

IV KWARTAŁ 2025 R.

Koniunktura rynku najmu mieszkań w Polsce

Szczegółowe przedstawienie wyników badania
kwartalnego – perspektywa ekspercka.

simpl.rent

20.12.2025 r.

4 KWARTAŁ 2025 R.

Pierwsza premierowa edycja

Barometr koniunktury rynku najmu mieszkań w Polsce



wprowadzenie

*jak czytać badanie i zaprezentowane w
nim wyniki?*

informacje o badaniu 1/2

Rynek najmu w Polsce rozwija się dynamicznie, ale nadal brakuje jednego, wspólnego punktu odniesienia, który pozwalałby regularnie oceniać jego kondycję. Dane są rozproszone, często opóźnione i zwykle dotyczą tylko wybranych fragmentów rynku. W efekcie wiele dyskusji, zarówno eksperckich, jak i publicznych, opiera się bardziej na pojedynczych obserwacjach niż na porównywalnych danych.

Badanie koniunktury rynku najmu powstało po to, aby wypełnić tę lukę informacyjną.

Jego celem jest systematyczny pomiar nastrojów, ocen i oczekiwań dotyczących rynku najmu – zarówno w ujęciu bieżącym, jak i w perspektywie kolejnych miesięcy. Dzięki temu możliwe jest nie tylko opisanie aktualnej sytuacji, ale także wychwycenie zmian zachodzących w czasie.

informacje o badaniu 2/2

Metodologia badania koniunktury rynku najmu została zaprojektowana **w oparciu o podejście stosowane przez Główny Urząd Statystyczny** w badaniach koniunktury gospodarczej oraz standardy statystyki publicznej. Dzięki temu badanie ma charakter uporządkowany, a jego wyniki są porównywalne w czasie i możliwe do interpretowania w szerszym kontekście gospodarczym.

Badanie realizowane jest w formie krótkiej ankiety online, przeprowadzanej raz na kwartał wśród ekspertów rynku najmu, a od I kwartału 2026 r. również wśród wynajmujących mieszkania.

wskaźniki w badaniu

Sposób obliczania wyników oraz wskaźników koniunktury jest zbieżny z metodą wykorzystywaną przez Główny Urząd Statystycznych w badaniach koniunktury gospodarczej.

Wyróżniamy 3 rodzaje wskaźników:

- **Lustra koniunktury** – pokazują procentowy rozkład ocen pozytywnych, neutralnych i negatywnych oraz strukturę nastrojów na rynku.
- **Wskaźniki proste** – syntetyzują odpowiedzi ankietowe w formie salda ocen lub wartości liczbowych i pozwalają ocenić kierunek oraz skalę zmian.
- **Wskaźniki złożone** – łączą wybrane wskaźniki proste w jedną miarę syntetyczną i umożliwiają ocenę ogólnej koniunktury rynku oraz poziomu zaufania do jego przyszłości.

najważniejsze wnioski

*co dokładnie mówi nam badanie rynku najmu
mieszkań w IV kwartale 2025 roku?*

najważniejsze wnioski z badania

Eksperci rysują obraz rynku, który jest stabilny na powierzchni (ceny i płatności bez zmian), ale pod spodem przechodzi transformację w kierunku rynku klienta, gdzie właściciele muszą inwestować w standard (remonty), by przyciągnąć najemców, których nie stać na coraz droższy najem, a sami inwestorzy bardziej niż zysku szukają w nieruchomościach schronienia przed inflacją.





Ogólna koniunktura: stabilizacja z przewagą podaży

- Większość ekspertów (blisko 59%) ocenia, że ogólna sytuacja na rynku najmu w bieżącym kwartale pozostała bez zmian.
- Obserwuje się nadpodaż ofert. Aż 50,68% respondentów wskazało na wzrost dostępności mieszkań na wynajem, popyt w większości pozostał bez zmian (50,68%) lub spadł (32,88%).
- Mimo wzrostu podaży, efektywny czas wynajmu jest oceniany przez większość (67,12%) jako zadowalający.



Główne bariery rynku

- **Perspektywa właścicieli:** Dominującym problemem jest słaba ochrona prawna właścicieli (wskazana przez 72,6% badanych). Istotnymi barierami są również koszty remontów po najemcach (46,58%) oraz nieterminowe płatności (45,21%).
- **Perspektywa najemców:** Największą przeszkodą są wysokie koszty najmu i opłat (aż 84,72% wskazań). Problemem są także wysokie opłaty początkowe, takie jak kaucja czy prowizja (55,56%) oraz wykluczenie niektórych grup najemców (52,78%).



Sytuacja finansowa i czynsze

- U większości właścicieli (63%) poziom przychodów z czynszu według ekspertów pozostał bez zmian.
- Sytuacja finansowa właścicieli jest oceniana jako stabilna (63% bez zmian). W przypadku najemców 43,84% ekspertów uważa ją za stabilną, 26% jako pogarszającą się, a spora grupa (30,14%) widzi poprawę.
- Opóźnienia w płatnościach zdaniem respondentów u większości najemców (65,75%) pozostają na tym samym poziomie, co w poprzednich okresach.



Strategie właścicieli mieszkań

- Za najczęstsze działanie podejmowane przez właścicieli w bieżącym kwartale uważa się utrzymanie obecnego poziomu inwestycji i brak większych zmian (61,64%).
- W opinii ekspertów właściciele częściej decydują się na drobne remonty i lifting mieszkań (46,58%) niż na generalne modernizacje.
- Szacuje się, że około 19% właścicieli rozważa lub realizuje sprzedaż mieszkań/ograniczenie portfela.



Prognozy na najbliższy kwartał

- Eksperci przewidują kontynuację stabilizacji – blisko 70% uważa, że ogólna sytuacja rynkowa się nie zmieni.
- Większość (65,75%) prognozuje, że czynsze pozostaną bez zmian, przy czym częściej przewiduje się ich spadek (19,18%) niż wzrost (15,07%). Popyt ma pozostać stabilny (68,49%) lub spaść (24,66%).
- Przewidywanie przyszłego rozwoju sytuacji jest oceniane jako umiarkowanie trudne (34,25%) lub trudne (19,18%) dla ponad połowy badanych.



Motywacje inwestycyjne

- Głównym czynnikiem stymulującym inwestycje w mieszkania na wynajem pozostaje ochrona kapitału przed inflacją (61,64%) oraz dywersyfikacja portfela inwestycyjnego (52,05%).

omówienie wyników

*główne wskaźniki badania koniunktury
ryнку najmu mieszkań*

wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury

Informuje o nastrojach i kondycji na rynku najmu. Obliczany jest jako średnia arytmetyczna dwóch wskaźników prostych:

- Wskaźnika bieżącej ogólnej sytuacji na rynku najmu.
- Wskaźnika przewidywanej ogólnej sytuacji na rynku najmu w kolejnym kwartale.

Interpretacja

- Wartość dodatnia (+) – korzystna koniunktura i przewaga ocen pozytywnych.
- Wartość ujemna (–) – niekorzystna koniunktura i dominacja ocen negatywnych.
- Wartość bliska zeru (0) – neutralna koniunktura i brak wyraźnego kierunku zmian.

Jak w bieżącym kwartale zmieniła się ogólna sytuacja na rynku wynajmu mieszkań?

Poprawiła się
15,1%

Pozostała bez zmian
58,9%

Pogorszyła się
26,03%

Jak w najbliższym kwartale zmieni się ogólna sytuacja na rynku wynajmu mieszkań?

Poprawi się
12,3%

Pozostanie bez zmian
69,9%

Pogorszy się
17,8%

-8,2 pkt.

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury
na rynku najmu

-11,0 pkt.

Wskaźnik bieżącej ogólnej sytuacji
na rynku najmu

-5,5 pkt.

Wskaźnik przewidywanej ogólnej sytuacji
na rynku najmu

wskaźnik ufności na rynku najmu

Miara poziomu zaufania do stabilności i przewidywalności rynku najmu w najbliższym okresie. Liczona jako średnia:

- Bieżącej ogólnej sytuacji na rynku najmu.
- Bieżących zmian popytu na wynajem mieszkań.
- Przewidywanych zmian popytu na wynajem mieszkań.
- Bieżących zmiany dostępności (podaży) mieszkań do najmu.
- Przewidywanych zmian dostępności (podaży) mieszkań do najmu.

Interpretacja

- Wartość dodatnia (+) – wiara w stabilność rynku.
- Wartość ujemna (–) – wzrost niepewności i spadek zaufania do rynku.
- Wartość bliska zeru (0) – umiarkowany poziom ufności i niejednoznaczne oczekiwania.

Jak w bieżącym kwartale zmienił się **popyt**
na najem mieszkań?

Wzrósł
16,4%

Bez zmian
50,7%

Spadł
32,9%

Jak w najbliższym kwartale zmieni się **popyt**
na najem mieszkań?

Wzrośnie
6,9%

Bez zmian
68,5%

Spadnie
24,7%

Jak w bieżącym kwartale zmieniła się
dostępność (podaż) mieszkań?

Wzrosła
50,7%

Bez zmian
38,4%

Spadła
11,0%

Jak w najbliższym kwartale zmieni się
dostępność (podaż) mieszkań?

Wzrośnie
39,7%

Bez zmian
54,8%

Spadnie
5,5%

5,8 pkt.

Ogólnorynkowy wskaźnik ufności
dla rynku najmu

-15,1 pkt.

Wskaźnik ufności właścicieli mieszkań

21 pkt.

Wskaźnik ufności najemców

wskaźnik przychodów (czynszów) z wynajmu

Miara pokazująca, jak zmienia się poziom przychodów z najmu mieszkań, uwzględnia zarówno bieżące wyniki, jak i oczekiwania rynkowe. Liczony jako średnia:

- Efektywnego czasu wynajmu mieszkań.
- Bieżących zmian poziomu przychodów z najmu.
- Przewidywanych zmian poziomu przychodów z najmu.

Interpretacja

- Wartość dodatnia (+) – wzrost przychodów z najmu.
- Wartość ujemna (–) – spadek przychodów z najmu i mniejsza presja cenowa.
- Wartość bliska zero (0) – stabilna sytuacja i brak wyraźnych zmian na rynku.

Jak oceniany jest efektywny czas wynajmu mieszkań w ciągu roku?

Zadowolający
67,1%

Neutralny
23,3%

Niezadowolający
9,6%

Jak zmienia się bieżący poziom przychodów (czynszu) z wynajmu?

Wzrasta
20,6%

Pozostaje bez zmian
63,0%

Spada
16,4%

Jak w najbliższym kwartale zmienią się przychody (czynsze) z wynajmu?

Wzrosną
15,1%

Pozostaną bez zmian
67,1%

Spadną
17,8%

19,6 pkt.

Wskaźnik przychodów z wynajmu

57,5 pkt.

Wskaźnik efektywnego czasu wynajmu

4,1 pkt.

Wskaźnik bieżących zmian przychodów

-2,7 pkt.

Wskaźnik przewidywanych zmian przychodów

wskaźnik sytuacji finansowej

Miara pokazująca ogólną kondycję finansową rynku najmu, uwzględniająca zarówno sytuację właścicieli mieszkań, jak i najemców. Jest to średnia:

- Bieżącej sytuacji finansowej właścicieli mieszkań.
- Prognozowanej sytuacji finansowej właścicieli mieszkań.
- Występowania opóźnień w płatnościach.
- Bieżącej sytuacji finansowej najemców.
- Prognozowanej sytuacji finansowej najemców.

Interpretacja

- Wartość dodatnia (+) – dobra kondycja finansowa rynku, przy niskim poziomie napięć.
- Wartość ujemna (–) – pogorszenie sytuacji finansowej jednej lub obu stron rynku.
- Wartość bliska zeru (0) – umiarkowana sytuacja finansowa i brak wyraźnych trendów.

Jak zmienia się bieżąca sytuacja finansowa właścicieli?

Poprawiła się
20,6%

Pozostała bez zmian
63,0%

Pogorszyła się
16,4%

Jak zmienia się bieżąca sytuacja finansowa właścicieli?

Poprawi się
13,7%

Pozostanie bez zmian
65,8%

Pogorszy się
20,6%

Jak zmieniają się opóźnienia płatności za wynajmowane mieszkanie?

Brak opóźnień
11,0%

Zmniejszają się
13,7%

Bez zmian
65,8%

Zwiększają się
9,6%

Jak zmienia się bieżąca sytuacja finansowa najemców mieszkań?

Poprawiła się
30,1%

Pozostała bez zmian
43,8%

Pogorszyła się
26,0%

Jak zmienia się bieżąca sytuacja finansowa najemców mieszkań?

Poprawi się
19,2%

Pozostanie bez zmian
63,0%

Pogorszy się
17,8%

1,1 pkt.

Ogólnorynkowy wskaźnik
sytuacji finansowej

0,0 pkt.

Wskaźnik sytuacji finansowej właścicieli

2,7 pkt.

Wskaźnik sytuacji finansowej najemców

Jakie są najważniejsze bariery na rynku najmu z perspektywy najemców i właścicieli mieszkań na wynajem?

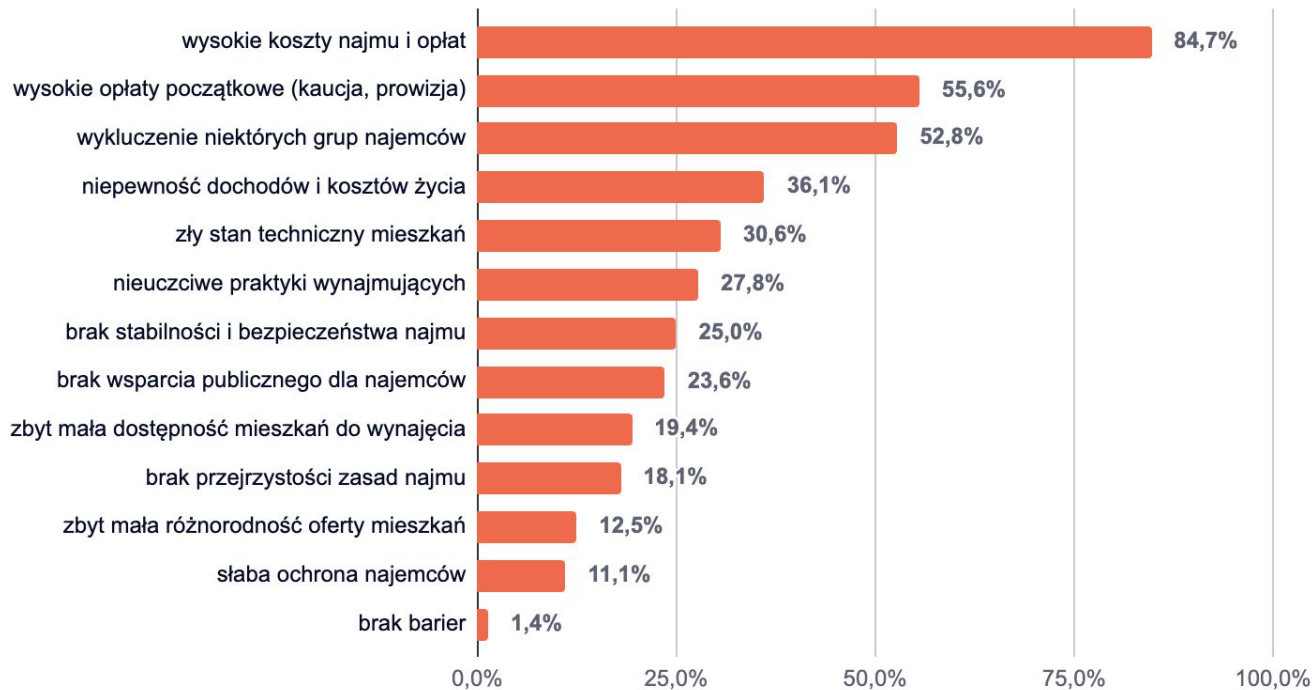
zdaniem ekspertów

Zestawienie barier wskazywanych przez najemców i właścicieli umożliwia ocenę skali rozbieżności interesów oraz obszarów, w których napięcia rynkowe są najsilniejsze. Pozwala zidentyfikować kluczowe ograniczenia utrudniające funkcjonowanie rynku najmu z perspektywy obu jego stron.

jakie są bariery na rynku najmu z perspektywy właścicieli? (w %)



jakie są bariery na rynku najmu z perspektywy najemców? (w %)



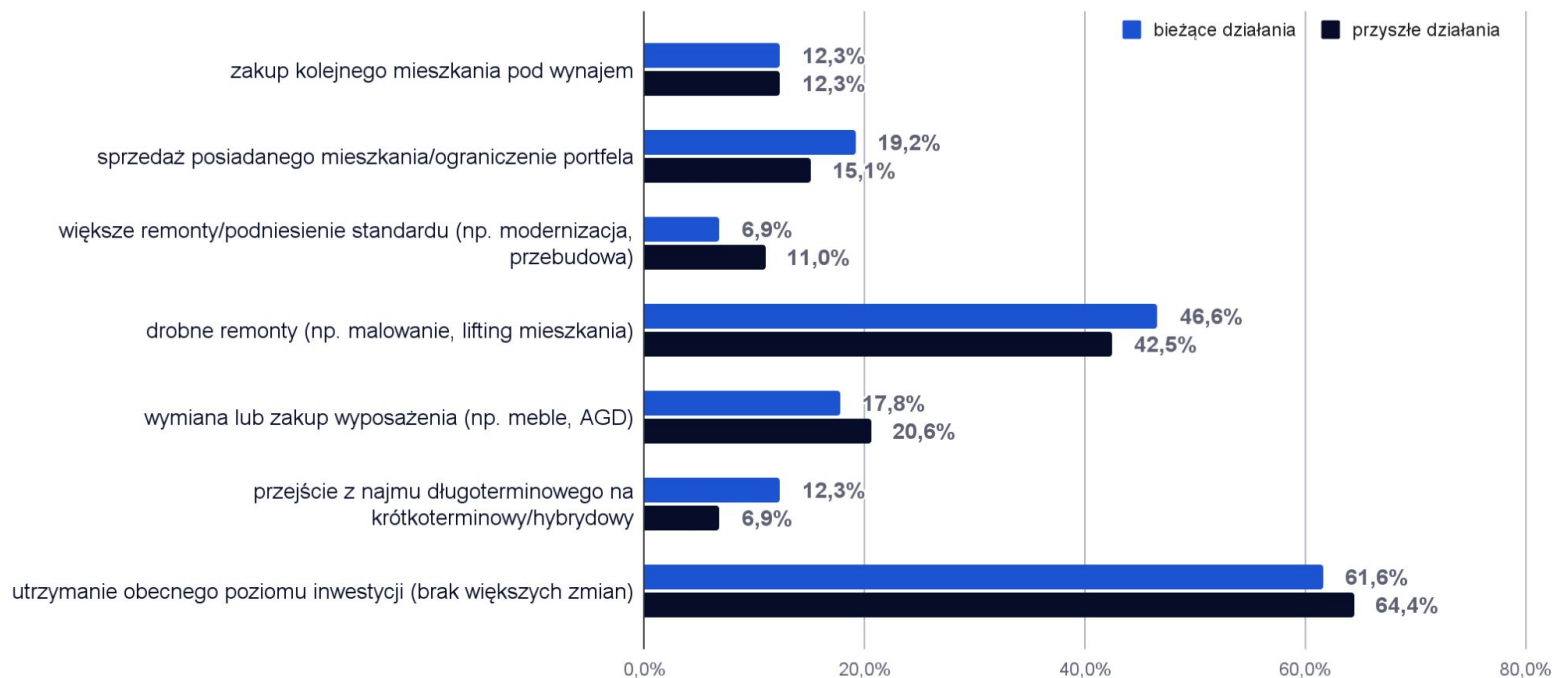
Jakie działania podejmują i będą podejmować właściciele mieszkań na wynajem w najbliższym kwartale?

zdaniem ekspertów

Pytanie to pozwala zrozumieć, w jaki sposób właściciele mieszkań reagują na bieżącą sytuację rynkową oraz jakie decyzje planują w krótkim horyzoncie.

Odpowiedzi pokazują, czy dominują działania zachowawcze, czy też skłonność do zmian w ofercie, poziomie czynszów lub strategii najmu.

bieżące i przewidywane działania właścicieli mieszkań (w %)



Jakie są główne czynniki stymulujące inwestycje wynajmujących mieszkania?

zdaniem ekspertów

Jakie bodźce sprzyjają podejmowaniu decyzji inwestycyjnych na rynku najmu mieszkań? Odpowiedzi pokazują, czy skłonność do inwestowania wynika głównie z warunków rynkowych, sytuacji finansowej, regulacji czy oczekiwań co do przyszłej koniunktury.

główne czynniki stymulujące inwestycje wynajmujących (w %)



dziękujemy za zainteresowanie

Zachęcamy do kontaktu wszystkich, którzy chcą lepiej zrozumieć badanie lub wykorzystać jego wyniki w praktyce.



Arkadiusz Derkacz

Ekonomista



+48 667 900 907



arkadiusz.derkacz@simpl.rent



www.simpl.rent



simpl.rent