RAPORT Z RYNKU NAJMU

CZERWIEC 2026

otodom

Liczba ofert

23,3 tys.

-3,2% m/m

Czerwiec przerwał majową stabilizację i przyniósł wyraźny spadek podaży. Liczba aktywnych ogłoszeń na koniec miesiąca wyniosła 23,3 tys., co oznacza spadek o ok. 3,2% względem początku miesiąca (24,1 tys.). To pierwszy realny ruch w dół od trzech miesięcy - po kwietniowej korekcie i majowym "zamrożeniu" rynek wraca do sezonowego wzorca spadku podaży w okresie letnim, znanego z poprzednich lat (czerwiec 2025: -3,4% m/m, czerwiec 2024: -5,7% m/m). Podaż jest praktycznie na poziomie z czerwca 2025 r.

Czerwiec 2026 w liczbach:

- Zakończono 20,0 tys. ofert najmu, przy 14,5 tys. nowych ogłoszeń i 4,7 tys. reaktywowanych.
- Podaż w 7 największych miastach (Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Poznań, Katowice, Łódź) wyniosła ok. 15,5 tys. ofert, czyli ok. 66% całości - udział zbliżony do poprzednich miesięcy.
- Spadki dotknęły większości dużych rynków: Opole (-14%), Białystok (-9%), Lublin (-6%), Poznań (-6%), Warszawa (-6%), Łódź (-4%), Katowice (-2%).

Największy wzrost liczby ofert m/m

+22%

Olsztyn

Największy wzrost liczby ofert m/m

Wyjątkiem od ogólnokrajowego trendu spadkowego był Olsztyn, gdzie oferta wzrosła o 22% (z niewielkiej bazy, więc warto to traktować z pewną rezerwą). To ciekawy kontrast względem maja, gdy Olsztyn notował głęboki, sezonowy odpływ ofert (-23% m/m) tłumaczony przenoszeniem lokali do najmu krótkoterminowego w oczekiwaniu na wdrożenie unijnego rozporządzenia STR. Czerwcowe odbicie może sugerować, że część właścicieli - nie widząc jeszcze realnej egzekucji nowych przepisów - wraca do wynajmu długoterminowego, choć przy tak małej bazie to na razie sygnał, nie trend. Rosnącą podaż zanotowały też Bydgoszcz (+3%), Kraków (+2%), Kielce (+2%) i Szczecin (+1%).



Top wyszukiwania

Czerwiec nie przyniósł żadnych niespodzianek w strukturze popytu - układ jest identyczny jak w maju. Mieszkania dwupokojowe odpowiadają łącznie za 38% wszystkich wyszukiwań z konkretnym metrażem, potwierdzając niezmienny od kwartałów wzorzec.

Top wyszukiwania

1.	2.	3.
Mieszkanie	Mieszkanie	Mieszkanie
2 pokoje 40 m²	**2 pokoje 30 m²**	**3 pokoje 50 m²**
21%*	**17%***	**10%***

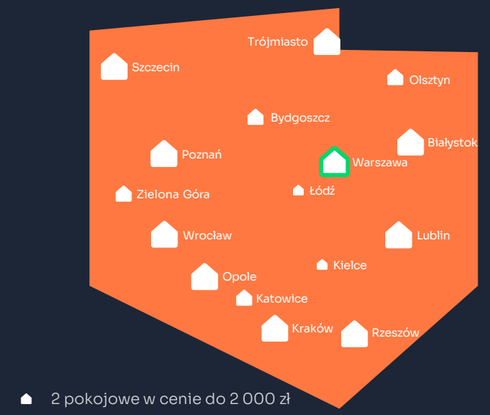
* % udział we wszystkich wyszukiwaniach

Jakich mieszkań najczęściej szukamy

Czerwiec potwierdził względną stabilność struktury popytu obserwowanej od początku 2026 roku - dominacja mieszkań dwupokojowych pozostaje niezachwiana. Budżetowy rozkład geograficzny nie uległ istotnym zmianom względem maja: Rzeszów wrócił do przedziału do 3 000 zł, a w tym samym pułapie cenowym ponownie znalazł się Białystok. Kielce przestały być jedynym miastem utrzymującym się w najniższym przedziale do 2 000 zł - dołączyła do nich Łódź.

Warszawa jako jedyna pozostała w wyższym segmencie, z mieszkaniami dwupokojowymi w cenie do 3 500 zł.

Jakich mieszkań najczęściej szukamy



2 pokojowe w cenie do 2 000 zł

2 pokojowe w cenie do 2 500 zł

2 pokojowe w cenie do 3 000 zł

2 pokojowe w cenie do 3 500 zł

Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

W czerwcu przeważały niewielkie wzrosty cen - dotknęły 13 z 16 miast, choć skala była umiarkowana (poza Olsztynem i Trójmiastem, gdzie przekroczyła 2,5%). Kielce kontynuują wielomiesięczny trend spadkowy, notując już -6,9% r/r - to wciąż najgłębsza ujemna dynamika roczna wśród wszystkich obserwowanych miast. Opole (+8,6% r/r) i Szczecin (+4,8% r/r) pozostają liderami wzrostów w ujęciu rocznym.

Najwyższe czynsze niezmiennie w Warszawie (4 890 zł), powyżej 3 000 zł pozostają Trójmiasto, Kraków i Wrocław. Najniższe stawki w Kielcach (1 960 zł) i Białymstoku (2 108 zł).

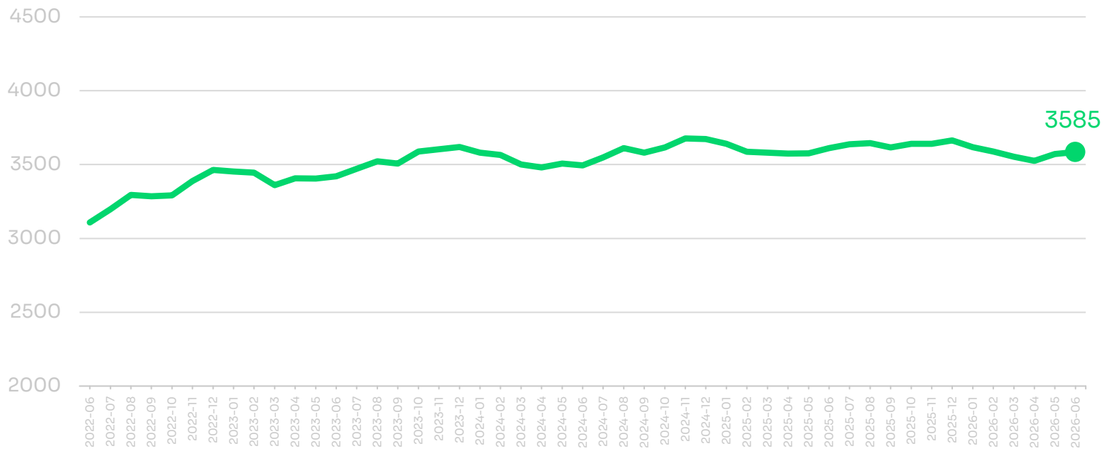
Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2108	0.9%	1.9%
Bydgoszcz	2256	1.7%	3.6%
Katowice	2345	0.9%	-0.2%
Kielce	1960	-0.4%	-6.9%
Kraków	3121	0.7%	-3.8%
Łódź	2269	0.8%	0.1%
Lublin	2578	0.8%	-1.2%
Olsztyn	2387	3.7%	3.3%
Opole	2558	0.9%	8.6%
Poznań	2624	1.2%	0.7%
Rzeszów	2460	-0.5%	-3.5%
Szczecin	2869	1.0%	4.8%
Trójmiasto	3309	2.9%	-2.4%
Warszawa	4890	0.9%	-1.4%
Wrocław	3004	0.7%	-3.3%
Zielona Góra	2307	-0.8%	-4.6%

Średnia ofertowa cena najmu

W czerwcu ważona średnia ofertowa cena najmu w miastach wojewódzkich wyniosła 3 585 zł, co oznacza, że praktycznie nie uległa zmianie w porównaniu z poprzednim miesiącem (w maju wynosiła 3571 zł).

Średnia ofertowa cena najmu



Komentarz eksperta

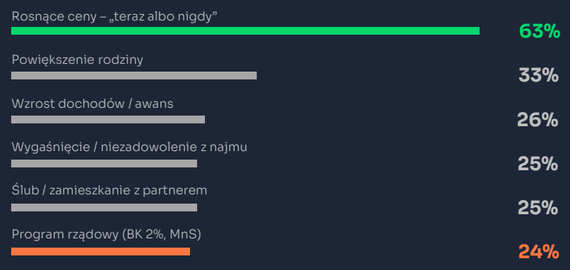
Rynek najmu w maju 2026: **sezonowy spadek podaży, ale prawdziwa historia rozgrywa się po drugiej stronie rynku**

Czerwcowy spadek podaży o 3,2% m/m sam w sobie nie jest niczym zaskakującym – to powtarzający się wzorzec sezonowy, obserwowany w praktycznie każdym czerwcu od kilku lat (2025: -3,4%, 2024: -5,7%). Zwykle tłumaczymy go dwoma mechanizmami: częścią właścicieli przenoszących mieszkania na wynajem wakacyjny oraz naturalną rotacją związaną z końcem roku akademickiego. Ciekawsze jest jednak to, co dzieje się w tle – po drugiej stronie rynku, u osób, które z najmu... odchodzą na stałe.



Paweł Jarząbek
menedżer ds. badań rynku i analiz Otodom

Równolegle do danych podażowych analizowaliśmy w tym miesiącu wyniki badania "Najważniejsza decyzja finansowa" zleconego przez Otodom firmie Business Growth Review. Wśród 1328 kredytobiorców hipotecznych i osób planujących zakup nieruchomości. Jedna liczba szczególnie rzuca się w oczy: co czwarty kredytobiorca (25% badanych) wskazał wygaśnięcie umowy najmu lub niezadowolenie z warunków wynajmu jako jeden z powodów wzięcia kredytu. To nie jest marginalny odsetek przy próbie ponad tysiąca osób, tylko realnie jedna czwarta wszystkich transakcji kredytowych ostatnich trzech lat, w której punktem wyjścia był najem, a punktem dojścia własne cztery kąty.



Co ważniejsze niż sama skala, to profil tej grupy - bo pokazuje, że to nie jest przypadkowy wycinek populacji kredytobiorców, tylko wyraźnie odrębny segment. Trzy fakty składają się na spójny obraz:

Po pierwsze, wiek. 64% osób z tej grupy ma 25-34 lata, podczas gdy wśród pozostałych kredytobiorców taki wiek deklaruje 39%. To grupa o dekadę młodsza niż przeciętny nabywca mieszkania z kredytem – czyli dokładnie ta sama kohorta, która na co dzień stanowi trzon rynku najmu (przypomnijmy: to właśnie 2-pokojowe mieszkania 30-40 m², czyli mieszkania "pierwszej niezależności", dominują w wyszukiwaniach na Otodom miesiąc w miesiąc).

Po drugie, sytuacja rodzinna. Tylko 30% osób z tej grupy jest w formalnym związku małżeńskim (wśród reszty kredytobiorców - 55%), za to aż 33% żyje w związkach nieformalnych. **To sugeruje, że decyzja o zakupie nie czeka tu na ślub czy dzieci – najem po prostu przestaje się opłacać lub odpowiadać, i to samo w sobie staje się wystarczającym impulsem.**

Po trzecie, co i jak kupują. Mediana ceny nieruchomości w tej grupie to 520 tys. zł, wobec 550 tys. zł u pozostałych - kupują więc skromniej. Częściej też wybierają rynek wtórny (30% wskazań, najwyższy odsetek spośród wszystkich segmentów motywacyjnych w badaniu) zamiast pierwotnego. **To ma sens: ktoś, kto chce jak najszybciej przestać płacić czynsz, nie może pozwolić sobie na czekanie 1,5-2 roku na budowę – potrzebuje mieszkania dostępnego "od zaraz", nawet kosztem nowości budynku.**

Jest jeszcze jeden wątek, który wydaje mi się najistotniejszy z perspektywy tego raportu: udział tego motywu rósł w ostatnich dwóch latach – z 26,4% wskazań wśród osób, które wzięły kredyt w 2023 r., do 39,6% w 2024 r., po czym w 2025 r. nieznacznie się cofnął do 34%. To nie jest płaski, stabilny odsetek - to rosnąca presja, która w pewnym momencie zaczęła zwalniać.

Jedna z hipotez, którą warto tu rozważyć: ten wzorzec może pokrywać się z trajektorią cen najmu. Czynsze mocno rosły w 2022-2023 r. (efekt powojennego szoku popytowego) i utrzymywały się wysoko jeszcze w 2024 r., a dopiero w 2025 r. zaczęły się realnie stabilizować, a lokalnie nawet spadać, wraz z odbudowującą się podażą. Jeśli ta hipoteza się potwierdza, oznaczałoby to, że presja cenowa na rynku najmu z opóźnieniem przekładała się na decyzje o zakupie mieszkania – im drożej i dłużej rosły czynsze, tym więcej osób decydowało się uciec z najmu do własności, a gdy ceny zaczęły się uspokajać, ta presja częściowo zelżała. To jednak na razie hipoteza, nie potwierdzony mechanizm – dane ankietowe nie łapią wszystkich zmiennych makro w tle (np. zmian zdolności kredytowej rok do roku, które działały w tym samym kierunku niezależnie od cen najmu), więc nie da się jednoznacznie rozdzielić tych dwóch efektów. Kierunek jest jednak wystarczająco wyraźny, by warto było go obserwować dalej - najlepiej zestawiając to z danymi o cenach najmu w ujęciu miesięcznym z tego właśnie raportu.

Co z tego wynika dla rynku najmu? Na razie przede wszystkim tyle, że jest wyraźna i rosnąca grupa najemców, dla których zakup mieszkania jest bezpośrednią odpowiedzią na frustrację najmem – i że ta grupa jest wyraźnie młodsza i skromniejsza finansowo niż przeciętny kredytobiorca. Ciekawy jest też sam moment tego wzrostu: udział tego motywu wśród kredytobiorców rósł akurat w okresie, gdy ceny najmu były najwyższe (2023-2024), a zelżał w 2025 r., czyli wraz ze stabilizacją i lokalnymi spadkami czynszów. To sugeruje hipotezę, że wysokie ceny najmu same w sobie działają jako bezpośredni bodziec do zaciągnięcia kredytu – im drożej kosztuje wynajem, tym więcej osób uznaje zakup za racjonalną alternatywę.

otodom

Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie 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