



RAPORT Z RYNKU NAJMU

STYCZEŃ 2026

otodom

Liczba ofert

23,6 tys.
+8% m/m

Pierwszy miesiąc nowego roku przyniósł wyraźną poprawę podaży na rynku najmu. W ujęciu miesięcznym liczba ofert wzrosła o 8% - z 21,8 tys. do 23,6 tys. W ujęciu rocznym natomiast odnotowano niewielki spadek (ok. -2%). Może to wynikać z faktu, że 2025 rok był relatywnie dobry pod względem sprzedaży ofert (szczególnie ostatni kwartał), w związku z czym część osób wcześniej wynajmujących zmieniła swój status na właścicieli mieszkań.

Spośród 18 obserwowanych miast zdecydowana większość odnotowała wzrost liczby ogłoszeń względem poprzedzającego miesiąca. Największe procentowe wzrosty miały miejsce w Olsztynie (+62%), Kielcach (+29%), Bydgoszczy (+21%). Spośród 7 największych miast wzrost dwucyfrowy odnotowały Katowice (+10%) i Kraków (+12%). Spadki zaliczyły natomiast Białystok (-2%), Szczecin (-2%), Sopot (-19%).

Styczeń 2026 w liczbach:

- W 18 największych polskich miastach na początku stycznia 2026 Otodom odnotował 21,9 tys. **aktywnych ogłoszeń**, natomiast na koniec miesiąca było już 23,6 tys., co oznacza wzrost m/m w okolicach wspomnianych wcześniej 8%. Jest to wynik nieznacznie gorszy niż w analogicznym okresie 2025 roku, kiedy oferta najmu na koniec stycznia wynosiła w skali kraju 24,1 tys. lokali.
- Do obiegu w styczniu trafiło aż 15,6 tys. **nowych ofert**, wobec 10,4 tys. miesiąc wcześniej, co oznacza wzrost aż o 50%. W zestawieniu ze styczniem 2025 jest to wynik porównywalny - wówczas do obiegu trafiło zbliżone 15,8 tys. nowych ofert.
- W styczniu zakończono** też 20,8 tys. ofert wynajmu - o 27% więcej niż w grudniu, kiedy ich liczba wyniosła 16,4 tys. Rok wcześniej udało się zakończyć w analogicznym okresie około 17,9 tys. najmu, a więc zdecydowanie styczeń 2026 był pod tym względem udany dla wynajmujących pomimo przeciwności pogody - mrozów, opadów śniegu, niekorzystnych warunków drogowych.

Największa zmiana liczby ofert m/m

+62%
Olsztyn

Największa zmiana liczby ofert m/m

Styczeń odwrócił negatywną dynamikę zmian podaży obserwowaną pod koniec ubiegłego roku. W większości analizowanych miast liczba ofert wzrosła w porównaniu z grudniem. Największe przyrosty procentowe odnotowano w Olsztynie (+62%), Kielcach (+29%) oraz Bydgoszczy (+21%). Wśród największych ośrodków miejskich dwucyfrowy wzrost podaży zanotowały Katowice (+10%) oraz Kraków (+12%). Większość dużych miast wpisała się więc w trend odbudowy oferty. Spadki były nieliczne i dotyczyły m.in. Białegostoku (-2%), Szczecina (-2%) oraz Sopotu (-19%). W efekcie, przy skali największych rynków, przełożyło się to na wyraźny wzrost podaży w ujęciu ogólnokrajowym - liczba ofert na koniec stycznia była wyższa o ok. 1,7 tys. względem początku miesiąca (wzrost o ok. 8% m/m).

Zainteresowanie ogłoszeniami

Zainteresowanie ogłoszeniami

Styczeń 2026 roku przyniósł wyraźne ożywienie popytu na rynku najmu. W ujęciu miesiąc do miesiąca liczba interakcji z ogłoszeniami wzrosła o 29%, natomiast w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku dynamika była jeszcze wyższa i sięgnęła 40%.

Tak silne odbicie można w dużej mierze interpretować jako efekt sezonowy. Listopad i grudzień tradycyjnie należą do spokojniejszych miesięcy - ograniczona mobilność studentów i pracowników, okres świąteczno-urlopowy oraz mniejsza skłonność do przeprowadzek przekładają się na niższą aktywność. Styczniowy wzrost jest więc częściowo reakcją na wcześniejsze wyhamowanie.

Nie bez znaczenia pozostaje również efekt „nowego otwarcia” na początku roku. To moment, w którym wygasa część umów najmu, a najemcy podejmują decyzje o zmianie mieszkania - czy to ze względu na warunki finansowe, standard lokalu, czy zmianę sytuacji zawodowej. Styczeń sprzyja też planowaniu relokacji związanych z nową pracą lub reorganizacją trybu pracy po okresie świątecznym.

Dodatkowym czynnikiem może być relatywna stabilizacja cen, która ogranicza presję kosztową i zwiększa skłonność do aktywnego poszukiwania mieszkań. W efekcie początek roku tradycyjnie przynosi wyraźniejsze pobudzenie rynku po stronie popytu.

+29%
m/m

Top wyszukiwania

Struktura wyszukiwań potwierdza stabilność preferencji najemców. Niezmiennie największą popularnością cieszą się mieszkania dwupokojowe o powierzchni około 40 m², które odpowiadają za 22% wszystkich zapytań (21% w grudniu 2024).

Drugą najczęściej wybraną kategorią są bardziej kompaktowe lokale dwupokojowe o metrażu ok. 30 m² - ich udział w wyszukiwaniach wynosi 16%. Na trzecim miejscu plasują się mieszkania o powierzchni około 50 m² (10% zapytań), najczęściej wybierane przez osoby poszukujące dodatkowego, trzeciego pokoju lub większej przestrzeni do pracy zdalnej.

Łącznie mieszkania dwupokojowe generują ponad połowę (51%) całkowitego popytu na platformie, co potwierdza ich dominującą pozycję w strukturze zainteresowania.

Preferencje dotyczące liczby pokoi i metrażu pozostają od dłuższego czasu bardzo spójne i można je uznać za ugruntowany standard na rynku najmu. Analogiczna struktura wyszukiwań była obserwowana również pod koniec ubiegłego roku.

Top wyszukiwania

1. 2. 3.



Mieszkanie	Mieszkanie	Mieszkanie
2 pokoje	2 pokoje	3 pokoje
40 m²	30 m²	50 m²
22%*	16%*	10%*

* % udział we wszystkich wyszukiwaniach

Jakich mieszkań najczęściej szukamy

Początek roku ponownie potwierdził dominację mieszkań dwupokojowych w strukturze wyszukiwań najmu na Otodom. W większości analizowanych miast zainteresowanie tym segmentem wiąże się z budżetem do 2 500 zł miesięcznie - dotyczy to m.in. Białegostoku, Bydgoszczy, Katowic, Rzeszowa, Łodzi, Zielonej Góry oraz Olsztyna.

W największych ośrodkach miejskich próg akceptowalnych stawek jest wyższy i sięga 3 000 zł. Do tej grupy należą Wrocław, Warszawa, Trójmiasto, Szczecin, Kraków, Lublin, Poznań oraz Opole.

Od stycznia Białystok dołączył do grona miast, w których budżet deklarowany przy poszukiwaniu mieszkania dwupokojowego wynosi już do 2 500 zł. Z kolei Poznań, po miesięcznej przerwie, ponownie znalazł się w najwyższym przedziale cenowym - do 3 000 zł. Kielce natomiast cenowo „wrócili” do najniższego przedziału - do 2 000 zł miesięcznie.

Jakich mieszkań najczęściej szukamy



Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

W ujęciu miesięcznym (m/m) zmiany stawek były umiarkowane i w większości przypadków nie przekraczały 1-2%. Największe wzrosty odnotowano w Łodzi (+1,7%), Kielcach (+1,6%) oraz Rzeszowie (+0,6%). Po przeciwnej stronie znalazły się Olsztyn (-4,1%), Zielona Góra (-2,4%) oraz Warszawa (-1,4%), gdzie korekty były najbardziej widoczne.

Najwyższe średnie czynsze nieruchomości utrzymują się w Warszawie (4 941 zł). Powyżej 3 000 zł płacą również najemcy w Trójmieście (3 201 zł), Krakowie (3 188 zł) oraz Wrocławiu (3 128 zł). Segment średnich stawek (ok. 2 200-2 900 zł) obejmuje m.in. Poznań, Lublin, Szczecin, Łódź, Bydgoszcz, Rzeszów i Olsztyn. Najniższe średnie czynsze notowane są w Białymstoku (2 030 zł) oraz Kielcach (2 040 zł).

W ujęciu rocznym sytuacja jest bardziej zróżnicowana. Najsilniejszy wzrost stawek odnotowano w odnotowującym w styczniu korektę Olsztynie (+8,3%), Opolu (+5,5%) oraz Bydgoszczy (+4,9%). Wyraźne wzrosty widoczne są także w Łodzi (+4,5%) i Poznaniu (+2,4%).

Spadki rok do roku dotyczą przede wszystkim Zielonej Góry (-8,0%) oraz Rzeszowa (-6,2%). Ujemną dynamikę zanotowały również Białystok (-3,3%), Kraków (-2,2%), Lublin (-1,9%), Katowice (-1,5%) oraz Warszawa (-1,2%).

Całościowo dane potwierdzają, że mimo lokalnych korekt w poszczególnych miastach, rynek najmu w największych ośrodkach pozostaje stabilny, a roczne wahania stawek mają ograniczoną skalę.

Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

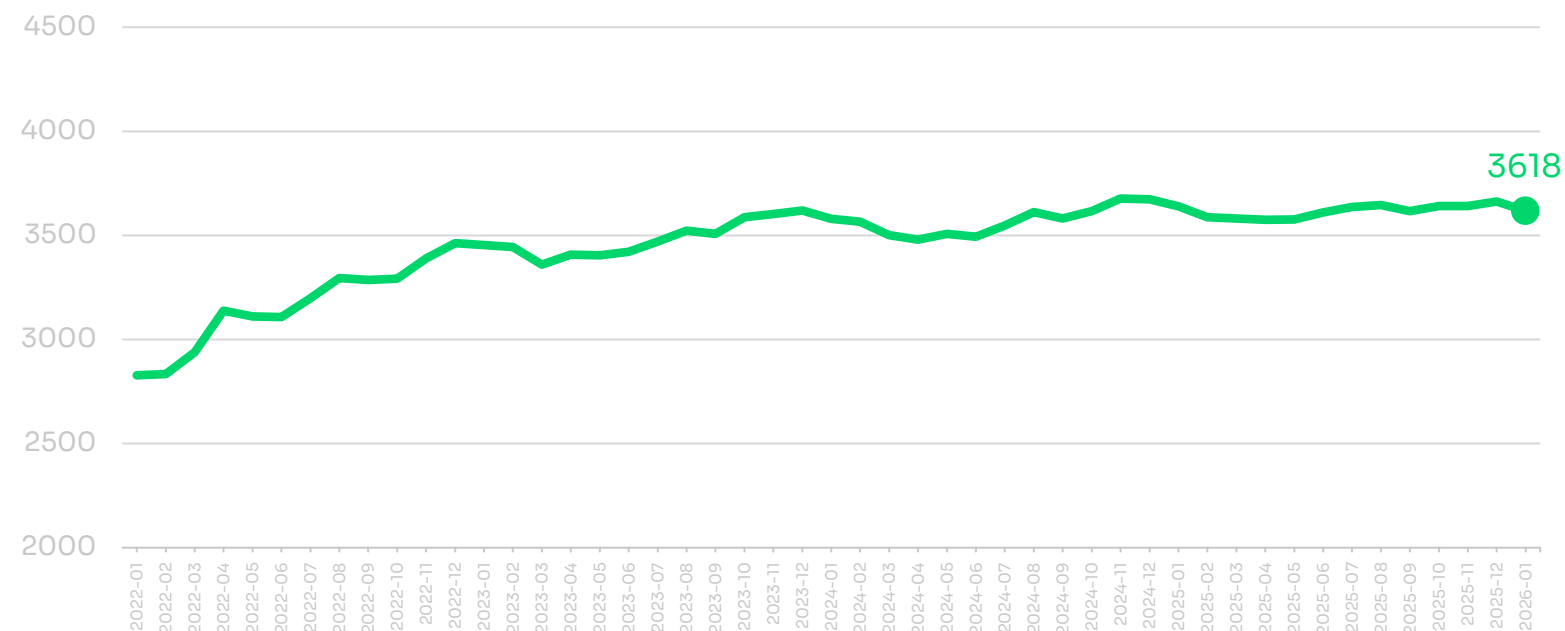
MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2030	0.1%	-3.3%
Bydgoszcz	2230	0.0%	4.9%
Katowice	2399	0.3%	-1.5%
Kielce	2040	1.6%	2.6%
Kraków	3188	-0.5%	-2.2%
Łódź	2312	1.7%	4.5%
Lublin	2565	-1.3%	-1.9%
Olsztyn	2413	-4.1%	8.3%
Opole	2512	-0.9%	5.5%
Poznań	2649	-0.9%	2.4%
Rzeszów	2530	0.6%	-6.2%
Szczecin	2895	-0.6%	2.1%
Trójmiasto	3201	-0.2%	-0.6%
Warszawa	4941	-1.4%	-1.2%
Wrocław	3128	-0.3%	0.1%
Zielona Góra	2337	-2.4%	-8.0%

Średnia cena ofertowa

W styczniu średnia ofertowa cena najmu mieszkania w Polsce wyniosła 3 618 zł (71 zł za mkw.). To poziom o niespełna 1% niższy niż w grudniu 2025 r. (3 663 zł) oraz praktycznie zbliżony do notowanego rok wcześniej (3 640 zł na koniec stycznia 2025 r.).

Analiza ostatnich 12 miesięcy wskazuje na stabilizację stawek - średnie tempo zmian czynszu w tym okresie wyniosło -0,06%, co potwierdza, że rynek pozostaje w fazie równowagi cenowej.

Średnia cena ofertowa



Rynek najmu na początku 2026 roku: wyraźne ożywienie przy stabilnych cenach

Styczeń 2026 przyniósł wyraźne odbicie aktywności na rynku najmu po sezonowym spowolnieniu pod koniec 2025 roku. Liczba aktywnych ofert w 18 największych miastach wzrosła o 8% m/m, do poziomu 23,6 tys. Było to efektem zarówno większego napływu nowych ogłoszeń (15,6 tys., o 50% więcej niż w grudniu), jak i wysokiej liczby zakończonych ofert (20,8 tys., o 27% więcej niż miesiąc wcześniej). Wzrosty objęły większość miast – najsilniejsze w Olsztynie (+62%), Kielcach (+29%) i Bydgoszczy (+21%), a wśród największych rynków w Krakowie (+12%) i Katowicach (+10%). Spadki miały charakter incydentalny i dotyczyły głównie Sopotu (-19%), Białegostoku i Szczecina (-2%).

Równoległe wyraźnie ożywiła się strona popytowa. Liczba interakcji z ogłoszeniami wzrosła o 29% m/m oraz aż o 40% r/r, co wskazuje na silne, sezonowe odbicie aktywności najemców po spokojniejszych miesiącach końcówki roku. Początek roku tradycyjnie sprzyja decyzjom o zmianie mieszkania – wygasają umowy najmu, pojawiają się nowe plany zawodowe, a część gospodarstw domowych wraca do odłożonych wcześniej decyzji relokacyjnych.

Struktura popytu pozostaje stabilna. Dominują mieszkania dwupokojowe o powierzchni 30-40 m², które łącznie odpowiadają za około połowę wszystkich wyszukiwań. Najwięcej zapytań dotyczy lokali do 40 m² (22%), następnie kompaktowych dwupokojowych 30 m² (16%) oraz mieszkań około 50 m² (10%), wybieranych przez osoby potrzebujące dodatkowego pokoju.

Mimo wyraźnego wzrostu aktywności, ceny pozostają stabilne i nie widać presji wzrostowej. Średnia krajowa

stawka najmu w styczniu wyniosła 3 618 zł (71 zł/m²) i była zbliżona do poziomu sprzed roku. Lokalne korekty miały umiarkowaną skalę – wzrosty odnotowano m.in. w Łodzi (+1,7%) i Kielcach (+1,6%), a spadki w Olsztynie (-4,1%), Zielonej Górze (-2,4%) i Warszawie (-1,4%). Najdroższym rynkiem pozostaje Warszawa (4 941 zł), a poza stolicą najwyższe stawki utrzymują się w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu. Najniższe średnie czynsze notowane są w Białymstoku, Kielcach i Zielonej Górze.

Początek 2026 roku pokazuje więc jednoczesne odbicie podaży i popytu przy zachowaniu równowagi cenowej. Jeśli utrzyma się wysoka aktywność najemców oraz brak presji kosztowej, rynek może wejść w fazę umiarkowanego, ale stabilnego ożywienia. W średnim terminie kluczowe pozostaną czynniki makroekonomiczne – zwłaszcza sytuacja na rynku kredytów hipotecznych oraz ewentualne zmiany regulacyjne w obszarze najmu.

otodom

Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badania Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ponad 4 mln realnych użytkowników (wg danych za listopad 2025 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 i Otomoto.

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

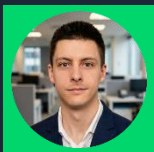
E: agata.stachowiak@olx.pl

M: +48 539 260 235

Grupa OLX Sp. z o.o.

ul. Plac Konesera 9 (budynek O)

03-736 Warszawa



Paweł Jarząbek

menedżer ds. badań rynku i analiz Otodom