

Najem w Europie. Jak na jej tle wypada polski rynek

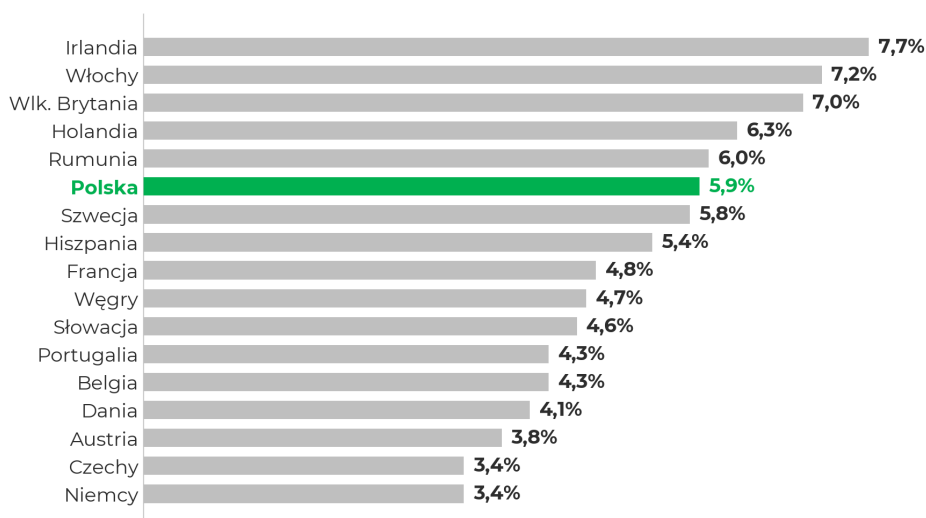
Rentowności najmu w 17 krajach Europy, I kwartał 2026

Analiza własna Dobrego Najmu na danych rynkowych o rentownościach najmu, wsparta doświadczeniem operacyjnym z zarządzania ponad 1500 pokojami.

Raport dla inwestorów budujących portfel mieszkań na wynajem, z kapitałem od 1 mln zł.

5,9%

Rentowność brutto najmu w Polsce. To 6. wynik wśród 17 krajów Europy i najwyższy w całym dojrzałym rdzeniu kontynentu.



Rentowność brutto najmu, 17 krajów Europy, I kwartał 2026. Polska (kolor zielony) zajmuje 6. miejsce z wynikiem 5,9%, powyżej Niemiec, Austrii, Francji i Czech. Źródło: dane rynkowe o rentownościach najmu, opracowanie własne Dobrego Najmu.

Polski najem należy do najbardziej rentownych w rdzeniu Europy, a niski zwrot Zachodu to skutek nadmiernych regulacji rynku

Rentowność brutto najmu w Polsce wynosi 5,9% i plasuje nasz rynek na 6. miejscu wśród 17 krajów Europy, wyraźnie powyżej całego dojrzałego rdzenia kontynentu, w którym Niemcy oferują 3,4%, Austria 3,8%, a Francja 4,8%. Niski zwrot rynków Europy Zachodniej nie wynika z tego, że najem przestał się tam opłacać, lecz z nadmiernej regulacji czynszów, ponieważ tam, gdzie państwo ogranicza wysokość czynszu, rentowność spada, a tam, gdzie o stawce decyduje rynek, pozostaje wysoka nawet na rynku w pełni dojrzałym.

1. Polska wyprzedza cały dojrzały rdzeń kontynentu. Rentowność brutto na poziomie 5,9% przewyższa Niemcy i Czechy, gdzie wynosi po 3,4%, Austrię z wynikiem 3,8% oraz Francję z wynikiem 4,8%. Są to rynki, którym polski inwestor często zazdrości stabilności. Wyżej od Polski plasuje się jedynie 5 krajów, czyli Irlandia z wynikiem 7,7%, Włochy 7,2%, Wielka Brytania 7,0%, Holandia 6,3% oraz Rumunia 6,0%.

2. Najczęstszy kierunek zakupów zagranicznych oferuje mniej niż Polska. Hiszpania, najczęściej wskazywany cel wyprowadzania kapitału z Polski, przynosi 5,4% brutto, czyli mniej niż rynek krajowy, a dodatkowo od 2023 roku obowiązuje tam ustawa mieszkaniowa Ley de Vivienda, która pozwala ograniczać czynsze w wybranych, gęsto zaludnionych obszarach.

3. O poziomie zwrotu decyduje regulacja, a nie wiek rynku. Rynki o najniższej rentowności w zestawieniu, czyli Niemcy, Austria i Francja, łączy silna kontrola czynszów. Rynki liberalne, takie jak Irlandia, Włochy i Wielka Brytania, mimo pełnej dojrzałości utrzymują rentowność powyżej 7%. Popularna teza, zgodnie z którą dojrzewanie rynku samo w sobie obniża zwrot, jest zatem zbyt uproszczona.

Co to znaczy dla inwestora. Zanim inwestor wycofa kapitał z Polski, powinien sprawdzić na liczbach, dokąd go przenosi. Wbrew powszechnej narracji polski rynek najmu należy do najbardziej rentownych w rdzeniu Europy, a jednocześnie pozostaje rynkiem wczesnym, o niskim udziale najmu instytucjonalnego i wolnej regulacji. To połączenie sprzyja inwestorowi, a nie takie, przed którym trzeba uciekać. Własny wynik można policzyć w minutę kalkulatorem rentowności, do którego link znajdą Państwo na końcu raportu.

Co znajdą Państwo w tym raporcie

1. Kontekst: dlaczego kapitał ucieka z Polski	4
2. Jak liczymy: jedna miara dla 17 krajów	5
3. Ranking 17 krajów Europy	6
4. Dwie twarze dojrzałości: regulacja kontra zwrot	7
5. Profil polskiego rynku najmu	8
6. Kompresja rentowności w Polsce	9
7. Dokąd naprawdę ucieka kapitał	10
8. Wnioski i rekomendacje dla inwestora	11
9. Projekcje Dobrego Najmu na lata 2027-2028	12
10. Kalkulator, o autorze	13
11. Aneks: dane źródłowe i nota prawna	14

PO CO POWSTAŁ TEN RAPORT

Od dwóch lat wraca w rozmowach z inwestorami ta sama teza.

- W Polsce najem już się nie opłaca, jest drogo i za dużo regulacji.
- Lepiej wyprowadzić kapitał za granicę.

Postanowiliśmy sprawdzić to na danych, a nie na przeczeniach. Wzięliśmy rentowności najmu z 17 krajów Europy, ułożyliśmy je jedną, spójną metodą i pokazujemy, gdzie na tej mapie naprawdę leży Polska. Wynik okazał się odwrotny do popularnej narracji.

Kapitał ucieka z Polski na podstawie przeczucia, a nie porównania na twardych liczbach

Polski inwestor coraz częściej rozgląda się za granicą, ponieważ w kraju rentowność najmu w ostatnim roku się obniżyła, ceny mieszkań biją rekordy, a w mediach powtarza się teza o przeregulowanym i drogim rynku. Naturalnym odruchem staje się myśl, że skoro w Polsce zwrot spada, to pieniądze lepiej pracują gdzie indziej.

Problem polega na tym, że decyzja o wyprowadzeniu kapitału zapada zwykle bez porównania na wspólnej mierze. Rynek zagraniczny ocenia się po pojedynczych ogłoszeniach lub po opowieściach znajomych, a rynek krajowy po nagłówku o spadku rentowności. Bez jednej metody dla wszystkich krajów każda strona ma trochę racji i żadna nie ma jej do końca.

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

- Ile naprawdę wynosi rentowność najmu w Polsce na tle Europy?
- Dlaczego rynki Zachodu płacą inwestorowi mniej?
- Czy kierunki, do których ucieka kapitał, są rzeczywiście lepsze?

Wszystkie rentowności w raporcie pochodzą z jednego, spójnego źródła i są liczone tą samą metodą dla każdego kraju.

TRZY MITY O UCIECZCE ZA GRANICĘ

Za granicą płaci się więcej.

W większości dojrzałych rynków Zachodu rentowność jest niższa niż w Polsce, bo obniżają ją regulacje.

Hiszpania to lepszy rynek.

Najczęstszy kierunek zakupów oferuje 5,4% brutto, czyli mniej niż Polska, przy silniejszej regulacji.

Wyższa liczba to wyższy zysk.

Rynki powyżej Polski wymagają wiedzy lokalnej i obcego systemu prawnego, co niweluje część przewagi na papierze.

2. METODOLOGIA

Wszystkie kraje mierzymy jedną miarą, **rentownością brutto z jednego źródła**

Kręgosłupem raportu są dane Global Property Guide, jednego serwisu, który liczy rentowność najmu tą samą metodą dla każdego kraju. Rentowność brutto to roczny czynsz podzielony przez cenę zakupu mieszkania, dla lokali o powierzchni od 1 do 3 pokoi, na cenach ofertowych i przed podatkiem oraz kosztami. Dzięki jednej definicji patrzymy na 17 rynków przez te same okulary, zamiast zestawiać liczby liczone różnymi metodami.

Strukturę rynku, czyli udział najemców i najmu instytucjonalnego, opieramy na danych Eurostatu, Destatis, JLL i CBRE, natomiast dynamikę cen i czynszów na bazie OECD oraz danych NBP i GUS dla rynku polskiego. Pełną listę źródeł zamieszczamy w aneksie.

Jedno zastrzeżenie jest kluczowe dla właściwego czytania liczb. Rentowność brutto nie jest tym, co zostaje inwestorowi w kieszeni, ponieważ po podatku i kosztach zwrot netto jest zwykle o 1,5 do 2,0 punktu procentowego niższy.

PEŁNA METODOLOGIA NA ŻYCZENIE

Szczegółowe definicje, dobór metrażu oraz sposób weryfikacji danych udostępniamy na życzenie inwestorom instytucjonalnym oraz mediom.

WAŻNA UWAGA

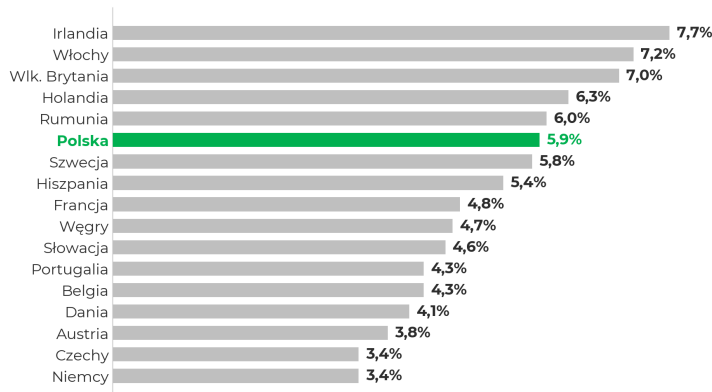
Proszę pamiętać, że sam jestem aktywnym uczestnikiem rynku najmu, więc nie jestem w 100% obiektywny. Właśnie dlatego podaję Państwu jedno źródło i pełne liczby, aby każdy mógł sprawdzić je samodzielnie i wyciągnąć własne wnioski.

BRUTTO, NIE NETTO

Liczby w rankingu to rentowność brutto, potrzebna do porównania 17 krajów jedną miarą. W Polsce dochodzi ryczałt od najmu prywatnego, czyli 8,5% do 100 tys. zł przychodu rocznie i 12,5% powyżej.

3. RANKING EUROPY

Polska zajmuje 6. miejsce wśród 17 krajów i wyprzedza cały dojrzały rdzeń kontynentu



Wykres 1. Rentowność brutto najmu w 17 krajach Europy, I kwartał 2026. Źródło: dane rynkowe o rentownościach najmu, opracowanie własne Dobrego Najmu.

Polska plasuje się na 6. miejscu z wynikiem 5,9%, powyżej całego dojrzałego rdzenia kontynentu, czyli Niemiec, Austrii, Francji i Czech. To liczba, nie opinia.

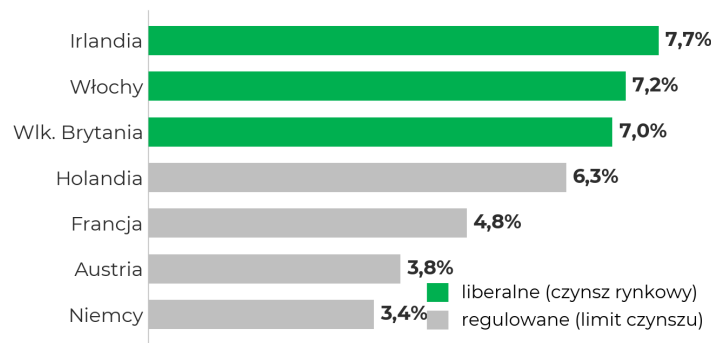
Wyżej od Polski stoi jedynie 5 rynków. Irlandia z wynikiem 7,7% ciągnie zwrot niedoborem podaży, Włochy z wynikiem 7,2% wysoką rentownością Południa, a Wielka Brytania z wynikiem 7,0% w pełni rynkowymi czynszami.

Mówimy „jedna z najwyższych w rdzeniu”, a nie „najwyższa w Europie”, ponieważ te 3 kraje rzeczywiście płacą więcej. Właśnie one najlepiej tłumaczą, od czego zależy rentowność najmu w Europie.

Co to znaczy. Rynki, którym polski inwestor zazdrości stabilności, płacą wyraźnie mniej od Polski. Niemcy i Czechy oferują 3,4%, czyli niemal o połowę mniej niż rynek krajowy. Zwrot na Zachodzie jest niski nie dlatego, że najem tam upada, tylko dlatego, że jest inaczej urządzony, co pokazujemy na następnej stronie.

4. DWIE TWARZE DOJRZAŁOŚCI

Niski zwrot Europy Zachodniej to skutek regulacji czynszów, nie dojrzałości rynku



Wykres 2. Rentowność brutto w 7 dojrzałych rynkach Europy, I kwartał 2026. Kolor zielony oznacza rynki liberalne, szary rynki z regulacją czynszu. Źródło: Global Property Guide.

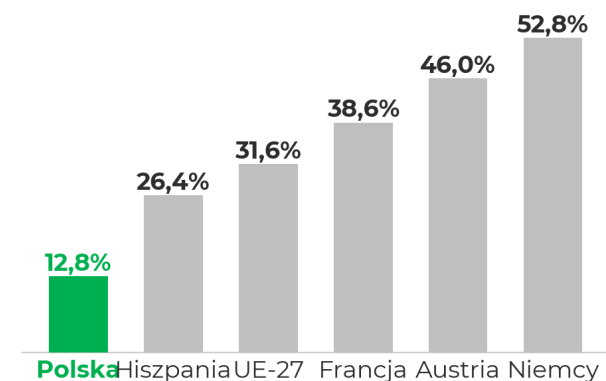
Obie grupy na wykresie to rynki dojrzałe, z rozwiniętym najmem instytucjonalnym i długą historią. Różni je jedno, czyli stosunek państwa do czynszu.

Tam, gdzie państwo decyduje, ile wolno wziąć czynszu, rentowność jest niska. Tam, gdzie o stawce decyduje rynek, zwrot pozostaje wysoki nawet na rynku w pełni dojrzałym. Sama dojrzałość nie ściąga rentowności w dół, robi to kontrola czynszów.

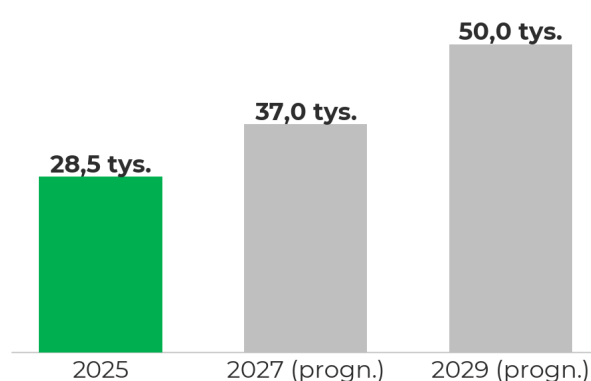
KRAJ	RENTOWNOŚĆ BRUTTO	REGULACJA CZYNSZU
Niemcy	3,4%	Mietpreisbremse, hamulec czynszowy przedłużony do 2029
Austria	3,8%	MRG, ustawowe stawki zaniżające czynsze starego zasobu
Francja	4,8%	encadrement des loyers, limity w Paryżu i innych miastach
Holandia	6,3%	rozszerzony system punktowy na segment średni
Wielka Brytania	7,0%	rynek liberalny, czynsze rynkowe
Włochy	7,2%	brak twardej kontroli, zwrot ciągnięty przez Południe
Irlandia	7,7%	rynek w dużej mierze wolny, niedobór podaży

Co to znaczy dla inwestora. Niemcy są bardziej dojrzałe od Wielkiej Brytanii pod względem najmu instytucjonalnego, a płacą inwestorowi o połowę mniej. Holandia dobrze pokazuje kierunek, ponieważ przy bardzo dojrzałym rynku utrzymuje 6,3%, wyżej niż Niemcy, bo jej regulacja, choć rozbudowana, weszła twardo dopiero niedawno. Im mocniej domyka się kontrolę czynszu, tym niżej schodzi realizowana rentowność.

Polski rynek łączy wysoką rentowność z niską dojrzałością i wolną regulacją



Wykres 3. Odsetek najemców w ludności, lata 2024-2025.
Źródło: Eurostat, Destatis.



Wykres 4. Zasób najmu instytucjonalnego (PRS) w Polsce, lokale, z prognozą. Źródło: CBRE, JLL.

Polski rynek najmu ma 4 cechy, które razem tworzą jeden spójny obraz.

Najem instytucjonalny to margines. Sektor PRS, czyli mieszkania budowane i zarządzane pod najem przez instytucje, to zaledwie 0,1% całego zasobu mieszkaniowego. Na koniec 2025 roku było to około 28,5 tys. lokali, z prognozą powyżej 50 tys. w 2029 roku. Rośnie szybko, lecz z bardzo niskiej bazy.

Polacy kupują, a nie wynajmują. Najemcy stanowią 12,8% ludności, jeden z najniższych odsetków w Unii, wobec 52,8% w Niemczech i 31,6% średnio w Unii. Około 87% Polaków mieszka we własnym mieszkaniu.

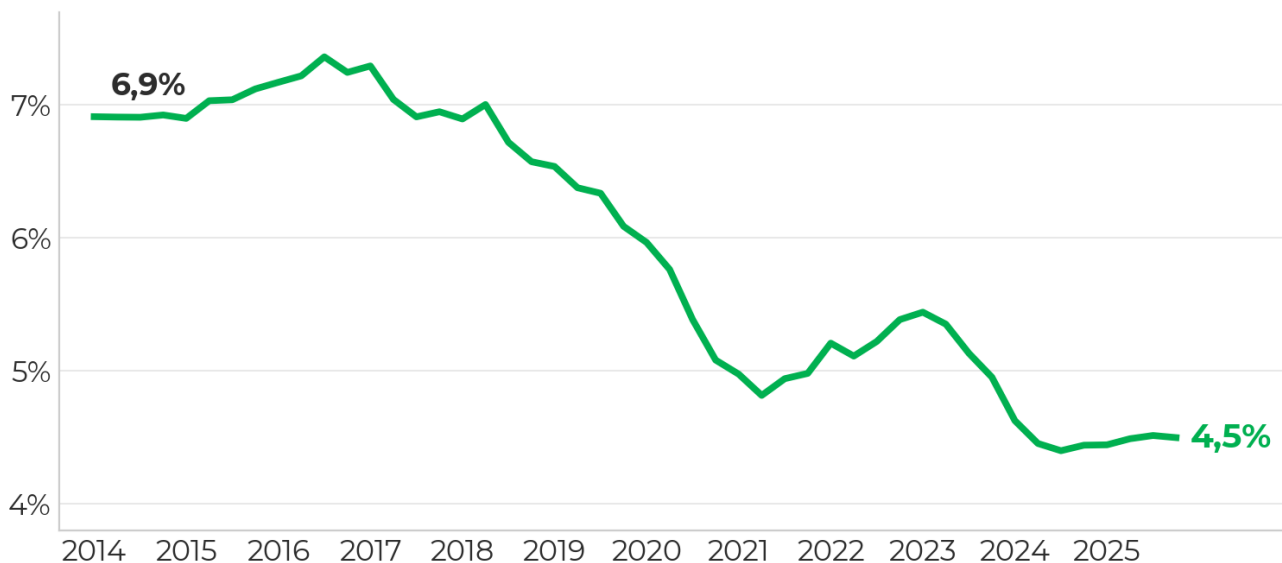
Rynek prowadzą osoby fizyczne.

Najem to w przeważającej części właściciele jednego lub dwóch mieszkań, bez dużych portfeli instytucjonalnych. Średni czas trwania umowy to około roku, podczas gdy w Europie Zachodniej często przekracza 10 lat.

Regulacja czynszów praktycznie żadna. W Polsce nie ma twardej kontroli czynszów rynkowych, jaką znają Niemcy, Francja czy Holandia. To właśnie ta wolna regulacja utrzymuje polską rentowność wysoko.

Co to znaczy dla inwestora. Wysoki zwrot, mało najemców, mało instytucji i wolna regulacja to klasyczny profil rynku Europy Środkowo-Wschodniej na wczesnym etapie profesjonalizacji. Rynek jest dochodowy właśnie dlatego, że jeszcze nie dojrzał i jeszcze nie został skrepowany regulacją.

Rentowność w Polsce obniża się, **lecz wolniej i z wyższego pułapu niż na Zachodzie**



Wykres 5. Rentowność brutto najmu w Polsce, średnia dla 7 miast, mieszkanie 40 m², dane kwartalne 2014-2025 na cenach transakcyjnych. Źródło: AMRON-SARFiN (czynsze), NBP (ceny), obliczenia własne Dobrego Najmu.

Rentowność w Polsce rzeczywiście się obniża i warto wiedzieć dlaczego. Według Global Property Guide zwrot brutto spadł z 6,2% w III kwartale 2025 roku do 5,9% w I kwartale 2026 roku. Mechanizm jest prosty, ponieważ ceny mieszkań rosły szybciej niż czynsze. W 2024 roku Polska miała najwyższy w Unii wzrost cen mieszkań, sięgający 17,7% rok do roku, po czym tempo wyhamowało.

Szersze spojrzenie daje OECD. Wskaźnik ceny do czynszu wzrósł w Polsce o około 25% od 2015 roku, podczas gdy w Holandii, Czechach i Hiszpanii podniósł się o 59 do 66%. Polska obniża rentowność, lecz wolniej i z wyższego pułapu niż wiele rynków Zachodu.

UWAGA METODOLOGICZNA

Szereg historyczny na wykresie liczymy na cenach transakcyjnych AMRON, które schodzą niżej niż porównawcze 5,9% z Global Property Guide, oparte na cenach ofertowych. Oba wartości nie należy zestawiać wprost, ponieważ pochodzą z różnych metod pomiaru.

Konwergencja, czyli zbliżanie polskiej rentowności do niskich poziomów Zachodu, jest aktywna, ale dystans pozostaje duży, bo 5,9% w Polsce wobec 3,4% w Niemczech. Jesteśmy na wczesnym etapie tej drogi, nie na jej końcu.

Najczęstsze kierunki wyprowadzania kapitału oferują niższą rentowność i silniejszą regulację

KIERUNEK	RENTOWNOŚĆ BRUTTO	RÓŻNICA WOBEC POLSKI	KONTEKST REGULACYJNY
Polska	5,9%	-	brak twardej kontroli czynszów
Hiszpania	5,4%	-0,5 pkt	Ley de Vivienda 2023, limity czynszów w wybranych obszarach
Francja	4,8%	-1,1 pkt	encadrement des loyers
Austria	3,8%	-2,1 pkt	MRC, ustawowe stawki
Niemcy	3,4%	-2,5 pkt	Mietpreisbremse do 2029
Czechy	3,4%	-2,5 pkt	wysokie ceny zbijają zwrot

Hiszpania, kierunek numer jeden, płaci mniej niż Polska. Różnica wynosi 0,5 punktu procentowego na niekorzyść Hiszpanii, a dochodzi do tego silniejsza regulacja. Pojedyncze miasta potrafią przynieść więcej, na przykład Barcelona powyżej 7%, ale to już inna rozmowa niż teza „w Polsce się nie opłaca”, bo oznacza szukanie konkretnego dobrego rynku, a nie ucieczkę z całego kraju.

Niemcy, Austria, Francja i Czechy biorą wyraźnie mniej. Za przewidywalność, którą oferują te rynki, płaci się niższym zwrotem, od 3,4% do 4,8%. Płaci też regulacja, która ogranicza wysokość czynszu.

KRAJE POWYŻEJ POLSKI

Irlandia, Włochy i Wielka Brytania płacą więcej, lecz to inna liga ryzyka i wiedzy lokalnej. Inwestor wchodzi tam na rynek, którego nie zna, w obcym systemie prawnym i podatkowym, często bez kontaktów i bez czucia lokalnego popytu. Wyższa liczba na papierze nie zawsze oznacza wyższy zysk w kieszeni.

Cztery wnioski dla inwestora **rozważającego wyjście za granicę**

- 1 Zanim wycofasz kapitał z Polski, policz, dokąd go przenosisz.** Najczęstszy kierunek zakupów, czyli Hiszpania, oferuje 5,4% wobec 5,9% w Polsce, przy silniejszej regulacji. Cały dojrzały rdzeń Zachodu, od Niemiec po Francję, płaci od 3,4% do 4,8%.
- 2 Rozróżniaj brutto i netto w każdym kraju.** Liczby w rankingu to rentowność brutto. Netto jest zwykle o 1,5 do 2,0 punktu procentowego niższe, a w Polsce dochodzi ryczałt 8,5% do 100 tys. zł przychodu i 12,5% powyżej. Zwrot w kieszeni liczy się osobno dla każdego rynku.
- 3 Wyższą rentowność tańszych miast trzeba ważyć ryzykiem demograficznym.** W Warszawie rentowność wynosi około 5,9%, w Lublinie i Łodzi po 6,2%, a w Bydgoszczy 6,1%. Wyższe stopy zwrotu w mniejszych ośrodkach dyskontują jednak ryzyko demograficzne, ponieważ z racji projekcji ludnościowych inwestowanie w mniejszych miastach jest wyraźnie bardziej ryzykowne niż w dużych aglomeracjach. Wyższa liczba na papierze nie zawsze oznacza bezpieczniejszą inwestycję.
- 4 Nie myl mieszkania z całym budynkiem.** Ranking dotyczy pojedynczych mieszkań. Najem instytucjonalny, czyli całe budynki kupowane przez fundusze, rządzi się inną miarą, a prime PRS w Warszawie to około 5,5% net initial yield, najwyżej w Europie w tej kategorii, lecz to inny instrument niż mieszkanie kupowane pod wynajem.

Jedno zdanie na koniec. Z danych wynika, że polski inwestor działa na jednym z najbardziej rentownych rynków w rdzeniu Europy, który dopiero się profesjonalizuje, a jego regulacja nie ogranicza zwrotu. To nie jest powód, aby wycofywać kapitał za granicę, lecz aby lokować go w kraju w sposób przemyślany.

NAJEM POKOJOWY I FINANSOWANIE KREDYTOWE

Wszystkie rentowności w tym raporcie dotyczą najmu całego mieszkania, dla którego wynik netto to około 3 do 4%. Najem pokojowy, liczony tą samą metodą, przynosi istotnie więcej, a przy finansowaniu kredytowym wynik na kapitale własnym wygląda inaczej niż przy zakupie za gotówkę. Konkretnie liczby dla obu wariantów omawiamy indywidualnie.

Konwergencja rentowności potrwa lata, nie kwartały, a okno wysokiego zwrotu pozostaje otwarte

Poniżej przedstawiamy 3 scenariusze dla polskiej rentowności najmu na tle Europy w latach 2027-2028. Opieramy je na tych samych danych, na których stoi cały raport, i opisujemy mechanizmem, czyli relacją cen, czynszów i regulacji.

Scenariusz bazowy, najbardziej prawdopodobny

Stopy procentowe pozostają na obecnym poziomie, ceny mieszkań rosną nieznacznie, a czynsze podążają za inflacją. Rentowność brutto łagodnie się obniża, do okolic 5,4 do 5,7%, i utrzymuje się powyżej całego dojrzałego rdzenia Zachodu. Konwergencja postępuje powoli, a przewaga polskiego rynku nad Niemcami czy Francją pozostaje wyraźna.

Scenariusz optymistyczny

Stopy procentowe spadają, kapitał wraca na rynek mieszkań, a ceny znów rosną. Do gry wraca zysk z aprecjacji, na którym najwięcej korzysta inwestor, który wszedł wcześniej. Bieżąca rentowność brutto obniża się nieco wraz z cenami, lecz Polska nadal pozostaje w czołówce rentowności rdzenia.

Scenariusz pesymistyczny

Stopy procentowe zostają podwyższone w wyniku zawirowań geopolitycznych, utrzymuje się nadpodaż mieszkań, a rośnie presja na nowe regulacje najmu. Kompresja przyspiesza, rentowność brutto schodzi w stronę 5%, zbliżając Polskę do modelu zachodniego. Nawet w tym wariantcie krajowy rynek nadal płaci więcej niż Niemcy, Austria czy Francja.

PROJEKCJE DOBREGO NAJMU

Uważamy, że najbardziej realistyczny jest scenariusz bazowy z przechylem w stronę optymistycznego. Rentowność brutto w Polsce utrzyma się w najbliższych latach powyżej dojrzałego rdzenia Europy, a o realnym wyniku inwestora zdecyduje nie sam poziom zwrotu, tylko dobra cena zakupu, wybór miasta oraz sprawne zarządzanie najmem.

Policz rentowność **swojego** mieszkania na tle Europy

Policz swój wynik i porównaj go z Europą

Kalkulator rentowności netto Dobrego Najmu wylicza Państwa wynik po pustostanie, zarządzaniu i podatku oraz pokazuje go na tle rankingu krajów Europy z tego raportu. Wszystko liczone tą samą metodą, na której opiera się cały raport. Kalkulator znajdą Państwo pod adresem kalkulator.dobregonajmu.pl.

Chcą Państwo zobaczyć, jak te liczby wyglądają dla konkretnego mieszkania z naszego rejestru? To około godziny rozmowy, bez zobowiązań. Zapisy pod adresem rozmowa.dobregonajmu.pl, oddzwaniamy w jeden dzień roboczy.

O AUTORZE

Maciej Gołębiewski, założyciel firmy Dobrego Najmu, jest praktykiem rynku najmu od 2016 roku. Zbudował portfel liczący ponad 300 mieszkań i zarządza ponad 1500 pokojami, a inwestorów uczy budować portfele mieszkań na wynajem na podstawie danych, a nie obietnic.

Ten raport powstał z tej samej analizy, 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

Dane źródłowe i nota prawna

Tabela A. Rentowność brutto najmu, 17 krajów, I kwartał 2026.

KRAJ	BRUTTO
Irlandia	7,7%
Włochy	7,2%
Wielka Brytania	7,0%
Holandia	6,3%
Rumunia	6,0%
Polska	5,9%
Szwecja	5,8%
Hiszpania	5,4%
Francja	4,8%
Węgry	4,7%
Słowacja	4,6%
Belgia	4,3%
Portugalia	4,3%
Dania	4,1%
Austria	3,8%
Niemcy	3,4%
Czechy	3,4%

Tabela B. Rentowność brutto w wybranych miastach Polski, 2026.

MIASTO	BRUTTO
Lublin	6,2%
Łódź	6,2%
Bydgoszcz	6,1%
Warszawa	5,9%
Kraków	5,8%
Gdańsk	5,2%

ZASTRZEŻENIA DEFINICYJNE

Brutto, nie netto. Netto jest o 1,5 do 2,0 punktu niżej, po podatku i kosztach.

Mieszkanie, nie budynek. Prime PRS net initial yield to inny instrument i inna definicja.

Ceny ofertowe. Global Property Guide bazuje na ogłoszeniach, które potrafią różnić się od transakcji.

ŹRÓDŁA

[1] Global Property Guide, rentowności brutto najmu, I kwartał 2026. [2] Eurostat, wskaźnik ilc_lvho02 dla odsetka najemców, oraz Destatis dla krajów Unii. [3] JLL, CBRE, Partners Group, udział i zasób najmu instytucjonalnego oraz prime net initial yield. [4] OECD, Analytical House Price Database, wskaźnik ceny do czynszu. [5] Eurostat, House Price Index, dynamika cen mieszkań. [6] Knight Frank, prime PRS w Polsce. [7] NBP i GUS, rynek polski, ceny transakcyjne i czynsze.

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.

Rentowności brutto pochodzą z Global Property Guide, dla mieszkań o powierzchni od 1 do 3 pokoi, na cenach ofertowych, przed podatkiem i kosztami, w I kwartale 2026 roku dla strony krajowej. Autor jest aktywnym uczestnikiem rynku najmu.