



RAPORT Z RYNKU NAJMU

SIERPIEŃ 2025

otodom

Liczba ofert

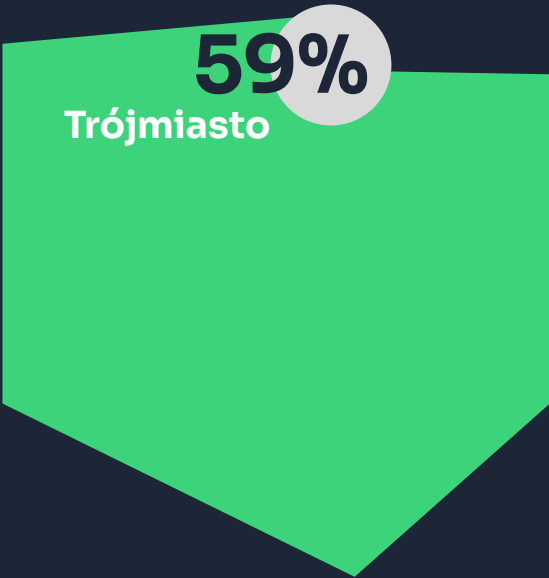


Liczba ofert

Koniec sierpnia przyniósł 23,3 tys. ogłoszeń o wynajmie mieszkań, co oznacza, że w trakcie ostatniego miesiąca podaż zwiększyła się o ponad 5%. W segmencie mieszkań na wynajem w siedmiu największych miastach kraju dostępnych było 15,6 tys. ofert, co stanowiło około 67% wszystkich ogłoszeń w Polsce, a więc o 2% więcej niż w poprzednich miesiącach. W tej grupie rynków zanotowano wzrost przekraczający ogólnopolski - z wynikiem liczby ofert na koniec sierpnia o 8% wyższym niż na koniec lipca.

Spośród wszystkich dostępnych ogłoszeń niemal 18,4 tys. stanowiły nowe oferty, co oznacza wzrost o kolejne 4% (po lipcowym 11% wzroście) w stosunku do poprzedniego miesiąca. W ciągu miesiąca zakończono 23,8 tys. ofert, a kolejne 6,5 tys. zostało odnowionych.

Największy wzrost liczby ofert m/m



Największy wzrost liczby ofert m/m

Na koniec sierpnia ogólny wzrost liczby ofert wynikał głównie z sytuacji na kilku lokalnych rynkach. Najbardziej wyróżniło się Trójmiasto, gdzie podaż zwiększyła się aż o 59% względem początku miesiąca – to rekordowy wynik. Wyraźny wzrost odnotowano także w Szczecinie (+17%), a mniejsze, ale nadal istotne przyrosty pojawiły się w Warszawie (+8%) i Łodzi (+6%). W pozostałych miastach liczba ofert pozostała na poziomie zbliżonym do lipcowego lub spadła. Największy spadek wystąpił w Bydgoszczy (-12%), a następnie w Olsztynie (-8%) i Kielcach (-7%).

Liczba odpowiedzi na ogłoszenia

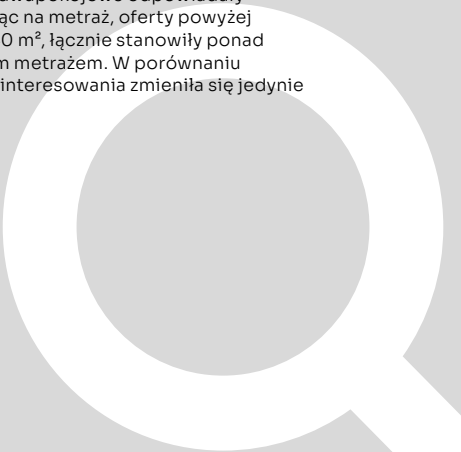
Liczba odpowiedzi na ogłoszenia

W sierpniu utrzymał się trend rosnącego popytu – liczba odpowiedzi na ogłoszenia sięgnęła 560 tys., co oznacza wzrost o kolejne 17% względem lipca. To kontynuacja dynamicznego trendu z poprzednich miesięcy: +29% m/m w lipcu, +12% w czerwcu oraz +18% w maju. Ostatecznie w ujęciu rok do roku sierpień przyniósł wzrost na poziomie 16%. Uzyskany rezultat to drugi najwyższy miesięczny wynik w analizowanym okresie 2018-2025 ustępujący jedynie marcu 2022 r., kiedy tuż po wybuchu wojny w Ukrainie intensywnie poszukiwano mieszkań na wynajem dla uchodźców.



Top wyszukiwania

Sierpniowe dane z rynku najmu potwierdzają utrzymanie dotychczasowych preferencji wśród poszukujących – największym zainteresowaniem standardowo cieszą się mieszkania dwupokojowe. Najczęściej wyszukiwane były lokale o powierzchni powyżej 40 m², które odpowiadały za 22% wszystkich zapytań i utrzymały pozycję lidera. Na drugim miejscu znalazły się mniejsze, około 30-metrowe mieszkania dwupokojowe, generujące 16% wyszukiwań, czyli o 2 punkty procentowe mniej niż w poprzednich miesiącach. Łącznie mieszkania dwupokojowe odpowiadały za 51% wszystkich zapytań. Patrząc na metraż, oferty powyżej 30 m², w tym te przekraczające 40 m², łącznie stanowiły ponad połowę wyszukiwań z określonym metrażem. W porównaniu z czerwcem i lipcem struktura zainteresowania zmieniła się jedynie symbolicznie.



Top wyszukiwania

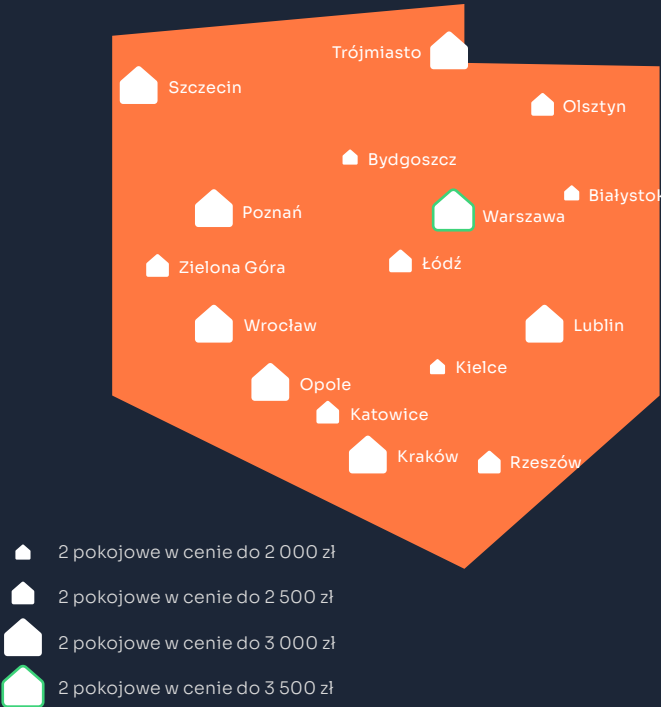


* % udział we wszystkich wyszukiwaniach

Jakich mieszkań najczęściej szukamy

Analiza sierpniowych wyszukiwań ofert najmu pod kątem maksymalnej ceny potwierdza dominującą rolę mieszkań dwupokojowych. W Białymstoku największą popularnością cieszyły się lokale z czynszem do 2 000 zł – w sierpniu do tego grona dołączyły także Bydgoszcz i Kielce. W Katowicach, Łodzi, Olsztynie, Rzeszowie oraz Zielonej Górze najczęściej poszukiwano mieszkań dwupokojowych w przedziale do 2 500 zł. W Krakowie, Lublinie, Opolu, Poznaniu, Szczecinie, Trójmieście i Wrocławiu dominowały natomiast oferty z czynszem do 3 000 zł. W przypadku Opolą oznaczało to przesunięcie względem wcześniejszych miesięcy, kiedy największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania do 2 500 zł. W Warszawie utrzymał się lipcowy trend – dominującą kategorią pozostają lokale dwupokojowe z czynszem do 3 500 zł.

Jakich mieszkań najczęściej szukamy



Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

Sierpniowe zestawienie średnich cen ofertowych w największych miastach pokazuje utrzymującą się stabilizację cen w skali całego rynku – choć lokalnie widać delikatne przesunięcia. Najwyższe stawki tradycyjnie utrzymuje Warszawa (5 017 zł), mimo że w ujęciu rocznym spadły one o 2,7%. Podobny trend spadkowy widoczny jest w Katowicach i Rzeszowie, gdzie czynsze były odpowiednio o 1,9% i 0,5% niższe niż rok temu. W pozostałych analizowanych miastach w skali roku dokonały się podwyżki stawek. Najsilniejsze wzrosty odnotowano w Szczecinie (+7,7%), Opolu (+7,6%) oraz Łodzi (+7,2%).

Ponownie miasto z najniższymi kosztami wynajmu to Kielce (2 028 zł). Do średniego segmentu cenowego należą m.in. Szczecin (2 893 zł), Poznań (2 683 zł), Lublin (2 617 zł) oraz Rzeszów (2 613 zł). Stawki powyżej 3 000 zł, poza stolicą, obowiązują również w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu.

W perspektywie miesięcznej jedyny przekraczający 1% spadek cen wystąpił w Trójmieście (-2,3%), natomiast najbardziej wyraźny wzrost w Szczecinie (+3,0%) i Zielonej Górze (+2,5%). W większości analizowanych miast zmiany były jednak niewielkie i mieściły się w przedziale ±2%.

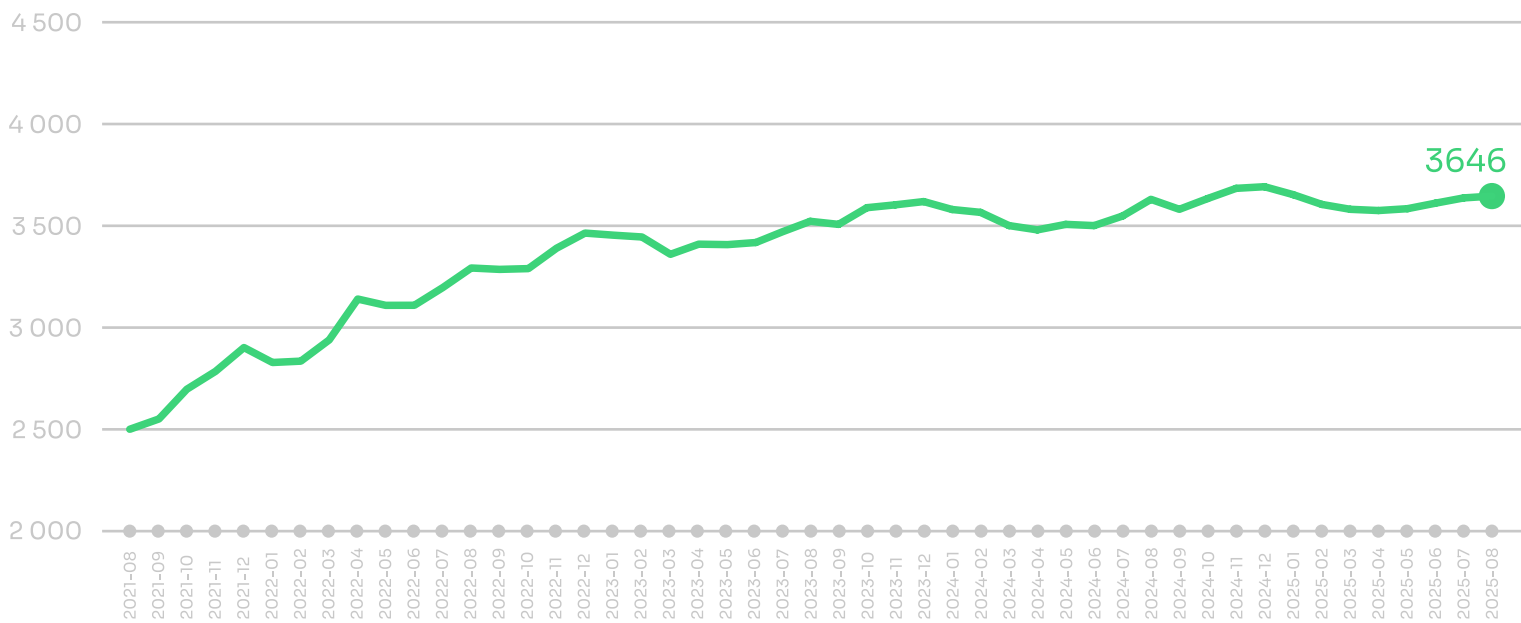
Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

MIASTO	POZIOM CZYNSZU		M/M	R/R
Białystok	2117	📈	0,5%	0,0%
Bydgoszcz	2177	📈	0,1%	6,4%
Katowice	2366	📈	1,3%	-1,9%
Kielce	2028	📉	-0,7%	2,2%
Kraków	3339	📈	2,3%	0,1%
Łódź	2262	📉	-0,7%	7,2%
Lublin	2617	📈	1,6%	2,4%
Olsztyn	2279	📈	1,7%	3,0%
Opole	2438	📈	2,1%	7,6%
Poznań	2683	📈	0,6%	4,4%
Rzeszów	2613	📈	0,8%	-0,5%
Szczecin	2893	📈	3,0%	7,7%
Trójmiasto	3348	📉	-2,3%	0,9%
Warszawa	5017	📉	-0,6%	-2,7%
Wrocław	3200	📈	1,6%	2,7%
Zielona Góra	2440	📈	2,5%	3,0%

Średnia cena ofertowa

W sierpniu 2025 roku średnia ofertowa cena najmu mieszkania wyniosła 3 646 zł, czyli 72 zł za metr kwadratowy. Nie ma więc mowy o drastycznych, a nawet zauważalnych podwyżkach czy obniżkach. W porównaniu z lipcem ceny całkowite praktycznie się nie zmieniły, a w ujęciu rocznym odnotowano wzrost o 1%. Analiza ostatnich 12 miesięcy wskazuje, że przeciętne miesięczne tempo wzrostu czynszów wynosiło 0,16%, co w skali roku przekładało się na średni miesięczny wzrost o taki właśnie odsetek.

Średnia cena ofertowa



Kto jest adresatem ofert najmu?

Analiza ogłoszeń najmu pokazuje, że właściciele mieszkań coraz częściej dookreślają w opisach, do kogo kierują swoją ofertę. To ważne, bo taka deklaracja nie tylko przybliża charakter lokalu, ale też pozwala uchwycić, jak rynek postrzega potencjalnych najemców. Najbardziej wyraźna cykliczność dotyczy mieszkań przeznaczonych dla studentów, natomiast w przypadku ofert „dla rodzin” dominuje stabilny, stopniowo rosnący trend.

W sierpniu 2025 r. mieszkania z dopiskiem „dla studenta”, „studenckie” czy „blisko uczelni” stanowiły 7,96% całej podaży – to najwyższy wynik w latach 2021–2025. Co istotne, dotychczas największe nasilenie takich ofert przypadało na wrzesień, czy oznacza to że rekordowy wynik sierpnia zostanie w przyszłym miesiącu pokonany dowiemy się niebawem. Wzrost jest wyraźny: rok do roku w sierpniu odsetek takich ogłoszeń zwiększył się o 24%, a w porównaniu do sierpnia 2022 – o blisko 60%. Najbardziej wyróżniają się miasta akademickie, takie jak Lublin (23% ofert w sierpniu 2025) czy Olsztyn (22,5%), podczas gdy Warszawa – mimo największej populacji studenckiej – zajmuje ostatnie miejsce w zestawieniu (4,33%), co wynika z bardziej zróżnicowanej struktury potencjalnych najemców.

Inaczej wygląda sytuacja w segmencie mieszkań „dla rodzin”. Tutaj trudno mówić o sezonowości – udział ogłoszeń rośnie systematycznie w całym analizowanym okresie. W sierpniu 2025 r. wyniósł on 10,3%, podczas

gdy na początku 2021 r. było to 8,8%. W odróżnieniu od rynku studenckiego, tu zmiany są stopniowe i raczej odzwierciedlają długofalowe przesunięcia w strukturze popytu. Regionalne różnice są również znaczące: Warszawa od lat utrzymuje najwyższy odsetek ogłoszeń tego typu (11,87% w sierpniu 2025), podczas gdy w Lublinie to jedynie 4,78%. Warto zauważyć, że w Gdańsku, które zwykle plasuje się wysoko w tym zestawieniu, w miesiącach wakacyjnych udział ogłoszeń „dla rodzin” wyraźnie spadł.

Wnioski są jednoznaczne, rynek najmu reaguje różnie na potrzeby dwóch grup odbiorców. Studenci pozostają kategorią wyraźnie sezonową, a ich znaczenie w opisach ofert systematycznie rośnie. Rodziny z kolei reprezentują stabilny, rosnący segment, który właściciele mieszkań traktują jako kluczowy w perspektywie całorocznej. To pokazuje też, że język ogłoszeń staje się bardziej precyzyjny, a profil potencjalnego najemcy – coraz istotniejszym elementem strategii wynajmujących.

otodom

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

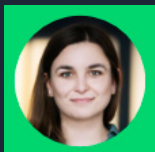
E: agata.stachowiak@olx.pl

M: +48 539 260 235

Grupa OLX Sp. z o.o.

ul. Plac Konesera 9 (budynek O)

03-736 Warszawa



Milena Chechłowska
Otodom