Polski najem 2026-2028. Mapa trendów dla inwestora

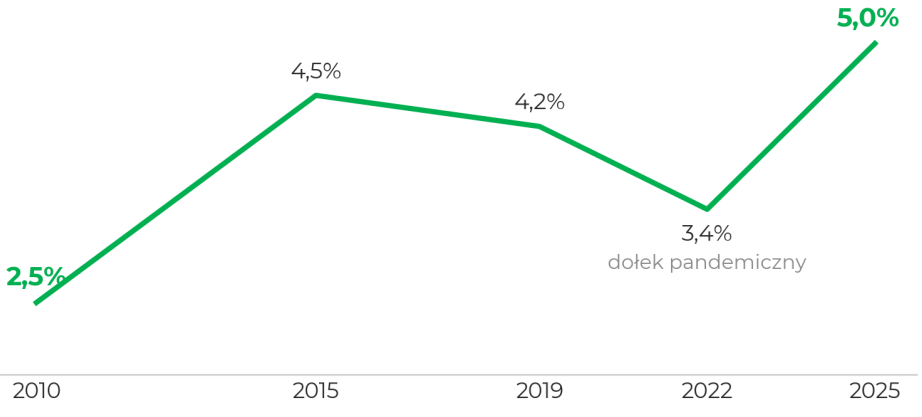
8 sił, które przemodelują rynek najmu, policzonych na danych publicznych

Analiza własna Dobrego Najmu na danych Eurostatu, GUS, NBP, AMRON oraz raportów Savills, CBRE, JLL i Knight Frank, wsparta doświadczeniem operacyjnym z zarządzania ponad 1500 pokojami.

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

2×

Tyle razy urósł w 15 lat udział najmu rynkowego w Polsce: z 2,5% do 5,0% ludności. W tym samym czasie nagłówki mówiły, że najem się kurczy.



Odsetek ludności Polski mieszkającej w najmie rynkowym, lata 2010-2025. Wzrost z 2,5% do 5,0%, z dołkiem pandemicznym w 2022 roku i szczytem szeregu w 2025. Źródło: Eurostat, badanie EU-SILC, zbiór ilc_lvho02, opracowanie własne Dobrego Najmu.

PODSUMOWANIE DLA ZARZĄDU

Rynek najmu w Polsce nie kurczy się, tylko zmienia strukturę, a jego komercyjna część podwoiła się w 15 lat

Najczęściej cytowana liczba o polskim najmie, czyli 12,8% ludności w najmie, skleja w jedno dwa przeciwne światy: zanikający najem socjalny i rosnący najem rynkowy. Część rynkowa, na której zarabia inwestor, urosła z 2,5% do 5,0% ludności w latach 2010-2025, popyt na nią jest strukturalny, a kapitał instytucjonalny właśnie potwierdza ten kierunek miliardowymi inwestycjami. W latach 2026-2028 rynek przemodelują siły, które ten raport liczy po kolei, i wygrają na nich inwestorzy czytający dane, a nie nagłówki.

1. Rynek, na którym zarabia inwestor, jest największy w historii. Najem rynkowy objął w 2025 roku 5,0% ludności wobec 2,5% w 2010, podczas gdy najem socjalny i rodzinny spadł z 16,2% do 7,8%. Kurczy się zasób komunalny i rodzinny, a nie rynek komercyjny.

2. Popyt na najem jest strukturalny, nie przejściowy. Z rodzicami mieszka 51,0% Polaków w wieku 25-34 lat (szczyt 53,8% w 2024), wobec 30,1% średniej unijnej w 2025 roku, a 77,7% z nich pracuje na pełny etat. Ta grupa nie przeskoczy progu własności w horyzoncie raportu, więc zasila najem na lata, a metropolie dodatkowo wygrywają na wewnętrznej migracji.

3. Kapitał instytucjonalny potwierdza segment i płaci w Polsce premię. Prywatne akademiki podwoiły zasób w 4 lata (9,2 tys. łóżek w 2021 wobec 18,6 tys. na koniec 2025), sektor PRS liczy już 25-28 tys. mieszkań w rękach funduszy, a rentowności, które akceptują fundusze, wynoszą w Polsce około 6% wobec 4,25-5% na rynkach rozwiniętych. Wielki kapitał wchodzi w segment, w którym polski inwestor indywidualny działa od lat.

Co to znaczy dla inwestora. Decyzje kapitałowe o najmie w Polsce zapadają dziś zbyt często na podstawie liczby, która mierzy zanik mieszkań komunalnych, a nie kondycję rynku komercyjnego. Ten raport porządkuje 8 trendów na danych publicznych: od struktury najmu, przez zablokowane pokolenie i wejście funduszy, po kompresję rentowności i profesjonalizację zarządzania. Jeżeli po lekturze zechcą Państwo omówić własny portfel, zaproszenie znajduje się na końcu raportu.

SPIS TREŚCI

Co znajdą Państwo w tym raporcie

1. Kontekst: liczba, która myli inwestorów 4

2. Jak liczymy: dane publiczne, źródło przy każdej liczbie 5

3. Trend 1. Najem rynkowy podwoił się, gdy nagłówek malał 6

4. Trend 2. Zablokowane pokolenie zasila najem na lata 7

5. Trend 3. Demografia kraju to nie los metropolii 8

6. Trend 4. Fundusze weszły do polskich mieszkań 9

7. Trend 5. Akademiki: kapitał potwierdza segment studencki 10

8. Trend 6. Polska rentowność bije dojrzały rdzeń Europy 11

9. Trend 7. Kompresja rentowności premiuje profesjonalistów 12

10. Trend 8. Właściciele uciekają od ryzyka do profesjonalnego zarządzania 13

11. Wnioski i rekomendacje dla inwestora 14

12. Projekcje Dobrego Najmu na lata 2026-2028 15

13. Kalkulator, rozmowa, o autorze 16

14. Aneks: dane źródłowe i nota prawna 17

PO CO POWSTAŁ TEN RAPORT

Przez ostatnie 2 lata przeanalizowaliśmy polski rynek najmu temat po temacie: strukturę rynku, demografię, wejście funduszy, porównanie z Europą, rentowności i nastroje właścicieli. Każda z tych analiz żyła osobno.

Ten raport składa je w jedną mapę. Zamiast kolejnej opinii o tym, czy najem się opłaca, dostają Państwo 8 policzonych trendów z podanym źródłem przy każdej liczbie oraz wnioski, które z tych trendów wynikają dla portfela budowanego na lata 2026-2028.

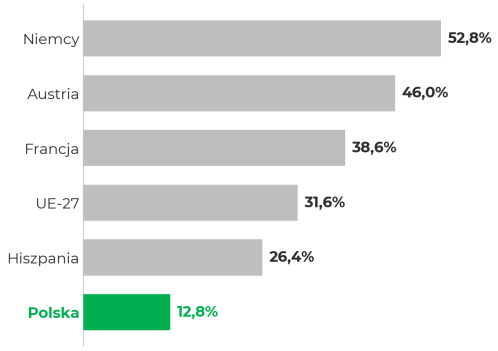
Najczęściej cytowana liczba o polskim najmie prowadzi inwestorów do błędnych wniosków

Według Eurostatu w najmie mieszka 12,8% ludności Polski, podczas gdy jeszcze w 2010 roku było to 18,7%. Z tej malejącej liczby część komentatorów wyciąga wniosek, że najem w Polsce się zmniejsza.

Nasza teza jest odwrotna: polski najem ma duży potencjał wzrostu i ten wzrost już następuje. Odsetek 12,8% mierzy bowiem jednocześnie dwa różne zjawiska: najem rynkowy, w którym najemca płaci stawkę rynkową właścicielowi, oraz najem socjalny i rodzinny (w metodologii Eurostatu: obniżony i darmowy), czyli mieszkania komunalne, zakładowe i użyczane przez rodzinę. Zanikanie tej drugiej grupy zaniża agregat, a część rynkowa rośnie i wciąż jest daleko od nasycenia: średnia UE-27 to 31,6% ludności w najmie. Rośnie także segment komercyjny i instytucjonalny, co pokazują trendy 4 i 5.

Kiedy te dwa światy rozdzielimy, obraz rynku odwraca się o 180 stopni, co pokazujemy w trendzie 1. Zanim jednak przejdziemy do liczb, 3 pytania, które organizują cały raport:

- Co naprawdę rośnie, a co się kurczy w polskim najmie?
- Skąd bierze się popyt na najem i czy jest trwały?
- Kto już to policzył i jak na tym zarobić po gospodarsku?



Odsetek ludności mieszkającej w najmie, 2024-2025. Polska z wynikiem 12,8% ma jeden z najniższych udziałów w Unii (niższy mają m.in. Rumunia i Słowacja), a więc dużą przestrzeń do wzrostu. Źródło: Eurostat, Destatis.

CZEGO TA LICZBA NIE MÓWI

Agregat 12,8% nie rozróżnia, kto jest właścicielem i kto pobiera czynsz. Spadek tej liczby w Polsce to w przeważającej mierze zanik zasobu komunalnego i zakładowego, a nie odpływ najemców z rynku komercyjnego.

2. METODOLOGIA

Wyłącznie dane publiczne, źródło i data przy każdej liczbie

Raport opiera się na danych publicznych: Eurostat (struktura najmu, zbiór ilc_lvho02; sytuacja młodych, zbiór ilc_lvps08), GUS i NBP (ceny transakcyjne), AMRON (czynsze transakcyjne z podpisanych umów), Global Property Guide (rentowności brutto 17 krajów jedną metodą) oraz raporty Savills, CBRE, JLL, Knight Frank i BNP Paribas Real Estate dla segmentu instytucjonalnego. Profil problemów właścicieli pochodzi z badań ankietowych Rendin i Stowarzyszenia Mieszkanicznik oraz simpl.rent, a dane o eksmisjach z Ministerstwa Sprawiedliwości.

Każda liczba w raporcie ma podane źródło i okres pomiaru, ponieważ rynek zmienia się kwartalnie, a duża część sporów o najem wynika z porównywania danych liczonych różnymi metodami. Tam, gdzie źródła się różnią, podajemy widełki i wskazujemy przyczynę różnicy, zamiast wybierać wygodniejszą wartość.

Trzy rozróżnienia są kluczowe dla właściwego czytania liczb i wracają w całym raporcie: rentowność brutto to nie pieniądze w kieszeni (netto jest zwykle o 1,5-2,0 punktu procentowego niżej), stawki ofertowe z portali to nie stawki transakcyjne z umów, a badania nastrojów to opinie, nie transakcje.

WAŻNA UWAGA

Proszę pamiętać, że sam jestem aktywnym uczestnikiem rynku najmu, więc nie jestem w 100% obiektywny. Właśnie dlatego przy każdej liczbie podaję źródło publiczne, aby mogli Państwo sprawdzić wszystko samodzielnie i wyciągnąć własne wnioski.

ZASTRZEŻENIE O DANYCH EUROSTATU

Rok 2010 w badaniu EU-SILC leży na zmianie metodologii, więc porównania 2010-2025 co do dziesiątych części procenta są obciążone. Kierunek zmian pozostaje pewny i potwierdzają go niezależnie dane o zasobie komunalnym.

PEŁNA METODOLOGIA NA ŻYCZENIE

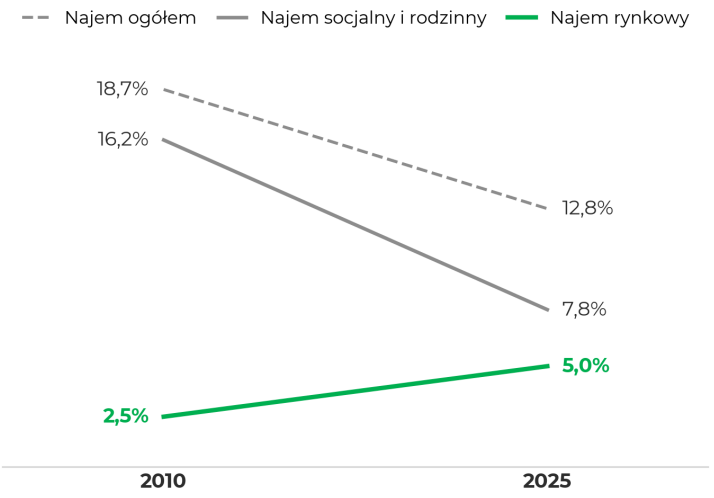
Szczegółowe definicje, dobór metrażu w rentownościach oraz sposób weryfikacji danych udostępniamy na życzenie inwestorom i mediom.

Najem rynkowy podwoił się w 15 lat, z 2,5% do 5,0% ludności, i jest największy w historii

Po rozdzieleniu agregatu 12,8% na części składowe widać dwa przeciwne ruchy. Najem socjalny i rodzinny spadł z 16,2% do 7,8% ludności, ponieważ gminy sprywatyzowały około 200 tys. lokali komunalnych (z 980 tys. w 2009 do 780 tys. w 2022, według Polskiego Instytutu Ekonomicznego), a mieszkania zakładowe niemal zniknęły.

W tym samym czasie najem rynkowy urósł z 2,5% do 5,0% ludności, z dołkiem pandemicznym w 2022 roku i szczytem szeregu w 2025. Nagłówek o kurczącym się najmie mówi więc prawdę o gminach, natomiast inwestorzy czytają go jak prawdę o swoim rynku.

Co to znaczy dla inwestora. Rynek, na którym zarabia właściciel mieszkania, nigdy nie był w Polsce większy niż dziś. Decyzja o wyjściu z najmu podjęta na podstawie liczby zagregowanej opiera się na zaniku cudzego zasobu, a nie własnego rynku.



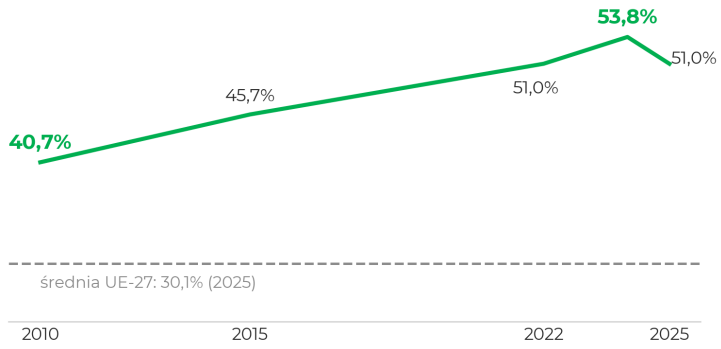
Odsetek ludności Polski według formy najmu, rok 2010 wobec 2025. Najem ogółem spadł z 18,7% do 12,8%, najem socjalny i rodzinny (w metodologii Eurostatu: obniżony i darmowy) z 16,2% do 7,8%, natomiast najem rynkowy wzrósł z 2,5% do 5,0%. Źródło: Eurostat, EU-SILC, zbiór ilc_lvho02; rok 2010 na zmianie metodologii badania (patrz metodologia).

DLACZEGO TO UMYKA

Media i komentatorzy cytują agregat, bo to jedna liczba i spektakularnie niska na tle Niemiec (52,8%). Dekompozycja wymaga wejścia w strukturę zbioru Eurostatu, więc prawie nikt jej nie robi. Polska pozostaje przy tym krajem o jednym z najniższych udziałów najmu w Unii, co przy rosnącym popycie działa na korzyść strony podażowej, czyli właścicieli.

4. TREND 2 · POPYT

Ponad połowa młodych Polaków mieszka z rodzicami, choć 77,7% z nich pracuje na pełny etat



Odsetek osób w wieku 25-34 lat mieszkających z rodzicami, Polska 2010-2025. Wzrost z 40,7% do szczytu 53,8% w 2024 i 51,0% w 2025; linia przerywana oznacza średnią UE-27 za 2025 rok (30,1%). Źródło: Eurostat, zbiór ilc_lvps08.

W 2010 roku z rodzicami mieszkało 40,7% Polaków między 25. a 34. rokiem życia. W 2024 już 53,8%, a w 2025 51,0%. Średnia unijna za 2025 rok wynosi 30,1%, a więc Polska przewyższa ją o ponad 20 punktów procentowych i jest to jedna z najmniej komentowanych zmian ostatniej dekady.

Według Polskiego Instytutu Ekonomicznego 77,7% tych osób pracuje na pełny etat. Przyczyną pozostawania w domu rodzinnym nie jest więc brak pracy, tylko luka między dochodem a ceną pierwszego mieszkania, której programy publiczne w horyzoncie tego raportu nie domkną.

REZERWUAR TRWAŁEGO NAJMU

Osoba, która pracuje i nie ma zdolności na zakup, po wyprowadzce od rodziców trafia na rynek najmu i zostaje na nim na lata, a nie na jeden sezon. Połączenie trendu 1 z trendem 2 oznacza, że rosnący rynek najmu rynkowego ma za sobą największą w historii grupę przyszłych najemców długoterminowych.

DLACZEGO TO NIE JEST TEZA O LENISTWIE

Wskaźnik zatrudnienia w tej grupie przeczy potocznemu wyjaśnieniu. To luka dochód-cena, czyli zjawisko cenowe, a nie postawa pokolenia. Z perspektywy rynku oznacza popyt odroczony na własność i bieżący na najem.

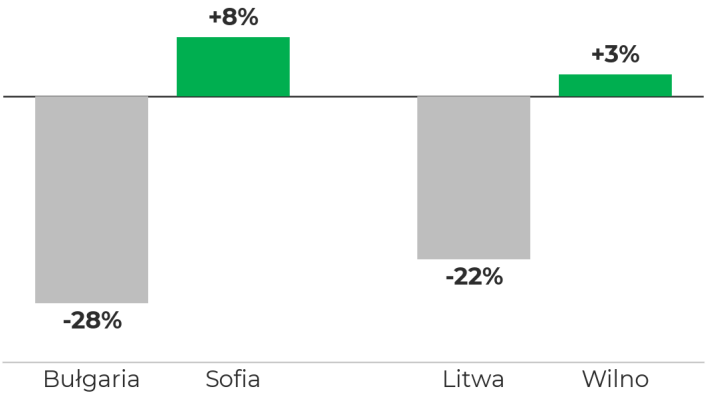
Co to znaczy dla inwestora. Popyt na najem w metropoliach jest strukturalny. Kalkulacje pustostanu oparte na danych sprzed 2020 roku nie doszacowują tej zmiany.

Demografia kraju to nie los metropolii: stolice rosną nawet tam, gdzie kraj traci ludność

Polska traci ludność (37,3 mln na koniec 2025 według wstępnych danych GUS) i ten fakt bywa używany jako argument przeciwko inwestowaniu w mieszkania w ogóle. Doświadczenie krajów, które są demograficznie 20-30 lat przed nami, pokazuje jednak, że kraj i metropolia to dwa różne rynki.

Bułgaria straciła 28% ludności w latach 1987-2024, a Sofia w tym czasie urosła o około 8%. Litwa straciła 22%, a Wilno urosło o około 3% (gmina miejska; z napływem uchodźców po 2022 roku wzrost sięga około 10%). Do tego liczba gospodarstw domowych rośnie szybciej niż populacja: w Niemczech o około 19% przy wzroście ludności o 5% (Destatis, 1991-2024 dla gospodarstw i 1990-2024 dla ludności), w Japonii o 34% przy populacji bez zmian (spis powszechny, 1990-2020).

Co to znaczy dla inwestora. W horyzoncie 10-15 lat argument demograficzny działa przeciwko Polsce powiatowej, a nie przeciwko 7 największym metropoliom, które przyciągają migrację wewnętrzną i studentów. Lokalizacja rozstrzyga więcej niż krajowy trend ludnościowy.



Zmiana liczby ludności: kraj wobec stolicy. Bułgaria 1987-2024: kraj -28%, Sofia (aglomeracja) około +8%. Litwa 1990-2024: kraj -22%, Wilno (gmina miejska) około +3%; wyniki stolic zależą od przyjętej definicji granic miasta. Źródło: krajowe urzędy statystyczne (NSI, Statistics Lithuania), obliczenia własne Dobrego Najmu (2026).

UWAGI O GRANICACH TEJ TEZY

Demografia potrafi wygrać z cenami: we Włoszech ceny mieszkań spadły realnie o około 25% od 2010 roku (BIS) mimo członkostwa w strefie euro, a spadki dotykają miast łączących monokulturę przemysłową z izolacją transportową.

Dla Polski GUS prognozuje wzrost liczby gospodarstw domowych tylko do około 2030 roku, a potem powolny spadek (prognoza gospodarstw domowych 2016-2050). Mechanizm wspiera więc metropolie w horyzoncie raportu, ale nie jest argumentem na każdą lokalizację i na zawsze.

Fundusze mają już 25-28 tys. mieszkań na wynajem w Polsce, a to wciąż margines rynku najmu

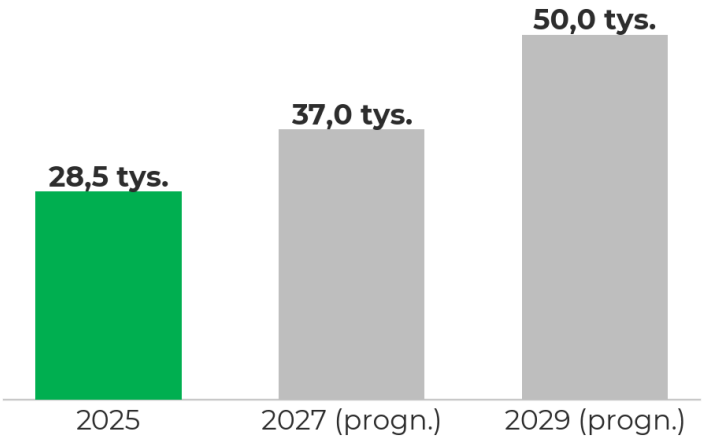
Najem instytucjonalny (PRS), czyli całe budynki mieszkań na wynajem w rękach funduszy, rośnie w Polsce szybko: po I kwartale 2025 działały 24,4 tys. lokali (CBRE), a szacunki na koniec 2025 mówią o 25,1 tys. (Savills) do 28,5 tys. (CBRE, dane prasowe). Rekordowa transakcja: grupa TAG Immobilien (przez spółkę Vantage Development) kupuje 5 322 lokale Resi4Rent za 2 405 mln zł (umowa z 2025 roku).

Skala pozostaje jednak mikroskopijna: udział PRS w zasobie mieszkaniowym polskich miast zwykle nie przekracza 1%, rekord to Wrocław z 1,2% (CBRE).

ASYMETRIA REGUŁ GRY

Nabycie spółki z portfelem mieszkań (udziały) to 1% PCC. Kto kupuje co najmniej 6 lokali od dewelopera na jednej nieruchomości gruntowej (sprzedaż z VAT), od szóstego płaci 6% (przepisy od 2024 roku). Reguły są neutralne podmiotowo, ale w praktyce wielka skala wchodzi na rynek taniej.

Co to znaczy dla inwestora. Fundusze nie wypierają inwestora indywidualnego: kupują nowe budynki na rynku pierwotnym i wynajmują lokale premium z czynszami wyższymi niż u właścicieli prywatnych (JLL, warszawski Mokotów: średnio o około 7%). Ich wejście to głos zaufania do polskiego najmu.



Zasób mieszkań PRS w Polsce: około 28,5 tys. na koniec 2025 (CBRE, dane prasowe; po I kwartale 2025 raport CBRE podawał 24,4 tys.) oraz prognozy dwóch agencji: ponad 37 tys. w 2027 (CBRE) i ponad 50 tys. w 2029 (JLL, według omówień prasowych). Wartości na 2027 i 2029 to prognozy, nie pomiar.

KTO WCHODZI DO GRY

Za wzrostem sektora stoją duzi, wyspecjalizowani gracze: obok grupy TAG (Vantage, Resi4Rent) także fundusze rozwijające akademiki i mieszkania na wynajem opisane w trendzie 5. To kapitał, który przed wejściem liczy wszystko, i właśnie dlatego jego obecność jest informacją o rynku.

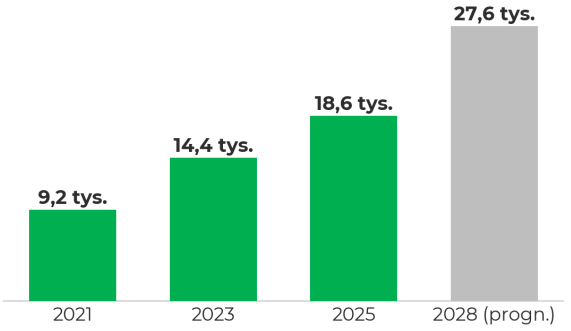
Na rynkach zachodnich udział instytucji w najmie jest wielokrotnie wyższy niż w Polsce; dokładne porównania różnią się jednak metodą liczenia między badaniami, dlatego nie zestawiamy ich na jednym wykresie.

Akademiki podwoiły zasób w 4 lata, a fundusze akceptują w Polsce około 6% tam, gdzie Zachód płaci im 4,25-5%

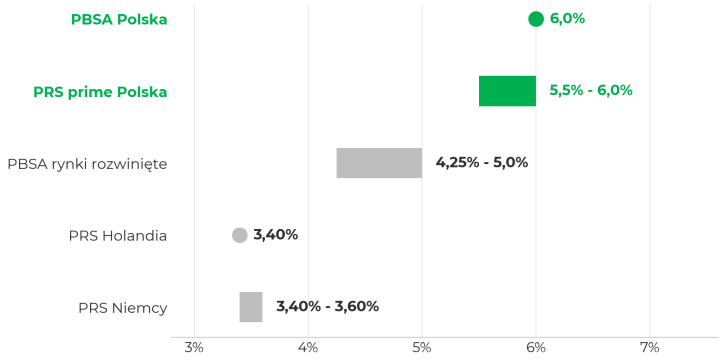
Prywatne akademiki (PBSA) urosły z 9,2 tys. łóżek w 2021 roku do około 18,6 tys. na koniec 2025, a w budowie jest kolejne 9 tys. do 2028 roku (Savills, Knight Frank). Kapitał lokują tu m.in. Kajima, Xior, Griffin i Echo.

Powód jest policzalny: miejsce w jakimkolwiek akademiku ma tylko 1 na 10 polskich studentów, w Warszawie na 1 łóżko w nowoczesnym akademiku przypada 145 studentów, a studentów zagranicznych jest już ponad 107 tys. Nawet po dobudowaniu całego planu rynek pozostanie głęboko niedosycony.

Rentowności pokazują, kto ile może w tym segmencie zaakceptować: akademiki w Polsce wyceniane są na około 6,0% wobec 4,25-5,0% na rynkach rozwiniętych, a prime PRS w Polsce na 5,5-6,0% wobec 3,4-3,6% w Niemczech. Polska płaci kapitałowi premię i dlatego kapitał tu płynie.



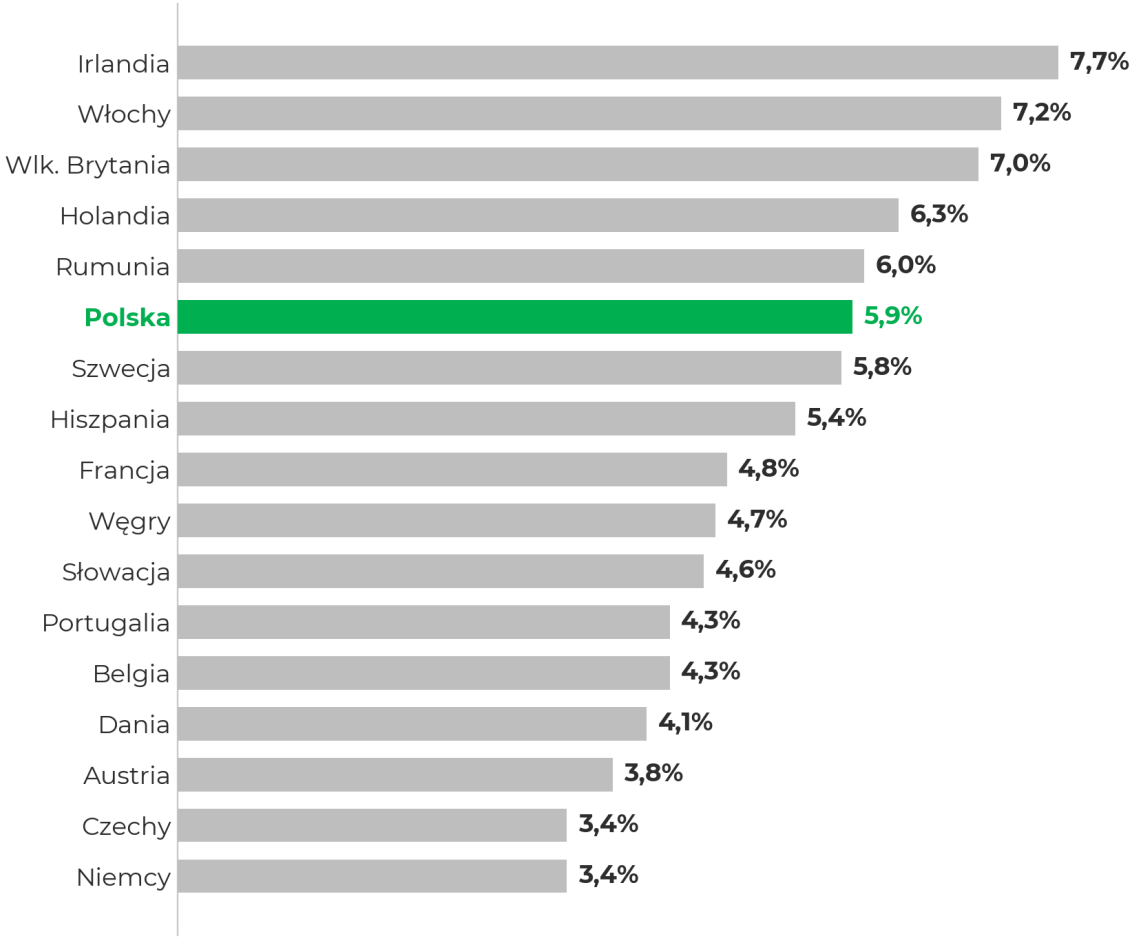
Łóżka w prywatnych akademikach w Polsce: 9,2 tys. (2021), 14,4 tys. (2023), 18,6 tys. (koniec 2025) oraz około 27,6 tys. w 2028 po realizacji zapowiedzianej budowy (prognoza). Źródło: Savills, Knight Frank, CBRE; w wąskiej definicji nowoczesnego zasobu instytucjonalnego około 13,2 tys. łóżek.



Rentowności (prime yield), z których wyceniany jest najem instytucjonalny: Polska wobec rynków rozwiniętych, 2024-2025. Źródło: Knight Frank, Savills, BNP Paribas Real Estate.

Co to znaczy dla inwestora. Wejście funduszy w najem studencki potwierdza segment, w którym inwestor indywidualny działa od lat, wynajmując pokoje w zwykłych mieszkaniach. Instytucję stać na 4-6%, bo dysponuje tanim kapitałem i skalą. Inwestor gospodarski nie ma taniego kapitału, więc jego model musi wypracowywać rentowność wyższą niż instytucjonalna, i może to robić, ponieważ nie ponosi kosztu wielkiego budynku ani struktury funduszu. Ten sam popyt, prostszy model, wyższe wymaganie zwrotu.

Rentowność brutto 5,9% daje Polsce 6. miejsce w Europie, powyżej całego dojrzałego rdzenia kontynentu



Rentowność brutto najmu w 17 krajach Europy, I kwartał 2026, liczona jedną metodą (roczny czynsz do ceny zakupu, ceny ofertowe, przed podatkiem i kosztami). Polska 5,9%, powyżej Niemiec (3,4%), Czech (3,4%), Austrii (3,8%) i Francji (4,8%). Źródło: Global Property Guide.

Polska z rentownością brutto 5,9% zajmuje 6. miejsce wśród 17 krajów Europy i wyprzedza cały dojrzały rdzeń kontynentu. Hiszpania, najczęstszy kierunek wyprowadzania polskiego kapitału, oferuje 5,4%, czyli mniej niż rynek krajowy, przy silniejszej regulacji czynszów. Wzór w danych jest wyraźny: niskie zwroty mają rynki o silnej kontroli czynszów (Niemcy, Austria, Francja), natomiast rynki liberalne utrzymują wysoką rentowność mimo pełnej dojrzałości (Irlandia 7,7%, Włochy 7,2%, Wielka Brytania 7,0%). O poziomie zwrotu decyduje regulacja, a nie wiek rynku.

Co to znaczy dla inwestora. Zanim kapitał wyjedzie z Polski, warto porównać kierunki jedną miarą. Polski profil, czyli wysoka rentowność przy wczesnej fazie rozwoju rynku i wolnej regulacji, należy do najkorzystniejszych w Europie. Rentowność w Polsce podlega przy tym kompresji (5,92% w I kwartale 2026 wobec 6,17% w III kwartale 2025), co prowadzi wprost do trendu 7.

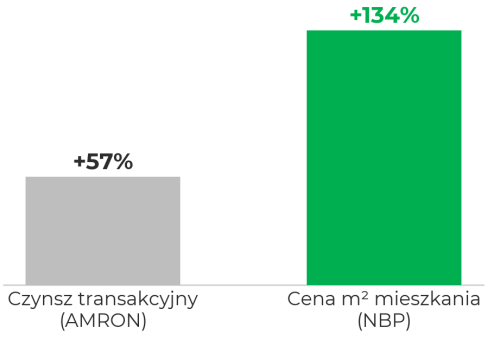
Czynsz w Warszawie wzrósł w dekadę o 57%, cena o 134%: rentowność się skompresowała i premiuje profesjonalistów



Rentowność brutto najmu, średnia 7 największych miast Polski, 2014-2025, licznik: czynsze transakcyjne AMRON, mianownik: ceny transakcyjne NBP (rynek wtórny, lokal 40 m²). Spadek z 6,9% do 4,5%. Opracowanie własne Dobrego Najmu.

Mechanizm tej kompresji nie polega na spadku czynszów. Czynsze transakcyjne są na rekordach (Warszawa 2 431 zł miesięcznie w IV kwartale 2025 wobec 1 544 zł w 2014, AMRON), a medialna teza o czynszach spadających o 7% rocznie dotyczyła stawek ofertowych z portali, nie podpisanych umów. Skompresował się procent, ponieważ ceny mieszkań rosły ponad 2 razy szybciej niż czynsze.

Drugi powód zmiany to powrót konkurencji: od 2023 roku obligacje 10-letnie i depozyty płacą realnie, więc najem stracił automatyczną przewagę z epoki zerowych stóp. Według NBP (IV kwartał 2025) bieżący zwrot z najmu dla nowego kapitału w 7 miastach jest niższy niż oprocentowanie depozytów i obligacji 10-letnich.



Warszawa, zmiana 2014-2025: czynsz transakcyjny +57% (AMRON), cena m² na rynku wtórnym +134% (NBP, transakcje). Opracowanie własne.

NAJEM NIE PRZESTAŁ ZARABIAĆ, PRZESTAŁ WYGRYWAĆ AUTOMATYCZNIE

W pełnej dekadzie 2014-2025 mieszkanie w Warszawie z czynszami dało do +208% (przed kosztami i podatkiem), powyżej akcji (+123%) i obligacji (+55%). Dziś przeciętny wynik kupowany na ślepo to 3-4% netto. Rentowność nie zniknęła, przesunęła się do dobrze kupionych mieszkań i profesjonalnie prowadzonego najmu.

Co to znaczy dla inwestora. O wyniku decyduje dziś cena zakupu, miasto i model prowadzenia najmu, a nie sama decyzja "kupić mieszkanie". Własny wynik mogą Państwo policzyć kalkulatorem rentowności netto: **kalkulator.dobregonajmu.pl**.

Właściciele boją się najemcy, nie rynku: rynek ucieka od ryzyka do profesjonalnego zarządzania

W rozmowach z właścicielami i na branżowych forach od dwóch lat dominuje jeden strach: niepłacący najemca, którego nie można szybko wyprowadzić. Strach o czynsze jest wyolbrzymiony, bo stawki transakcyjne są na rekordach (trend 7), a popyt na najem rośnie. Realny jest strach prawny i płatniczy.

Liczby to potwierdzają. W badaniu Rendin i Stowarzyszenia Mieszkanicznik (2022, n=236) 69,5% właścicieli deklarowało problemy z najemcą, a przeciętna strata wyniosła 8 983 zł, czyli 2-3-krotność typowej kaucji, która w większości przypadków nie pokrywa strat. Kolejka spraw o opróżnienie lokalu u komorników to około 10,3 tys. (koniec 2024), przy około 4,7 tys. wykonywanych eksmisji rocznie; przy tym tempie oczekiwanie zajmuje około 2 lat (Ministerstwo Sprawiedliwości w analizie GetHome.pl; czas oczekiwania to szacunek własny).

Jednocześnie 87,6% właścicieli zarządza najmem samodzielnie, a 92,6% ma nie więcej niż 3 lokale (simpl.rent, sierpień 2025, n=500 wynajmujących). Profesjonalne zarządzanie to wciąż margines prywatnego zasobu. Rynek dopiero zaczyna kupować to, co instytucje mają w standardzie: weryfikację najemcy, procedury płatności i przejęcie ryzyka operacyjnego.

RYZYKO NAJEMCY W LICZBACH

69,5% właścicieli deklaruje problemy z najemcą, przeciętna strata **8 983 zł**, zwykle 2-3-krotność kaucji (Rendin i Mieszkanicznik, 2022, n=236, samodeklaracje).

~10,3 tys. spraw o opróżnienie lokalu w kolejce u komorników (koniec 2024) przy **~4,7 tys.** eksmisji wykonywanych rocznie, czyli około 2 lata oczekiwania (MS / GetHome.pl; szacunek własny).

87,6% właścicieli zarządza samodzielnie, **92,6%** ma maksymalnie 3 lokale (simpl.rent, VIII 2025).

PROFESJONALIZACJA IDZIE Z OBU STRON RYNKU

Od góry: fundusze wnoszą standard instytucjonalny (trendy 4 i 5). Od dołu: właściciele indywidualni po złych doświadczeniach przenoszą ryzyko na wyspecjalizowane firmy, a jako główną barierę rynku wskazują słabą ochronę prawną wynajmującego.

Uczciwa uwaga: przy jednym bezproblemowym mieszkaniu blisko domu samodzielne zarządzanie pozostaje racjonalne. Firma zarządzająca ma największy sens przy pokojach, portfelu kilku lokali i właścicielu, którego czas kosztuje. Badania ankietowe cytowane na tej stronie to samodeklaracje z prób nielosowych: traktujemy je jako sygnał, nie pomiar rynku.

Co to znaczy dla inwestora. Ryzyko najemcy to dziś główny, niedoszacowany koszt samodzielnego najmu. W latach 2026-2028 przewaga przesuwa się do tych, którzy zarządzają najmem procesowo, samodzielnie lub przez wyspecjalizowaną firmę.

11. WNIOSKI

5 decyzji inwestora na lata 2026-2028

1. **Patrzeć na potencjał i tempo wzrostu rynku, nie na zagregowaną statystykę.** Agregat 12,8% zaniża obraz, bo mierzy głównie zanik zasobu socjalnego. Rynek komercyjny podwoił zasięg w 15 lat, a do unijnego poziomu nasycenia (31,6% ludności w najmie) pozostaje ogromna przestrzeń. To rynek we wczesnej fazie mocnej fali wzrostowej, a nie rynek schyłkowy (trend 1).

2. **Traktować popyt na najem w metropoliach jako strukturalny.** Ponad połowa pracujących młodych Polaków pozostaje poza rynkiem własności, a metropolie wygrywają na migracji wewnętrznej nawet przy spadku ludności kraju. Kalkulacje pustostanu warto opierać na danych z ostatnich 3 lat, nie sprzed pandemii (trendy 2 i 3).

3. **Czytać wejście funduszy jako walidację segmentu, nie jako wyrok.** Kapitał instytucjonalny akceptuje w Polsce około 6% z wielkich budynków, bo dysponuje tanim finansowaniem i skalą. Model gospodarski, czyli pokoje w zwykłych mieszkaniach kupionych na rynku wtórnym, obsługuje ten sam popyt bez tych kosztów, więc jego wymaganiem powinna być rentowność wyższa niż instytucjonalna (trendy 4 i 5).

4. **Kupować rentowność, nie prestiż.** Kompresja z 6,9% do 4,5% brutto (średnia 7 miast) oznacza, że przeciętne mieszkanie kupione na ślepo przegrywa dziś z obligacjami. Wynik robi się na cenie zakupu, mieście i modelu najmu, a porównanie kierunków jedną miarą pokazuje, że ucieczka kapitału za granicę rzadko się broni (trendy 6 i 7).

5. **Wycenić ryzyko najemcy i przenieść je na proces.** Dane z trendu 8: 69,5% właścicieli deklaruje problemy z najemcami, przeciętna strata to 8 983 zł, zwykle 2-3-krotność kaucji, a kolejka eksmisyjna oznacza około 2 lata oczekiwania. Odpowiedzią rynku jest profesjonalizacja zarządzania, która obejmuje dziś margines prywatnego zasobu, więc przewagę zdobywają ci, którzy wdrożą ją wcześniej niż reszta (trend 8).

12. PROJEKCJE DOBREGO NAJMU

W scenariuszu bazowym najem rynkowy dalej zwiększa udział, a przewaga przesuwa się do profesjonalistów

Projekcje budujemy mechanizmem, nie życzeniem: struktura rynku (trend 1) plus popyt (trendy 2 i 3) plus kapitał (trendy 4 i 5) plus rentowności (trendy 6 i 7) plus zachowania właścicieli (trend 8). Horyzont: lata 2026-2028.

SCENARIUSZ BAZOWY

Luka dochód-cena utrzymuje się, więc udział najmu rynkowego rośnie dalej, a zasób socjalny nie odbudowuje się. Zasób instytucjonalny rośnie zgodnie z konsensusem agencji (PRS ponad 37 tys. lokali w 2027, akademiki +9 tys. łóżek do 2028), nie zmieniając reguł gry dla rynku wtórnego. Czynsze transakcyjne rosną umiarkowanie, ceny szybciej od czynszów, więc rentowność brutto pozostaje w okolicy 4-6% zależnie od miasta, powyżej dojrzałego rdzenia Europy. Rozstrzyga selekcja: mieszkania kupione poniżej średniej ceny i prowadzone procesowo utrzymują wynik wyraźnie powyżej przeciętnej rynku.

SCENARIUSZ OPTYMISTYCZNY

Szybsze obniżki stóp procentowych obniżają atrakcyjność depozytów i obligacji, część odroczonego popytu wraca na rynek zakupów, a ceny przyspieszają. Kompresja rentowności brutto trwa, ale posiadacze mieszkań zyskują na wycenie kapitału, a popyt na najem nie słabnie, bo luka dochód-cena rośnie razem z cenami. Kapitał instytucjonalny przyspiesza zakupy, podnosząc wyceny całych portfeli.

SCENARIUSZ PESYMISTYCZNY

Polska wchodzi na zachodnią ścieżkę regulacji czynszów lub skokowo pogarsza otoczenie podatkowe inwestora indywidualnego. Doświadczenie Niemiec, Austrii i Francji pokazuje kierunek: rentowności schodzą w stronę 3,5-4,5%, a rynek przesuwa się ku dużym strukturom, które regulację przetrzymują. W tym scenariuszu najsilniej traci samodzielny właściciel bez procedur, a wartość profesjonalnego zarządzania i dobrej ceny zakupu rośnie, zamiast maleć.

PROJEKCJE DOBREGO NAJMU

Uważamy, że najbardziej realistyczny jest scenariusz bazowy. Wspólny mianownik wszystkich trzech scenariuszy brzmi jednak identycznie: w latach 2026-2028 o wyniku inwestora zdecyduje nie to, czy najem w Polsce się opłaca, tylko cena zakupu, wybór miasta i profesjonalizacja prowadzenia najmu.

13. CO DALEJ

Od mapy trendów do decyzji o Państwa portfelu

Policz swój wynik na tle tego raportu

Kalkulator rentowności netto Dobrego Najmu wylicza Państwa wynik po pustostanie, zarządzaniu i podatku oraz pokazuje go na tle rentowności z tego raportu. Kalkulator znajdą Państwo pod adresem **kalkulator.dobregonajmu.pl**.

Chcą Państwo przełożyć te trendy na konkretne mieszkanie i konkretne liczby? 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

14. ANEKS

Dane źródłowe i nota prawna

Tabela A. Struktura najmu w Polsce, odsetek ludności (Eurostat, EU-SILC).

WSKAŹNIK	2010	2025
Najem rynkowy	**2,5%**	**5,0%**
Najem socjalny i rodzinny	16,2%	7,8%
Najem ogółem	18,7%	12,8%
Osoby 25-34 z rodzicami	40,7%	51,0%

Tabela B. Segment instytucjonalny w Polsce.

WSKAŹNIK	WARTOŚĆ	OKRES
Zasób PRS (raport CBRE)	24,4 tys.	I kw. 2025
Zasób PRS, szacunki na koniec roku (Savills / CBRE prasowo)	25,1 / 28,5 tys.	X-XII 2025
Udział PRS w zasobie mieszkaniowym miast	zwykle <1% (rekord: Wrocław 1,2%)	2025
Łóżka PBSA (cały rynek prywatny)	~18,6 tys.	koniec 2025
Łóżka PBSA (wąska definicja instytucjonalna)	~13,2 tys.	2025
Prime yield PBSA Polska	~6,0%	2025
Prime yield PRS Polska	5,5-6,0%	2025

ZASTRZEŻENIA DEFINICYJNE

Brutto, nie netto. Rentowności brutto są przed podatkiem i kosztami; netto zwykle o 1,5-2,0 punktu procentowego niżej.

Ofertowe a transakcyjne. Stawki z portali (oferty) różnią się od stawek z podpisanych umów (AMRON) i transakcji (NBP).

Ankiety branżowe. Badania Rendin i simpl.rent to samodeklaracje z prób nielosowych; traktujemy je jako sygnał, nie pomiar rynku.

Prognozy. Wartości oznaczone jako prognozy (PRS 2027-2029, PBSA 2028) to zapowiedzi i szacunki agencji, nie pomiar.

14. ANEKS

Bibliografia, nota prawna i kontakt

BIBLIOGRAFIA I OPIS ŹRÓDEŁ

[1] Eurostat, badanie EU-SILC. Zbiór ilc_lvho02 (ludność według formy zamieszkania: najem rynkowy, najem obniżony i darmowy), lata 2010-2025; zbiór ilc_lvps08 (osoby 25-34 mieszkające z rodzicami), lata 2010-2025. Podstawa trendów 1 i 2 oraz porównań udziału najemców w Unii.

[2] Polski Instytut Ekonomiczny. Policy Paper 2/2025 (zasób komunalny: 980 tys. lokali w 2009, 780 tys. w 2022) oraz badanie „Odroczona dorosłość" (2024; zatrudnienie osób mieszkających z rodzicami).

[3] NBP. Baza cen mieszkań (rynek wtórny, ceny transakcyjne, 7 miast, 2006-2026) oraz „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości", IV kwartał 2025 (porównanie zwrotu z najmu z depozytami i obligacjami). Mianownik rentowności w trendzie 7.

[4] AMRON. Czynsze transakcyjne z podpisanych umów najmu, 7 miast, 2014-2025. Licznik rentowności i dowód rekordowych stawek w trendzie 7.

[5] Global Property Guide. Rentowności brutto najmu w 17 krajach Europy, jedna metoda (roczny czynsz do ceny, oferty, przed podatkiem i kosztami), I kwartał 2026. Podstawa trendu 6.

[6] Savills, CBRE, JLL, Knight Frank, BNP Paribas RE. Zasób i prognozy PRS (CBRE: 24,4 tys. w I kw. 2025, ponad 37 tys. w 2027; JLL: ponad 50 tys. w 2029, według omówień prasowych), łóżka PBSA (2021-2028), rentowności prime segmentu instytucjonalnego, czynsze PRS wobec rynku prywatnego (JLL, Mokotów, 2024). Podstawa trendów 4 i 5.

[7] Ministerstwo Sprawiedliwości (w analizie GetHome.pl). Liczba wykonywanych eksmisji z mieszkań (~4,7 tys. rocznie, 2023-2024) i kolejka spraw o opróżnienie lokalu (~10,3 tys., koniec 2024). Trend 8.

[8] Rendin i Stowarzyszenie Mieszkanicznik. Badanie właścicieli mieszkań na wynajem, sierpień-wrzesień 2022 (n=236, samodeklaracje): skala problemów z najemcami, straty, relacja strat do kaucji.

[9] simpl.rent. Badanie CAWI, sierpień 2025 (n=500 wynajmujących z próby 1500): udział samodzielnego zarządzania i wielkość portfeli.

[10] GUS, Destatis, Statistics Bureau of Japan, NSI (Bułgaria), Statistics Lithuania, BIS. Ludność Polski (dane wstępne za 2025), prognoza gospodarstw domowych 2016-2050, gospodarstwa domowe Niemiec i Japonii, zmiany ludności kraju i stolic, realne indeksy cen mieszkań (Włochy). Podstawa trendu 3.

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.

Rok 2010 w badaniu EU-SILC leży na zmianie metodologii, dlatego porównania 2010-2025 traktujemy kierunkowo. Rentowności brutto liczone są na cenach ofertowych (Global Property Guide) lub transakcyjnych (AMRON i NBP) zgodnie z opisem przy każdym wykresie. Autor jest aktywnym uczestnikiem rynku najmu.

KONTAKT

kontakt@dobregonajmu.pl · dobregonajmu.pl