Czy najem jeszcze się opłaca?

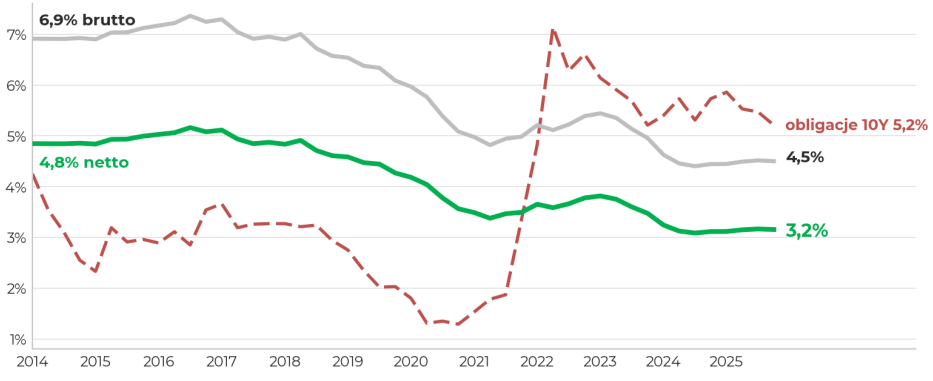
Fazy rynku najmu w Polsce 2014-2026

Analiza własna Dobrego Najmu na danych transakcyjnych AMRON-SARFiN i NBP, wsparta doświadczeniem operacyjnym z zarządzania ponad 1500 pokojami.

Raport dla inwestorów budujących portfel mieszkań na wynajem.

3,2%

Tyle wynosi dziś rentowność netto najmu, uśredniona dla 7 największych miast. Nasz indeks IRN-7.



Rentowność najmu mieszkania 40 m², średnia dla 7 miast, dane kwartalne 2014-2025. Stawka brutto (linia szara) obniżyła się z niemal 7% do 4,5%, a po odliczeniu pustostanu, zarządzania i podatku inwestorowi zostaje 3,2% netto (linia zielona). Krzywa rentowności 10-letnich obligacji skarbowych (linia bordowa) po raz pierwszy w tym cyklu przebiła najem. Źródło: AMRON-SARFiN, NBP, Ministerstwo Finansów, obliczenia własne.

PODSUMOWANIE DLA ZARZĄDU

Najem nie przestał się opłacać, tylko wszedł w fazę dojrzałą

Rentowność brutto z wynajmu obniżyła się z niemal 7% w 2014 roku do 4,5% dzisiaj, a po odliczeniu pustostanu, kosztów zarządzania i podatku inwestorowi zostaje 3,2% netto, czyli po raz pierwszy w tym cyklu mniej, niż dają dziś obligacje skarbowe. Nie znaczy to jednak, że najem przestał się opłacać, lecz że rynek dojrzał i o wyniku nie decyduje już sam wzrost cen mieszkań, tylko rzetelne policzenie zwrotu po wszystkich kosztach oraz sprawne zarządzanie najmem.

1. Czynsze najmu wzrosły przez dekadę, ale ich wzrost zatrzymał się w latach 2024-2025. Licząc na danych transakcyjnych, a nie na cenach z ogłoszeń, czynsze w latach 2014-2025 wzrosły najmocniej w Łodzi, o 99%, i we Wrocławiu, o 72%, a najsłabiej w Poznaniu, o 41%. Wzrost nie przebiegał jednak liniowo, ponieważ w czasie pandemii czynsze spadły, w Krakowie o 16%, a w Warszawie o 13%, po czym odbiły w szoku inflacyjnym 2022 roku. Na koniec 2025 roku swój historyczny szczyt biją już tylko Warszawa, Poznań i Łódź, a w Gdańsku, Krakowie, Wrocławiu i Katowicach czynsze zeszły nieco poniżej maksimum.

2. Rentowność spadła dlatego, że ceny mieszkań rosły 2 razy szybciej niż czynsze. W Warszawie w latach 2014-2025 czynsz transakcyjny wzrósł o 57%, podczas gdy cena metra podniosła się o 134%, czyli ponad dwukrotnie mocniej. Kiedy w ostatnich kwartałach czynsze wyhamowały, a ceny wciąż rosły, rentowność w naturalny sposób spadła i po odliczeniu kosztów oraz podatku wynosi dziś od 2,6% w Krakowie do 3,8% w Łodzi.

3. Mimo to najem w Polsce się nie kończy, bo na tle Europy pozostajemy rynkiem wysokiej rentowności i niskiej dojrzałości. Rentowność brutto w Polsce, wynosząca 5,9%, jest wyraźnie wyższa niż w Niemczech, Czechach czy Austrii, gdzie zwroty zbiła przede wszystkim silna regulacja czynszów i dojrzałość rynku, a nie brak opłacalności. To, że nasz rynek dojrzewa, widać po udziale najmu instytucjonalnego, który sięga zaledwie 0,1% zasobu wobec około 3% w Europie, oraz po odsetku najemców, wynoszącym 12,8% ludności wobec 52,8% w Niemczech.

Co to znaczy dla inwestora. Skończył się etap, w którym wystarczyło kupić mieszkanie i poczekać, aż jego cena sama urośnie. W nowej fazie o realnym zysku decyduje to, czego większość osób w ogóle nie liczy, czyli wynik po pustostanie, kosztach zarządzania i podatku, a także to, jak sprawnie mieszkanie jest wynajmowane. Kto ocenia rynek po rentowności brutto z ogłoszeń, dochodzi do wniosku, że najem się nie opłaca, i wycofuje kapitał. Kto liczy zwrot netto i prowadzi wynajem jak działalność, która wymaga zarządzania, wciąż znajduje na tym rynku pieniądze.

SPIS TREŚCI

Co znajdą Państwo w tym raporcie

1. Kontekst: dwie sprzeczne narracje o najmie 4

2. Jak liczymy: metodologia i założenia 5

3. Cztery fazy rynku najmu 2014-2026 6

4. Czynsze: wzrost dekady i jego wyhamowanie 7

5. Kompresja: dlaczego rentowność spadła 8

6. Ranking siedmiu miast i indeks IRN-7 9

7. Najem na tle akcji, obligacji i złota 10

8. Polska na tle Europy 11

9. Wnioski i rekomendacje dla inwestora 12

10. Prognoza na lata 2027-2028 13

11. Kalkulator, o autorze, źródła 14

PO CO POWSTAŁ TEN RAPORT

W mediach funkcjonują dziś obok siebie dwie sprzeczne tezy.

- Czynsze biją rekordy.
- Najem przestał się opłacać.

Obie są w pewnym sensie prawdziwe i obie potrafią wprowadzić w błąd, jeśli zatrzymać się na samym nagłówku. W tym raporcie pokazujemy na danych z transakcji, co przez 12 lat naprawdę stało się z rentownością najmu w 7 największych miastach Polski, oraz co z tego wynika dla kogoś, kto właśnie rozważa zakup mieszkania na wynajem.

1. KONTEKST

Rekordowe czynsze i niższa rentowność to nie sprzeczność, tylko ten sam rynek mierzony na dwa sposoby

Po dekadzie wzrostu czynsze w największych miastach są dziś wysoko, a popyt na najem trzyma się mocno, ponieważ zakup własnego mieszkania pozostaje dla wielu osób poza zasięgiem. Jednocześnie od dwóch lat wraca w rozmowach teza, że najem już się nie opłaca, rentowność spadła, a rozsądniej jest kupić obligacje.

Problem polega na tym, że większość tych dyskusji miesza ze sobą rzeczy, których mieszać nie wolno. Ceny ofertowe traktuje się w nich jak transakcyjne, choć te pierwsze bywają o 5 do 8% wyższe od tego, po czym rzeczywiście zawierane są umowy. Rentowność brutto podaje się tak, jakby była realnym zwrotem, choć po kosztach i podatku zostaje z niej około 70%. Bez wspólnej miary każda ze stron ma trochę racji i żadna nie ma jej do końca.

Dlatego zamiast dokładać kolejną opinię, odpowiadamy na 3 pytania liczbami:

- Ile naprawdę daje dziś najem w Polsce po wszystkich kosztach?
- Jak ta wartość zmieniała się przez 12 lat?
- Czy na tym rynku wciąż da się wygrać?

Wszystkie dane w raporcie pochodzą z transakcji, a nie z ogłoszeń.

TRZY PUŁAPKI NARRACJI

Oferta zamiast transakcji. Ceny z ogłoszeń są zawyżone i zmienne, dlatego liczymy na cenach transakcyjnych.

Brutto zamiast netto. Rentowność brutto pomija pustostan, zarządzanie i podatek, a to razem około jednej trzeciej zwrotu.

Jeden kwartał zamiast cyklu. Pojedynczy odczyt niczego nie rozstrzyga, znaczenie mają dopiero pełna dekada i trendy długofalowe.

2. METODOLOGIA

Rentowność liczymy netto, po kosztach, na czynszach transakcyjnych, nie ofertowych

Wychodzimy z założenia, że ceny ofertowe to swoisty koncert życzeń, a dopiero ceny transakcyjne pokazują prawdziwe oblicze rynku. Dlatego czynsze pochodzą z danych transakcyjnych z raportów AMRON-SARFiN, a nie z ogłoszeń, natomiast ceny mieszkań z bazy NBP dla rynku wtórnego. Analiza obejmuje pełne kwartały od 2014 do końca 2025 roku i 7 miast, czyli Warszawę, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań, Katowice oraz Łódź, a punktem odniesienia jest standardowe mieszkanie o powierzchni 40 m².

Rentowność brutto to roczny czynsz podzielony przez cenę mieszkania. Od niej odejmujemy 3 kategorie kosztów, które ponosi każdy realny wynajmujący, a które w narracji o rekordowych czynszach zwykle giną.

KOREKTA	ZAŁOŻENIE	WPŁYW
Pustostan	1 miesiąc w roku	×0,917
Zarządzanie	15% przychodu	×0,85
Razem przed podatkiem		**×0,779**
Podatek	ryczałt 8,5%	
Razem netto po podatku		**×0,701**

Innymi słowy, z rentowności brutto po wszystkich kosztach zostaje inwestorowi około 70%. Kto liczy zwrot z ogłoszeń i w ujęciu brutto, przeszacowuje go mniej więcej o jedną trzecią.

PEŁNA METODOLOGIA NA ŻYCZENIE

Szczegółowe definicje, dobór metrażu oraz sposób łączenia szeregów AMRON i NBP udostępniamy na życzenie inwestorom instytucjonalnym oraz mediom.

WAŻNA UWAGA

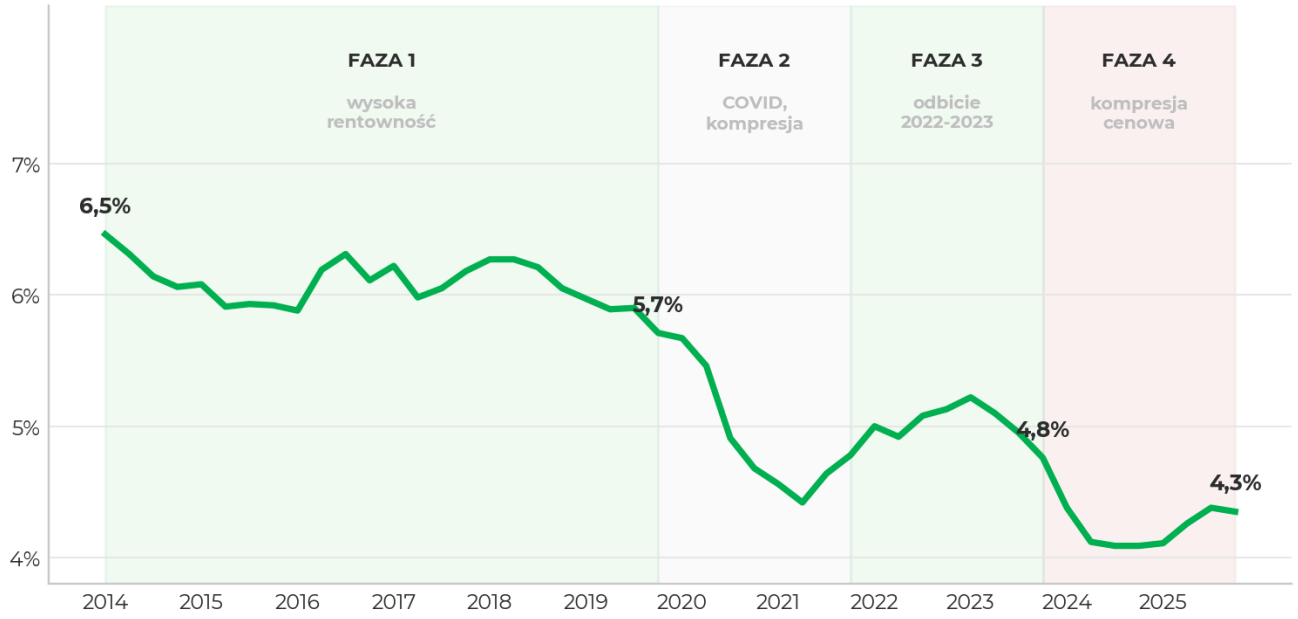
Proszę pamiętać, że sam jestem aktywnym uczestnikiem rynku najmu, więc nie jestem w 100% obiektywny. Właśnie dlatego podaję Państwu źródła i liczby, aby każdy z Państwa mógł sprawdzić je samodzielnie i wyciągnąć własne wnioski.

CZEGO TU NIE LICZYMY

Analiza nie uwzględnia dźwigni kredytowej ani efektów amortyzacji podatkowej. To świadome uproszczenie, dzięki któremu wszystkie miasta porównujemy na tej samej podstawie.

3. FAZY RYNKU

Rynek najmu przeszedł przez cztery fazy, a z każdą z nich rentowność spadała niżej



Wykres 1. Rentowność brutto najmu w Warszawie, mieszkanie 40 m², dane kwartalne 2014-2025. Źródło: AMRON-SARFiN (czynsze), NBP (ceny), obliczenia własne Dobrego Najmu.

Faza pierwsza, lata 2014-2019, to okres wysokiej rentowności. Czynsze i ceny rosły wtedy w zbliżonym tempie, więc rentowność brutto utrzymywała się w okolicach 6%. Był to rynek, na którym do dobrego wyniku wystarczyło kupić mieszkanie i wynająć je w standardowy sposób.

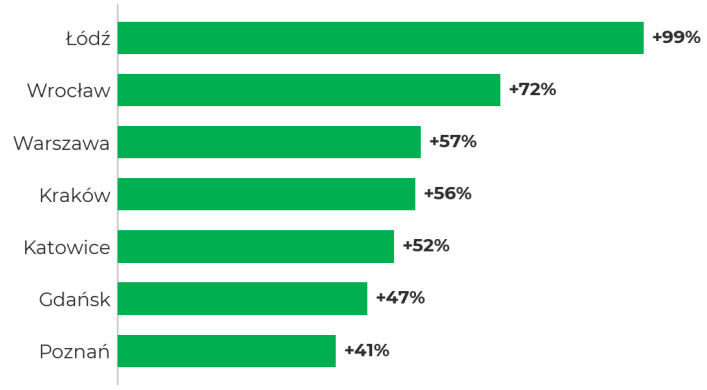
Faza druga, lata 2020-2021, przyniosła pandemię i pierwszą kompresję. Czynsze spadły, ponieważ studenci i pracownicy wrócili do rodzinnych miast, a najem krótkoterminowy praktycznie zamarł, przez co rentowność spadła poniżej 4,5%.

Faza trzecia, lata 2022-2023, to odbicie. Wysoka inflacja oraz wojna na Ukrainie i napływ uchodźców pchnęły czynsze mocno w górę, dzięki czemu rentowność chwilowo wróciła powyżej 5%.

Faza czwarta, lata 2024-2025, to kompresja cenowa. Program Bezpieczny Kredyt 2% podbił ceny mieszkań w momencie, gdy czynsze już wyhamowały, więc rentowność spadła do najniższego poziomu w całym badanym okresie, czyli do około 4,3% brutto.

Co to znaczy. Rentowność najmu nie odbudowała się w pełni po pandemii, a z każdą kolejną fazą schodziła niżej. Krótkie odbicie z lat 2022-2023 było skutkiem szoku inflacyjnego, a nie trwałej poprawy fundamentów rynku.

Czynsze wzrosły przez dekadę o 40 do 99 procent, ale ich wzrost zatrzymał się w latach 2024-2025

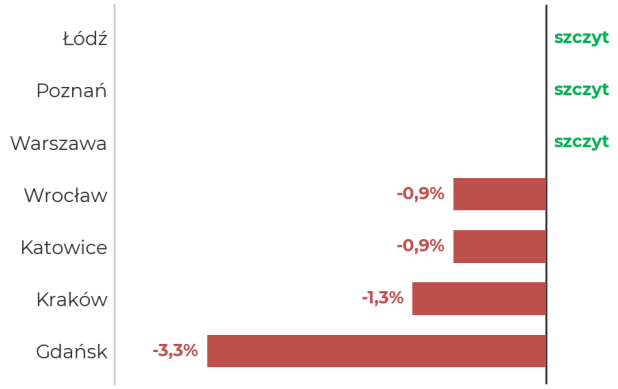


Wykres 2. Wzrost czynszu transakcyjnego w latach 2014-2025, siedem miast. Źródło: AMRON-SARFiN.

Przez ostatnią dekadę czynsze wyraźnie wzrosły, najmocniej w Łodzi i we Wrocławiu, a najsłabiej w Poznaniu. Tego faktu nie da się obejść, ponieważ za wynajem płaci się dziś nominalnie znacznie więcej niż 10 lat temu.

Wzrost nie przebiegał jednak w linii prostej, bo w pandemii czynsze spadały, a w szoku inflacyjnym gwałtownie odbiły. W ostatnich dwóch latach ten wzrost wyraźnie wyhamował.

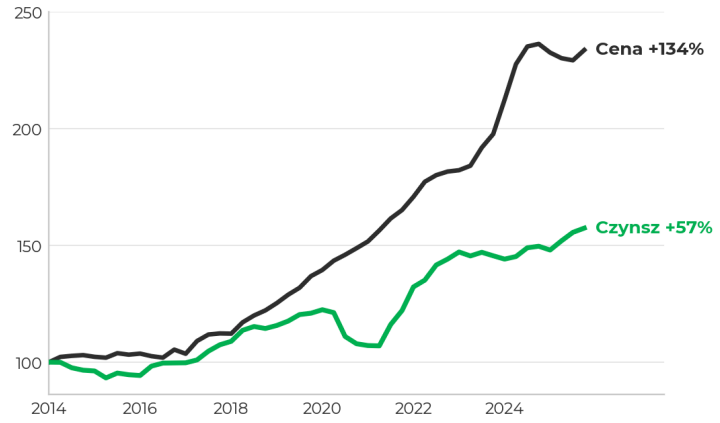
Na koniec 2025 roku swój historyczny szczyt biją już tylko Warszawa, Poznań i Łódź, natomiast w Gdańsku, Krakowie, Wrocławiu i Katowicach czynsze zeszły nieco poniżej maksimum. To ważne, ponieważ teza o czynszach rosnących bez końca jest równie nieprawdziwa jak ta o ich załamaniu.



Wykres 3. Poziom czynszu na koniec 2025 roku wobec własnego szczytu. Kolor zielony oznacza nowy szczyt, czerwony poziom poniżej. Źródło: AMRON-SARFiN.

5. KOMPRESJA

Rentowność spadła głównie z powodu wzrostu cen mieszkań, które rosły 2 razy szybciej niż czynsze



Wykres 4. Czynsz i cena metra w Warszawie, indeks 2014 = 100. Źródło: AMRON-SARFiN (czynsz), NBP (cena wtórna).

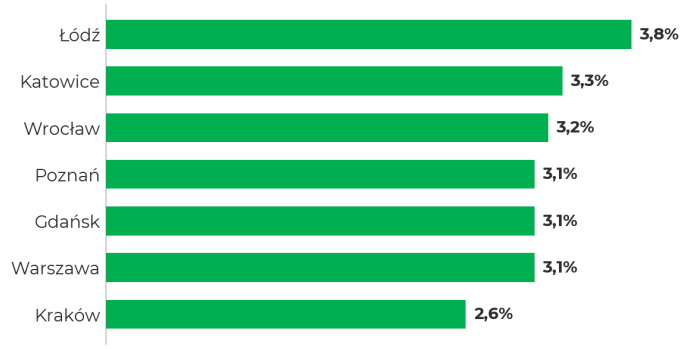
To jest sedno całej historii. W Warszawie przez 12 lat czynsz wzrósł o 57%, podczas gdy w tym samym czasie cena metra podniosła się o 134%, czyli ponad dwukrotnie mocniej.

Ponieważ rentowność to czynsz podzielony przez cenę, wynik spada zawsze wtedy, gdy mianownik rośnie szybciej niż licznik, choćby czynsz jednocześnie bił rekordy.

Dlatego można mieć naraz rekordowe czynsze i najniższą od lat rentowność, co nie jest żadną sprzecznością, tylko prostą konsekwencją arytmetyki.

Wniosek pośredni. Kto kupił mieszkanie w 2014 roku i trzyma je do dziś, ma znakomitą inwestycję, ponieważ zarobił na wzroście ceny i przez lata inkasował rosnący czynsz. Kto natomiast kupuje mieszkanie dzisiaj, wchodzi na rynek, na którym do osiągnięcia wyższej rentowności nie wystarczą już proste metody stosowane do tej pory. To dwie zupełnie różne sytuacje, które rynek opisuje jednym słowem, i właśnie stąd bierze się większość nieporozumień.

Po kosztach i podatku rentowność najmu wynosi dziś od 2,6% w Krakowie do 3,8% w Łodzi



Wykres 5. Rentowność netto po podatku, mieszkanie 40 m², IV kwartał 2025. Źródło: AMRON-SARFiN, NBP, obliczenia własne.

Nasz autorski Indeks Rentowności Najmu, w skrócie IRN-7, to średnia rentowność netto w 7 największych miastach Polski, liczona tą samą metodą co kwartał. Siódemka w nazwie bierze się właśnie z tych 7 miast: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Gdańska, Poznania, Katowic i Łodzi.

INDEKS IRN-7

Indeks Rentowności Najmu, 7 miast

3,2%

Średnia rentowność netto najmu po pustostanie, zarządzaniu i podatku. W 2014 roku wynosił około 4,8%.

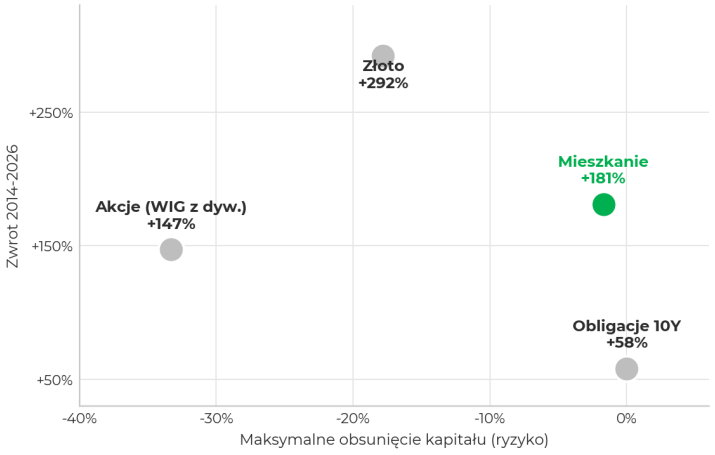
Miasto rozstrzyga. Różnica między Łodzią a Krakowem sięga 1,2 punktu procentowego, co przy mieszkaniu o wartości miliona złotych oznacza kilkanaście tysięcy złotych różnicy rocznie, przy tym samym wysiłku.

Indeks IRN-7 liczymy tą samą metodą co kwartał, więc kolejne edycje raportu pokazują dokładnie, o ile rentowność się zmieniła, zamiast opierać się na wrażeniu. Taką miarę, liczoną pod inwestora indywidualnego, polski rynek dotąd nie miał do dyspozycji.

Policz swoje mieszkanie. Ranking pokazuje średnią, ale Państwa wynik zależy od konkretnej ceny zakupu i czynszu. Kalkulator rentowności netto Dobrego Najmu policzy go w minutę, tą samą metodą, którą powstał ten raport. Znajdą go Państwo pod adresem **kalkulator.dobregonajmu.pl**, a link czeka też w opisie filmu.

7. NAJEM NA TLE INNYCH AKTYWÓW

Przez całą dekadę mieszkanie dało zwrot ustępujący jedynie złotu, choć bieżąco przegrywa z obligacjami



Wykres 6. Zwrot skumulowany w latach 2014-2026 wobec maksymalnego obsunięcia. Mieszkanie to kapitał powiększony o skumulowany czynsz, akcje to indeks WIG z reinwestowanymi dywidendami. Źródło: NBP, GPW, dane własne.

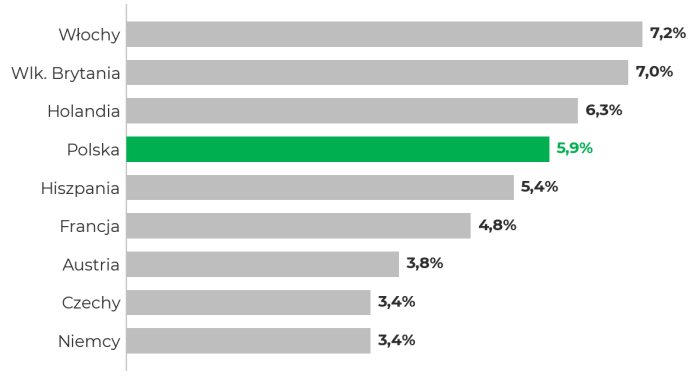
Z tego zestawienia płyną 2 wnioski. Patrząc na cały cykl, mieszkanie wypada znakomicie, bo dało 181% zwrotu przy obsunięciu sięgającym zaledwie 1,7%, podczas gdy akcje przyniosły mniej, bo 147%, przy obsunięciu 33%, a złoto dało więcej, bo 292%, lecz z wyraźnie większą zmiennością.

Kto jednak patrzy na bieżący dochód, a nie na zwrot z całej dekady, widzi co innego, ponieważ obligacje skarbowe dają dziś około 5 do 6% rocznie bez pracy i bez ryzyk typowych dla najmu, a typowy najem po kosztach przynosi 3,2%. Pierwszy raz w tym cyklu bezpieczna alternatywa płaci więcej niż wynajem.

Jak pogodzić te dwie perspektywy. Najem pozostaje bezpiecznym źródłem bieżącego dochodu, choć w sytuacji rynkowej roku 2026 obligacje skarbowe mogą krótkotrwale przynieść lepszy wynik. Pozostaje natomiast jednym z najlepszych sposobów łączących ochronę i wzrost kapitału ulokowanego w aktywie, które niemal nie traci na wartości i dodatkowo przynosi czynsz.

8. POLSKA NA TLE EUROPY

Polska to rynek wysokiej rentowności i niewielkich regulacji, a niski zwrot w starej Unii bierze się z regulacji, nie ze słabości najmu



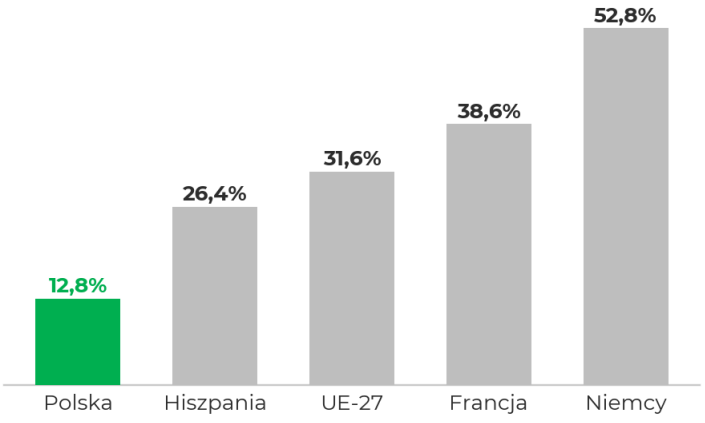
Wykres 7. Rentowność brutto najmu w wybranych krajach, I kwartał 2026. Źródło: Global Property Guide (konsensus).

Rentowność brutto najmu w Polsce, na poziomie 5,9%, stawia nas wyżej niż Niemcy, Czechy, Austrię czy Francję. Lepsze wyniki osiąga się głównie na rynkach z niedoborem podaży lub silniejszą ochroną najemcy, takich jak Włochy czy Wielka Brytania.

Niski zwrot w krajach tak zwanej starej Unii nie oznacza, że najem przeżywa tam kryzys, tylko że twarde regulacje czynszów oraz dojrzałość rynków zbiły rentowność przy jednocześnie wysokich cenach mieszkań.

Nasz rynek dopiero dojrzewa, o czym najlepiej świadczy udział najmu instytucjonalnego, sięgający zaledwie 0,1% całego zasobu mieszkań wobec około 3% w Europie, a także jeden z najniższych w Unii odsetek najemców.

Przed polskim rynkiem najmu jest jeszcze dużo miejsca na wzrost. Najwięcej zyskają ci inwestorzy, którzy wejdą wcześniej oraz odnajdą się na coraz bardziej wymagającym rynku.



Wykres 8. Odsetek najemców w ludności, lata 2024-2025. Źródło: Eurostat.

UWAGA METODOLOGICZNA

Rentowności 4,5% brutto i 3,2% netto w tym raporcie liczymy na czynszach transakcyjnych AMRON i cenach transakcyjnych NBP dla siedmiu miast. Porównawcze 5,9% z Global Property Guide opiera się na cenach ofertowych dla całego kraju. Obu wartości nie należy zestawiać wprost, ponieważ pochodzą z różnych metod pomiaru.

9. WNIOSKI I REKOMENDACJE

Cztery decyzje dla inwestora z kapitałem od miliona złotych

1. **Licz rentowność netto, nigdy brutto z ogłoszeń.** Różnica to około jednej trzeciej zwrotu, ponieważ rentowność brutto na poziomie 4,5% oznacza po kosztach i podatku około 3,2% netto. Kto tego nie uwzględnia, popełnia fundamentalny błąd.

2. **Wybór miasta ma znaczenie większe niż kiedykolwiek.** Przy tak skompresowanych zwrotach różnica 1,2 punktu procentowego między Łodzią a Krakowem decyduje o opłacalności, więc rynek warto wybierać na podstawie liczb, a nie sentymentu.

3. **Zwrot bierze się dziś z zarządzania, a nie z aprecjacji.** Etap łatwych zysków z samego wzrostu cen dobiegł końca, więc o wyniku przesądzają rzeczy operacyjne, czyli poziom pustostanu, koszt zarządzania oraz umiejętność utrzymania czynszu na rynkowym poziomie.

4. **Faza dojrzewania to przewaga profesjonalisty.** Rynek robi się coraz bardziej wymagający, co jest dobrą wiadomością dla tych, którzy potrafią go analizować i dostosować się do rosnących wymagań, ponieważ inwestor liczący wyłącznie brutto zniechęca się i wychodzi, a jego miejsce zajmuje ktoś, kto liczy netto i traktuje wynajem jak działalność.

NAJEM POKOJOWY I FINANSOWANIE KREDYTOWE

Wszystkie rentowności w tym raporcie dotyczą najmu całego mieszkania, dla którego wynik netto to 3,2% według indeksu IRN-7. Najem pokojowy, liczony tą samą metodą, przynosi istotnie więcej, a przy finansowaniu kredytowym wynik na kapitale własnym wygląda inaczej niż przy zakupie za gotówkę. Konkretne liczby dla obu wariantów omawiamy indywidualnie.

Jedno zdanie na koniec. Najem nie przestał się opłacać wszystkim, przestał się opłacać tym, którzy inwestują nieprofesjonalnie, natomiast dla inwestorów, którzy skrupulatnie liczą koszty i zarządzają portfelem jak firmą, wciąż pozostaje jednym z najlepszych sposobów na ochronę i pomnażanie kapitału w Polsce.

10. PROGNOZA NA LATA 2027-2028

Trzy scenariusze rentowności najmu i projekcje Dobrego Najmu

Poniżej przedstawiamy 3 scenariusze na lata 2027-2028 oraz jawną tezę praktyka. Nie jest ona w pełni obiektywna, ponieważ sami działamy na tym rynku, natomiast opieramy ją na tych samych danych, na których stoi cały raport.

Scenariusz bazowy, najbardziej prawdopodobny

Stopy procentowe pozostają na obecnym poziomie, ceny mieszkań rosną w niewielkim stopniu w drugiej połowie 2026 roku, a czynsze rosną w tempie inflacji. Rentowność netto stabilizuje się w okolicach 3 do 3,5%. Najem staje się grą o kapitał i spokój, w której wygrywają kupujący selektywnie, w dobrych lokalizacjach i z realnym zarządzaniem.

Scenariusz optymistyczny

Stopy procentowe spadają, dochodzi do jeszcze jednej symbolicznej obniżki w 2026 roku, kapitał wraca na rynek mieszkań, a ceny znów rosną. Do gry wraca zysk z aprecjacji, na którym najwięcej zarabia ten, kto kupił wcześniej, przy niskiej rentowności i powszechnym pesymizmie.

Scenariusz pesymistyczny

Stopy procentowe zostają podwyższone w wyniku zawirowań geopolitycznych, utrzymuje się nadpodaż mieszkań oraz presja na nowe regulacje rynku, wskutek czego rentowność netto schodzi poniżej 3%. W takim otoczeniu z rynku wypada każdy, kto nie panuje nad kosztami, a utrzymują się wyłącznie profesjonaliści z niskim pustostanem.

PROJEKCJE DOBREGO NAJMU

Uważamy, że najbardziej realistyczny jest scenariusz bazowy z przechyłem w stronę optymistycznego w drugiej połowie 2027 roku. Rentowność netto ustabilizuje się blisko 3,2%, a największy zwrot da nie sam czynsz, tylko dobra cena zakupu dzisiaj oraz sprawne zarządzanie.

11. CO DALEJ

Policz rentowność swojego mieszkania

Kalkulator rentowności netto Dobrego Najmu

Wpisują Państwo cenę i czynsz, a w zamian dostają rentowność po pustostanie, zarządzaniu i podatku, wraz z porównaniem do średniej w danym mieście. Wszystko liczone tą samą metodą, na której opiera się cały ten raport.

kalkulator.dobregonajmu.pl — link znajdą Państwo także w opisie filmu i w przypiętym komentarzu.

Wolą Państwo policzyć na konkretnym mieszkaniu zamiast na średniej? Zapraszam na godzinną rozmowę o Państwa sytuacji, bez zobowiązań, na tych samych liczbach, na których stoi ten raport. Zapisy pod adresem **rozmowa.dobregonajmu.pl**.

O AUTORZE

Maciej Gołębiewski, założyciel firmy Dobrego Najmu, jest praktykiem rynku najmu od 2016 roku. Zarządza portfelem ponad 300 mieszkań i 1500 pokoi o wartości ponad 350 mln zł powierzonego majątku, przez który przewinęło się już ponad 14 000 najemców i ponad 100 mln zł przychodu z najmu. Inwestorów uczy budować portfele mieszkań na wynajem na podstawie danych, a nie obietnic.

Ten raport powstał z tej samej bazy danych, na której opieram własne decyzje zakupowe. Jeśli chcą Państwo omówić swój portfel, zapraszam do kontaktu.

KONTAKT

kontakt@dobregonajmu.pl
linkedin.com/in/dobregonajmu
dobregonajmu.pl

ANEKS

Dane źródłowe i nota prawna

Tabela A. Rentowność brutto i netto, siedem miast, IV kwartał 2025, mieszkanie 40 m².

MIASTO	CZYNSZ PLN/MC	BRUTTO	NETTO PO PODATKU
Łódź	1 434	5,4%	3,8%
Katowice	1 274	4,7%	3,3%
Wrocław	1 921	4,6%	3,2%
Warszawa	2 431	4,4%	3,1%
Gdańsk	1 995	4,4%	3,1%
Poznań	1 637	4,4%	3,1%
Kraków	1 850	3,7%	2,6%

ŹRÓDŁA

[1] AMRON-SARFiN, raporty kwartalne o rynku nieruchomości mieszkaniowych, aneksy 4/2022, 4/2024 oraz 4/2025, czynsze transakcyjne. [2] NBP, baza cen nieruchomości BaRN, rynek wtórny transakcyjny. [3] Global Property Guide, konsensus rentowności brutto, I kwartał 2026. [4] Eurostat, wskaźnik ilc_lvho02 dla odsetka najemców, oraz JLL i CBRE dla udziału najmu instytucjonalnego. [5] GPW, indeks WIG w ujęciu dochodowym, oraz dane własne Dobrego Najmu dotyczące zwrotów z aktywów w latach 2014-2026. [6] Ministerstwo Finansów, rentowność 10-letnich obligacji skarbowych, dane kwartalne.

NOTA PRAWNA I METODOLOGICZNA

Niniejszy raport ma charakter edukacyjny i informacyjny. Nie jest poradą inwestycyjną w rozumieniu obowiązujących przepisów ani rekomendacją zakupu lub sprzedaży jakiegokolwiek aktywa, a decyzje inwestycyjne podejmują Państwo na własną odpowiedzialność.

Rentowność liczona jest dla standardowego mieszkania o powierzchni 40 m², przy odniesieniu czynszu transakcyjnego AMRON do ceny transakcyjnej NBP. Założenia netto obejmują pustostan na poziomie jednego miesiąca w roku, koszt zarządzania równy 15% przychodu oraz podatek w formie ryczałtu 8,5%. Analiza nie uwzględnia dźwigni kredytowej. Autor jest aktywnym uczestnikiem rynku najmu.

© Dobrego Najmu