacje, z minimum w sierpniu. Dlatego spodziewamy się, że w nadchodzącym miesiącu liczba ofert spadnie jeszcze bardziej. Zmniejszona liczba aktywnych ogłoszeń to efekt kilku czynników: część wynajmujących latem przechodzi na wynajem krótkoterminowy, część wykorzystuje ten okres na remonty, a inni czekają z wystawieniem mieszkania do września, licząc na większy popyt i lepsze stawki. Poza tym, to oczywiście też czas zdecydowanie skróconego okresu poszukiwań najemcy, zawarcia umowy najmu i zakończenia ogłoszenia.



Milena Chechłowska
Otodom

Mimo spadku liczby aktywnych ogłoszeń o 4% względem czerwca, sytuacja nie jest jednak trudna – rok wcześniej lipcowy spadek miesiąca do miesiąca wyniósł aż 8% i był zbliżony do tendencji z poprzednich lat. Interesujące są dane dotyczące nowych ogłoszeń. W tej kategorii lipiec przyniósł wzrost o 11% względem czerwca i o 6% rok do roku. Oznacza to, że choć całkowita liczba ofert maleje, wciąż pojawiają się nowe mieszkania – zarówno te wchodzące na rynek po raz pierwszy, jak i powracające po przerwie. Warto jednak zauważyć, że rosnący popyt może szybko tę świeżą podaż wchłonąć. W lipcu liczba odpowiedzi na ogłoszenia była aż o 12% wyższa niż rok wcześniej i zbliżyła się do ubiegłorocznego, sierpniowego rekordu. Wszystko wskazuje na to, że w sierpniu zainteresowanie jeszcze wzrośnie.

Nieco inna dynamika dotyczy rynku najmu pokoi. Na OLX liczba aktywnych ogłoszeń w tej kategorii wciąż rośnie miesiąc do miesiąca (ponad +20% w lipcu), ale w ujęciu rocznym notujemy spadek o ponad 12%, co odwraca kilkuletni trend stabilnych, ponad 10-procentowych lipcowych wzrostów w ujęciu rocznym. W poprzednich latach szczyt podaży pokoi przypadał we wrześniu, więc teoretycznie rynek ma jeszcze czas na odbicie. Jednak obecne dane sugerują, że tegoroczna oferta może być skromniejsza niż oczekiwano. Popyt w tej kategorii najmu również maleje. W lipcu zanotowano prawie 160 tys. odpowiedzi na ogłoszenia – to o 35% więcej niż w czerwcu, ale jednocześnie o 12% mniej niż rok wcześniej. Co więcej, w poprzednich latach lipcowy wzrost miesiąc do miesiąca potrafił przekraczać 50%, a więc tegoroczna dynamika jest wyraźnie słabsza. Wynika

to zapewne z faktu, że w pierwszej części lata tego roku poszukujący koncentrują się na wynajmie całych mieszkań, a pokoje traktują jako opcję rezerwową pod koniec wakacji.

Na tle tych trendów zastanawiające pozostają nastroje najmłodszej grupy poszukujących. To właśnie ta grupa, na którą składają się studenci i mniej zamożni wynajmujący, mogłaby być potencjalnym nabywcą pokoi na wynajem. Wśród osób w wieku 18–34 lat, które aktywnie wynajmują lub niedawno znalazły lokum, w czerwcu 2025 aż 63% uważało, że ceny nieruchomości wzrosną w ciągu najbliższego roku. To znacznie więcej niż średnia dla ogółu respondentów (52%), co pokazuje, że młodzi najemcy podchodzą do rynku mniej optymistycznie niż starsi. Czy to skłoni ich do wybrania tańszej opcji wynajęcia pokoju w tym sezonie? Niekoniecznie, obserwujemy bowiem comiesięczny spadek wspomnianego odsetka również wśród młodych, zatem są oni bardziej pesymistyczni wobec wysokości cen nieruchomości niż starsze grupy respondentów, ale jednocześnie mniej pesymistyczni niż jeszcze przed kilkoma miesiącami.

Rynek najmu mieszkań wchodzi w szczyt sezonu z ograniczoną podażą, ale wysokim popytem, co będzie sprzyjało jeszcze szybszemu wynajmowaniu lokali i może podbijać stawki. Rynek pokoi natomiast pozostaje w fazie uspokojenia, z mniejszym zainteresowaniem niż w poprzednich latach. Najemcy powinni działać szybko jeśli nie chcą wynajmować na ostatnią chwilę, zwłaszcza jeśli celują w mieszkania, bo sierpień może przynieść jeszcze większą rywalizację o dostępne oferty.



Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ponad 6 mln realnych użytkowników (wg danych za kwiecień 2023 r.), by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi, a także pozwala spełniać marzenia o szczęśliwym domu. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido.

Opracowanie: Otodom. Popyt to wolumen wyszukiwań, a podaż – liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania na platformie Otodom.pl. Dynamika cen najmu liczona jest jako średnia stawka najmu w miastach wojewódzkich (bez opłat za media oraz do spółdzielni/wspólnoty) po statystycznym przeliczeniu średniej cen ofertowych z pominięciem odstających wartości.

Masz pytania? Napisz lub zadzwoń.

Agata Stachowiak, PR Lead

E: agata.stachowiak@olx.pl

M: +48 539 260 235

Grupa OLX Sp. z o.o.

ul. Plac Konesera 9 (budynek O)

03-736 Warszawa