

# Wstęp

Rynek najmu mieszkań w Polsce przez lata pozostawał jednym z najłabiej rozpoznanych segmentów rynku nieruchomości. Choć jego znaczenie ekonomiczne i społeczne systematycznie rosło, brakowało narzędzi pozwalających na **regularną, porównywalną i wyprzedzającą ocenę jego kondycji**. Projekt *Koniunktura rynku najmu mieszkań w Polsce* powstał jako odpowiedź na tę lukę.

Jest to **pierwsze w Polsce cykliczne badanie koniunktury dedykowane wyłącznie rynkowi najmu mieszkań**, realizowane w cyklach kwartalnych i prezentowane w formie informacji sygnalnych. Badanie dostarcza syntetycznej diagnozy bieżącej sytuacji rynkowej oraz oczekiwań na kolejne kwartały, ujmując rynek najmu jako odrębny i pełnoprawny segment gospodarki, a nie jedynie pochodną rynku mieszkaniowego.

Metodycznie projekt bazuje na **teście koniunktury**, analogicznym do stosowanego w badaniach koniunktury gospodarczej Głównego Urzędu Statystycznego. Oznacza to, że diagnoza rynku opiera się na ocenach i oczekiwaniach uczestników rynku, a nie wyłącznie na danych ilościowych publikowanych z opóźnieniem. Dzięki temu wyniki badania pełnią funkcję **informacji wyprzedzającej**, pozwalając wcześniej identyfikować zmiany nastrojów, punktów zwrotnych oraz narastające bariery funkcjonowania rynku.

Publikowana kwartalnie **informacja sygnalna** stanowi najbardziej syntetyczną formę prezentacji wyników badania. Zawiera kluczowe wskaźniki koniunktury, interpretację nastrojów rynkowych, ocenę sytuacji właścicieli i najemców mieszkań oraz identyfikację głównych barier i czynników stymulujących rynek. Jej celem jest szybkie i czytelne przekazanie najważniejszych sygnałów płynących z rynku najmu – zarówno dla badaczy, jak i dla praktyków, decydentów oraz mediów.

Projekt *Koniunktura rynku najmu mieszkań w Polsce* stanowi krok w kierunku **instytucjonalizacji wiedzy o rynku najmu** oraz budowy wspólnego języka opisu jego sytuacji. W dłuższej perspektywie ma on ambicję stać się stałym elementem krajobrazu analitycznego rynku nieruchomości w Polsce – porównywalnym z badaniami koniunktury w innych sektorach gospodarki.

*Arkadiusz J. Derkacz, Ekonomista simpl.rent*

PERSPEKTYWA EKSPERCKA, IV kwartał 2025 r.

# Koniunktura na rynku najmu mieszkań w Polsce

W IV kwartale 2025 r. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury na rynku najmu mieszkań wyniósł -8,2 pkt. Ponieważ wskaźnik ten może przyjmować wartości od -100 do 100 pkt, uzyskany wynik wskazuje na umiarkowanie słabą, ale stabilną sytuację rynkową. Na poziom wskaźnika złożyły się zarówno oceny bieżącej sytuacji, jak i oczekiwania na najbliższy kwartał. W odniesieniu do aktualnej kondycji rynku o 11 pkt proc. więcej ekspertów i analityków oceniło ją negatywnie niż pozytywnie, co przełożyło się na wskaźnik bieżącej sytuacji na poziomie -11,0 pkt. Z kolei w przypadku prognoz na najbliższy kwartał przewaga ocen pesymistycznych była wyraźnie mniejsza – o 5,5 pkt proc., co wskazuje na ostrożny, ale mniej negatywny obraz przyszłości rynku.

# -8,2

Wskaźnik ogólnego klimatu  
koniunktury na rynku najmu  
mieszkań

Wskaźnik ufności dla całego rynku najmu mieszkań wyniósł 5,8 pkt. Ten sam wskaźnik oszacowany z perspektywy właścicieli wyniósł zaledwie -15,1 pkt. a dla najemców mieszkań 21,0 pkt. Taka sytuacja ujawnia, iż w ocenie ekspertów rynek najmu mieszkań jest atrakcyjniejszy dla drugiej z tych grup uczestników rynku. Jednocześnie oszacowano wskaźnik przychodów z najmu na poziomie 19,6 pkt. Charakterystyczne wyniki zaobserwowano w odniesieniu do wskaźników sytuacji finansowej. Okazało się, że w odniesieniu do całego rynku wskaźnik ten wyniósł 1,1 pkt. Na podstawie oceny ekspertów i analityków rynku wskaźnik sytuacji finansowej właścicieli mieszkań wyniósł 0,0 pkt. a najemców 2,7 pkt. Warto podkreślić, iż rozbieżności w tych ocenach są bardzo niewielkie. Uzyskane wyniki wskazują, że sytuacja finansowa została oceniona jako przeciętna.

**Tabela 1.** Proste wskaźniki koniunktury bieżącej sytuacji rynku najmu, IV kw. 2025 r.

Pytanie	Wskaźnik
Wskaźnik bieżącej ogólnej sytuacji rynkowej	-10,96 pkt.
Wskaźnik bieżących zmian popytu na wynajem mieszkań	-16,44 pkt.
Wskaźnik bieżących zmian dostępności mieszkań do najmu	39,73 pkt.
Wskaźnik efektywnego czasu wynajmu mieszkań	57,53 pkt.
Wskaźnik bieżących zmian poziomu przychodów	4,11 pkt.
Wskaźnik bieżącej sytuacji finansowej właścicieli mieszkań	4,11 pkt.
Wskaźnik bieżącej sytuacji finansowej najemców	4,11 pkt.
Wskaźnik opóźnień płatności	2,74 pkt.

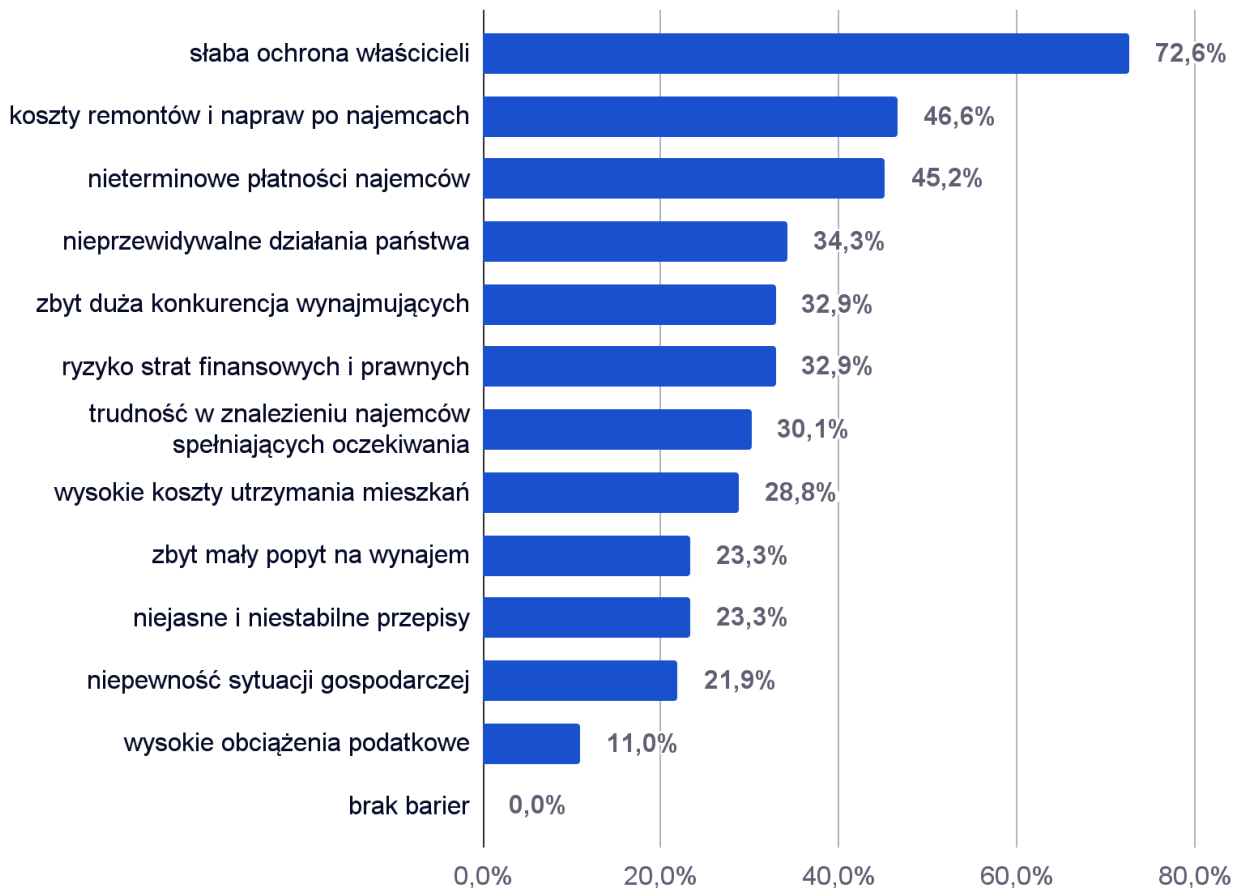
**Tabela 2.** Proste wskaźniki koniunktury przewidywanej sytuacji rynku najmu, IV kw. 2025 r.

Pytanie	Wskaźnik
Wskaźnik przewidywanej ogólnej sytuacji rynkowej	-5,48 pkt.
Wskaźnik przewidywanych zmian popytu na wynajem mieszkań	-17,81 pkt.
Wskaźnik przewidywanych zmian dostępności mieszkań do najmu	34,25 pkt.
Wskaźnik przewidywalności sytuacji rynkowej	-3,42 pkt.
Wskaźnik przewidywanych zmian poziomu przychodów	-2,74 pkt.
Wskaźnik przewidywanej sytuacji finansowej właścicieli mieszkań	-6,85 pkt.
Wskaźnik przewidywanej sytuacji finansowej najemców	1,37 pkt.

Bieżąca ogólna sytuacja na rynku najmu mieszkań przez analityków została oceniona jako nieznacznie pogarszająca się; podobnie ujemny wynik uzyskano dla przewidywanej sytuacji. Grupa pesymistów okazała się jednak o około połowę mniejsza. Względnie podobne oceny uzyskano w zakresie zmian popytu na wynajem mieszkań. Wskaźnik bieżących oraz prognozowanych zmian w tym zakresie ujawnia jego spadek. Z całkowicie odmienną sytuacją mamy do czynienia w zakresie dostępności mieszkań na analizowanym rynku. W tym wypadku eksperci oceniają dość wyraźną poprawę, choć nieznacznie ostrożniejsze są przewidywania na najbliższy kwartał. Na uwagę zasługują także wskaźniki dotyczące sytuacji

finansowej głównych grup podmiotu rynku najmu. Według ekspertów i analityków sytuacja w tym zakresie jest raczej przeciętna, choć przewidywania są nieznacznie bardziej pesymistyczne.

**Wykres 1.** Bariery na rynku najmu z perspektywy wynajmujących (właściciele) mieszkania, IV kw. 2025 r.

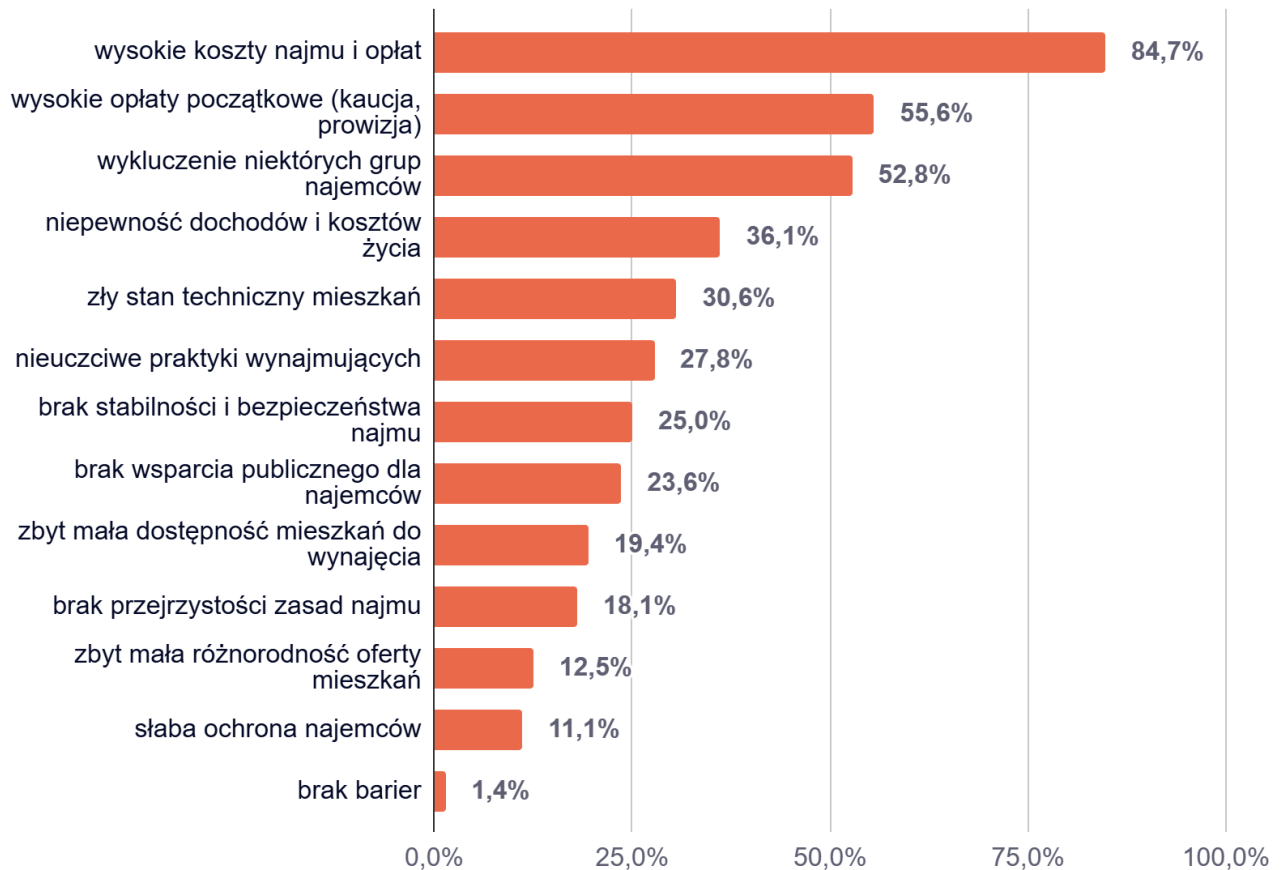


W opinii ekspertów i analityków rynku najmu mieszkań w Polsce najsilniejszymi barierami z perspektywy wynajmujących mieszkania są **słaba ochrona właścicieli, koszty remontów i napraw oraz nieterminowe płatności od najemców**. Istotnymi barierami okazują się także nieprzewidywalne działania państwa, zbyt duża konkurencja pomiędzy wynajmującymi a także ryzyko strat finansowych i prawnych. Po drugiej stronie skali z zerowym wynikiem znajduje się brak barier diagnozowanych dla wynajmujących mieszkania na polskim rynku najmu.

Z perspektywy najemców ujawniają się inne bariery rynkowe. Na pierwszym miejscu uplasowały się **wysokie koszty najmu i opłat**. Drugą najważniejszą barierą okazały się wysokie koszty opłat początkowych, które można określić mianem kosztów wejścia na rynek. Podobnie silną barierą w opiniach ekspertów i analityków jest także wykluczenie niektórych grup najemców. Z drugiej strony skali wykresu ponownie pojawia się brak barier, przy czym

wartość ta nie jest równa zero. Dla niewielkiej liczby ekspertów istnieją jednak pewne okoliczności, w których brak barier definiuje sytuację na rynku najmu mieszkań najemców.

**Wykres 2.** Bariery na rynku najmu z perspektywy najemców mieszkań, IV kw. 2025 r.



**Tabela 3.** Proste wskaźniki ilościowe dotyczące bieżącej sytuacji rynkowej, IV kw. 2025 r.

Pytanie	Wskaźnik
Szacunkowy wskaźnik efektywnie wynajmowanych mieszkań (w %)	68,92
Przeciętny okres aktywności umów najmu (w miesiącach)	12,58

**Tabela 4.** Pogłębione pytanie o najczęstsze działania podejmowane w bieżącym oraz następnym kwartale przez właścicieli mieszkań, IV kw. 2025 r.

Opcja odpowiedzi	Częstość w %	
	Bieżący kwartał	Przyszły kwartał
Zakup kolejnego mieszkania pod wynajem	12,33	12,33
Sprzedaż posiadanego mieszkania/ograniczenie portfela	19,18	15,07
Większe remonty/podniesienie standardu (np. modernizacja, przebudowa)	6,85	10,96
Drobne remonty (np. malowanie, lifting mieszkania)	46,58	42,47
Wymiana lub zakup wyposażenia (np. meble, AGD)	17,81	20,55
Przejęcie z najmu długoterminowego na krótkoterminowy lub hybrydowy	12,33	6,85
Utrzymanie obecnego poziomu inwestycji (brak większych zmian)	61,64	64,38

**Tabela 5.** Pogłębione pytanie o główne czynniki stymulujące inwestycje wynajmujących mieszkania, IV kw. 2025 r.

Pytanie	Wskaźnik w %
Rosnący popyt na najem (łatwość znalezienia najemcy)	42,47
Poprawa rentowności najmu (wyższe stawki najmu)	41,10
Spadek cen mieszkań lub atrakcyjne okazje zakupowe	35,62
Dostępność finansowania (kredyty, lepsze warunki w bankach)	41,10
Ulgi podatkowe/zmiany prawne sprzyjające inwestowaniu	21,92
Chęć podniesienia standardu nieruchomości	19,18
Oczekiwania najemców dotyczące standardu i wyposażenia	26,03
Ochrona kapitału przed inflacją	61,64
Dywersyfikacja portfela inwestycyjnego	52,05
Profesjonalizacja rynku najmu (zarządzanie najmem, outsourcing)	20,55

## Skrócony opis metody badawczej

Badanie koniunktury rynku najmu mieszkań jest cyklicznym badaniem ankietowym realizowanym w oparciu o metodę testu koniunktury, analogiczną do tej stosowanej w badaniach koniunktury gospodarczej prowadzonych przez Główny Urząd Statystyczny. Jego celem jest diagnoza bieżącej oraz przewidywanej sytuacji na rynku najmu mieszkań w Polsce, z uwzględnieniem zarówno czynników ekonomicznych, jak i behawioralnych wpływających na decyzje uczestników rynku.

Podstawowym narzędziem badawczym jest krótki kwestionariusz internetowy zawierający pytania jakościowe o ocenę zmian zachodzących na rynku. W pierwszym etapie badanie realizowane jest wśród ekspertów i analityków rynku nieruchomości (n=72), a w kolejnych etapach obejmuje również właścicieli mieszkań przeznaczonych na wynajem.

Badanie prowadzone jest cztery razy w roku, przy czym zbieranie opinii odbywa się w drugiej połowie drugiego miesiąca każdego kwartału. Pozwala to na pozyskanie informacji w trakcie okresu sprawozdawczego, dzięki czemu wyniki mają charakter informacji wyprzedzającej względem danych ilościowych.

Na podstawie odpowiedzi respondentów obliczane są wskaźniki proste i złożone, odzwierciedlające m.in. ocenę ogólnej sytuacji rynkowej, zmiany popytu i podaży mieszkań na wynajem, sytuację finansową właścicieli i najemców oraz oczekiwania dotyczące przyszłej koniunktury. Wskaźniki przyjmują wartości od -100 do +100, gdzie wartości dodatnie oznaczają dobrą koniunkturę, ujemne – złą, a wartość zbliżona do zera sytuację neutralną.

Zastosowanie metodologii zgodnej z badaniami GUS umożliwia porównywalność wyników rynku najmu mieszkań z innymi sektorami gospodarki, co zwiększa użyteczność badania w analizach ekonomicznych i rynkowych.

## **simpl.rent**

### **Simpl sp. z o.o.**

ul. Piwna 25/20  
30-527 Kraków  
KRS: 0000809392  
NIP: 6793191362

### **Opracowanie merytoryczne**

Arkadiusz J. Derkacz  
arkadiusz.derkacz@simpl.rent  
667 900 907

### **Zespół projektowy**

Katarzyna Łachajczak  
Piotr Pajda

Patronat nad badaniem objęto:

### **Towarzystwo Naukowe Nieruchomości**

ul. Prawocheńskiego 15  
10-724 Olsztyn  
[www.tnn.org.pl](http://www.tnn.org.pl)

### **Sposób cytowania:**

simpl.rent. 2025. Derkacz A.J. (red.) *Koniunktura rynku najmu mieszkań w Polsce. PERSPEKTYWA EKSPERCKA, IV kwartał 2025 r.* Kraków.

### **Rozpowszechnianie**

Informacja sygnałna jest materiałem rozpowszechnianym na zasadach otwartego dostępu przy uznanie autorstwa, jedynie do celów niekomercyjne (CC BY-NC).

### **Wszelkie prawa zastrzeżone**

(2025) simpl.rent