3 kwartał 2026 r.

Koniunktura na rynku najmu mieszkań w Polsce

W 3 kwartale 2026 r. ogólny klimat koniunktury na rynku najmu mieszkań ukształtował się na poziomie 31,43 pkt w perspektywie eksperckiej oraz -0,70 pkt wśród właścicieli mieszkań. Oznacza to wyraźną poprawę ocen ekspertów (wzrost o 14,16 pkt kw/kw) przy jednoczesnym przejściu właścicieli z wartości dodatnich do ujemnych (spadek o 2,50 pkt). Rozbieżność ocen między grupami się pogłębia: eksperci sygnalizują wyraźne ożywienie rynku, natomiast właściciele oceniają koniunkturę coraz bardziej sceptycznie.

PERSPEKTYWA EKSPERTÓW

31,43 PKT.

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury na rynku najmu mieszkań

PERSPEKTYWA WŁAŚCICIELI

-0,70 PKT.

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury na rynku najmu mieszkań

Wskaźnik bieżącej ogólnej sytuacji rynkowej wzrósł wśród ekspertów do 34,29 pkt (z 14,55 pkt w II kw.), natomiast wśród właścicieli poprawił się nieznacznie do -3,40 pkt (z -6,20 pkt), pozostając jednak w obszarze ujemnym. Oznacza to, że analitycy dostrzegają wyraźne ożywienie rynku, podczas gdy właściciele wciąż oceniają bieżące warunki jako niekorzystne, choć w mniejszym stopniu

niż kwartał wcześniej. Jednocześnie wskaźnik przewidywanej ogólnej sytuacji rynkowej pozostaje dodatni wśród ekspertów (28,57 pkt, wzrost o 8,57 pkt) i nadal dodatni, choć wyraźnie niższy, wśród właścicieli (2,00 pkt, spadek o 7,80 pkt), co sygnalizuje osłabienie oczekiwań właścicieli na najbliższe miesiące.

W zakresie popytu na najem mieszkań obserwujemy odwrócenie wcześniejszej rozbieżności ocen. Eksperci odnotowują tym razem wyraźny wzrost (34,29 pkt, wzrost o 19,74 pkt kw/kw), podczas gdy właściciele wskazują na niewielkie osłabienie (11,80 pkt, spadek o 1,40 pkt). Może to sugerować, że eksperci szybciej dostrzegają odbudowę zainteresowania najmem w skali całego rynku, podczas gdy pojedynczy właściciele nie odczuwają jeszcze tego wzrostu na poziomie własnego portfela.

Tabela 1. Proste wskaźniki koniunktury bieżącej sytuacji rynku najmu, 3 kw. 2026 r.

Pytanie	Perspektywa ekspercka	Perspektywa właścicieli
Wskaźnik bieżącej ogólnej sytuacji rynkowej	34,29 pkt.	-3,40 pkt.
Wskaźnik bieżących zmian popytu na wynajem mieszkań	34,29 pkt.	11,80 pkt.
Wskaźnik bieżących zmian poziomu przychodów	17,14 pkt.	8,20 pkt.
Wskaźnik bieżącej sytuacji finansowej właścicieli mieszkań	5,71 pkt.	20,80 pkt.
Wskaźnik bieżącej sytuacji finansowej najemców	-8,57 pkt.	n/d
Wskaźnik opóźnień płatności	5,71 pkt.	24,00 pkt.

Wskaźniki dotyczące przychodów z najmu pozostają dodatnie, choć ich dynamika jest zróżnicowana. Eksperci odnotowali wzrost do 17,14 pkt (z 10,91 pkt), natomiast właściciele odnotowali spadek do 8,20 pkt (z 11,00 pkt). Uwagę zwraca wyraźne pogorszenie oczekiwań na kolejny kwartał: wskaźnik przewidywanych zmian przychodów w perspektywie eksperckiej spadł do -2,86 pkt (z 18,18 pkt), co oznacza, że eksperci, mimo poprawy ocen bieżących, spodziewają się w najbliższym czasie odwrócenia trendu wzrostowego czynszów.

Tabela 2. Proste wskaźniki koniunktury przewidywanej sytuacji rynku najmu, 3 kw. 2026 r.

Pytanie	Perspektywa ekspercka	Perspektywa właścicieli
Wskaźnik przewidywanej ogólnej sytuacji rynkowej	28,57 pkt.	2,00 pkt.
Wskaźnik przewidywanych zmian popytu na wynajem mieszkań	31,43 pkt.	15,00 pkt.
Wskaźnik przewidywalności sytuacji rynkowej	10,00 pkt.	-1,00 pkt.
Wskaźnik przewidywanych zmian poziomu przychodów	-2,86 pkt.	12,80 pkt.
Wskaźnik przewidywanej sytuacji finansowej właścicieli mieszkań	-8,57 pkt.	-62,60 pkt.
Wskaźnik przewidywanej sytuacji finansowej najemców	-5,71 pkt.	n/d

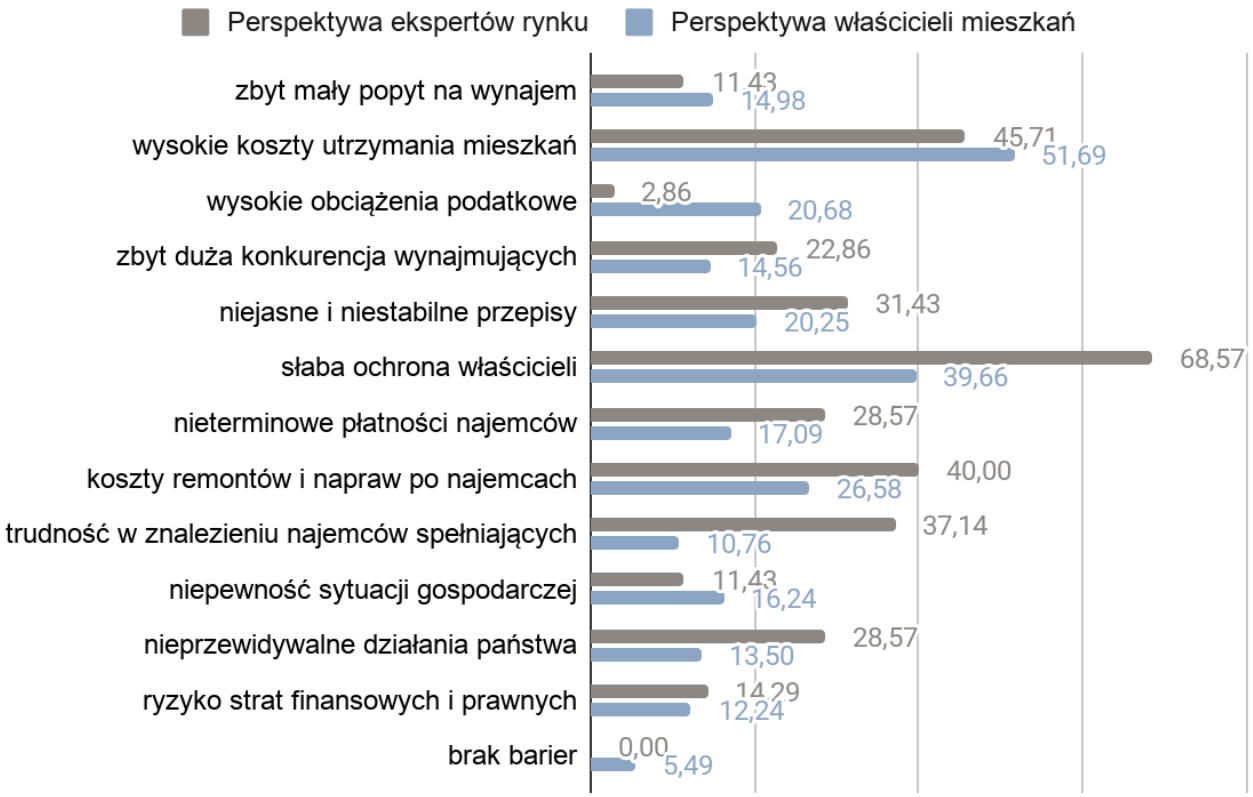
W zakresie sytuacji finansowej uczestników rynku obserwujemy poprawę ocen ekspertów, odwrotnie niż w poprzednim kwartale. Wskaźnik sytuacji finansowej najemców wzrósł do -8,57 pkt (z -14,55 pkt), a właścicieli do 5,71 pkt (z -3,64 pkt), po raz pierwszy od kilku kwartałów osiągając wartość dodatnią. Wskaźnik ogólnorynkowy (WSF) w ujęciu eksperckim poprawił się do -2,29 pkt (z -7,27 pkt), pozostając jednak w obszarze ujemnym. Sami właściciele oceniają swoją bieżącą sytuację finansową nadal wysoko, choć nieznacznie niżej niż kwartał wcześniej: wskaźnik obniżył się do 20,80 pkt (z 21,80 pkt).

W zakresie opóźnień płatności obserwujemy odwrócenie wcześniejszego negatywnego trendu w ocenach ekspertów: wskaźnik wzrósł do 5,71 pkt (z -14,55 pkt), sygnalizując ustąpienie wcześniej sygnalizowanego ryzyka. Właściciele wskazują na niewielkie pogorszenie, do 24,00 pkt (z 25,20 pkt), choć poziom wskaźnika pozostaje wysoko dodatni. Kierunek oceny ryzyka płatniczego jest w tym kwartale zbieżny w obu grupach, w odróżnieniu od poprzedniego kwartału.

Wśród barier rynkowych dla wynajmujących w perspektywie eksperckiej nadal dominuje słaba ochrona właścicieli (68,57%, spadek z 77,78% w II kw.), a w dalszej kolejności wysokie koszty utrzymania mieszkań (45,71%, z 51,85%) oraz

koszty remontów i napraw po najemcach (40,00%, z 50,00%). Natężenie wszystkich trzech barier wyraźnie się obniżyło kw/kw. Wśród właścicieli kolejność barier jest odmienna niż w ocenie ekspertów: najczęściej wskazywaną barierą są wysokie koszty utrzymania mieszkań (51,69%, wzrost z 49,90%), a dopiero w dalszej kolejności słaba ochrona właścicieli (39,66%, wzrost z 36,95%) oraz koszty remontów i napraw po najemcach (26,58%, spadek z 28,18%). Ta różnica w hierarchii barier utrzymuje się od poprzednich edycji badania i wskazuje, że właściciele w praktyce silniej odczuwają bieżące koszty operacyjne niż ryzyko prawne, na które w większym stopniu zwracają uwagę eksperci.

Wykres 1. Bariery na rynku najmu oddziałujące na wynajmujących (właścicieli) mieszkania (w %), 3 kw. 2026 r.



Wykres 2. Bariery na rynku najmu oddziałujące na najemców mieszkań (w %), 3 kw. 2026 r.

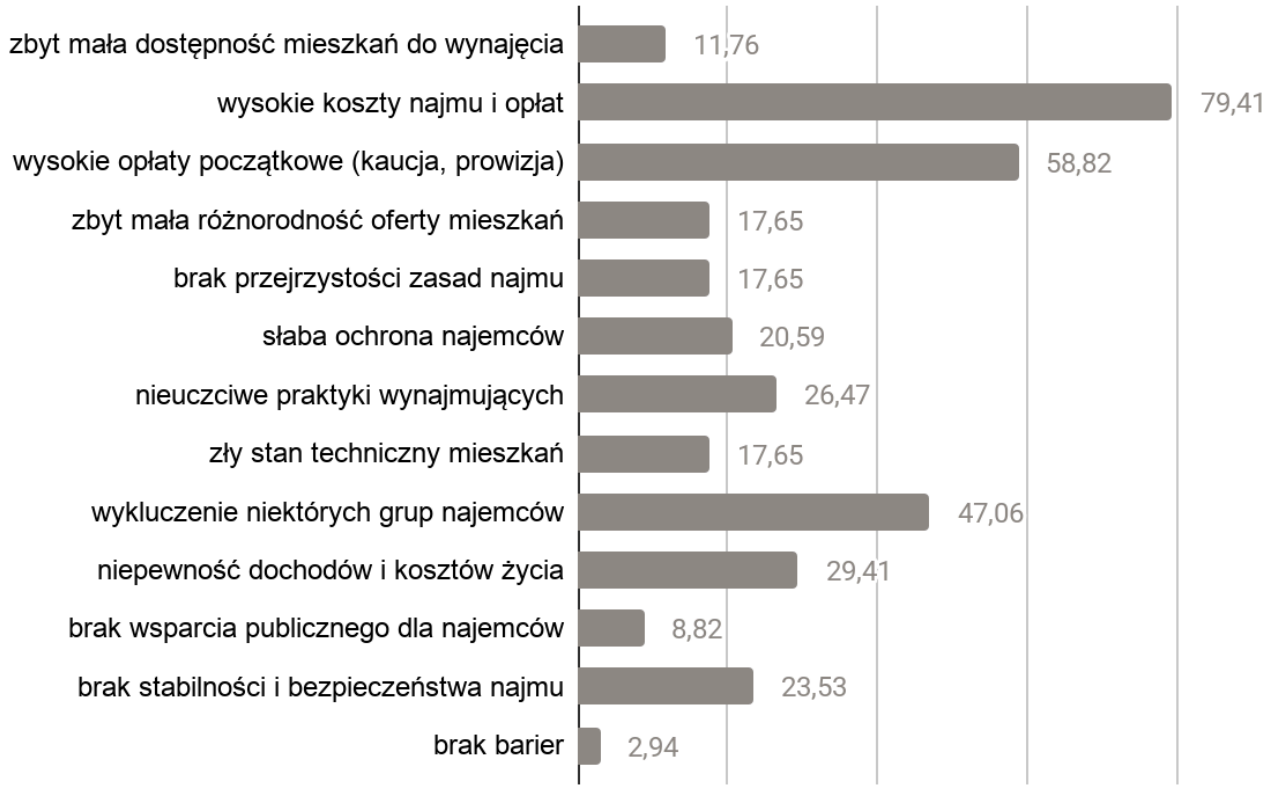


Tabela 3. Pogłębione pytanie o najczęstsze działania podejmowane w bieżącym kwartale przez właścicieli mieszkań, 3 kw. 2026 r.

Opcja odpowiedzi	Częstość w %	
	Perspektywa ekspercka	Perspektywa właścicieli
Zakup kolejnego mieszkania pod wynajem	5,71	10,20
Sprzedaż posiadanego mieszkania/ograniczenie portfela	20,00	10,20
Większe remonty/podniesienie standardu (np. modernizacja, przebudowa)	22,86	14,80
Drobne remonty (np. malowanie, lifting mieszkania)	60,00	34,80
Wymiana lub zakup wyposażenia (np. meble, AGD)	25,71	15,40
Przejście z najmu długoterminowego na krótkoterminowy lub hybrydowy	8,57	3,20
Utrzymanie obecnego poziomu inwestycji (brak większych zmian)	60,00	35,20

Tabela 4. Pogłębione pytanie o najczęstsze działania podejmowane w przyszłym kwartale przez właścicieli mieszkań, 3 kw. 2026 r.

Opcja odpowiedzi	Częstość w %	
	Perspektywa ekspercka	Perspektywa właścicieli
Zakup kolejnego mieszkania pod wynajem	2,86	9,80
Sprzedaż posiadanego mieszkania/ograniczenie portfela	17,14	13,40
Większe remonty/podniesienie standardu (np. modernizacja, przebudowa)	20,00	13,20
Drobne remonty (np. malowanie, lifting mieszkania)	57,14	29,20
Wymiana lub zakup wyposażenia (np. meble, AGD)	28,57	15,60
Przejście z najmu długoterminowego na krótkoterminowy lub hybrydowy	5,71	4,80
Utrzymanie obecnego poziomu inwestycji (brak większych zmian)	65,71	39,60

Tabela 5. Pogłębione pytanie o główne czynniki stymulujące inwestycje wynajmujących mieszkania, I kw. 2026 r.

Pytanie	Wskaźnik w %	
	Perspektywa ekspercka	Perspektywa właścicieli
Rosnący popyt na najem (łatwość znalezienia najemcy)	34,29	19,80
Poprawa rentowności najmu (wyższe stawki najmu)	28,57	19,60
Spadek cen mieszkań lub atrakcyjne okazje zakupowe	34,29	16,60
Dostępność finansowania (kredyty, lepsze warunki w bankach)	20,00	12,60
Ulgi podatkowe/zmiany prawne sprzyjające inwestowaniu	11,43	8,00
Chęć podniesienia standardu nieruchomości	20,00	16,20
Oczekiwania najemców dotyczące standardu i wyposażenia	34,29	21,40
Ochrona kapitału przed inflacją	51,43	27,40
Dywersyfikacja portfela inwestycyjnego	40,00	8,00
Profesjonalizacja rynku najmu (zarządzanie najmem, outsourcing)	28,57	4,60

Instytut
Rynku Najmu

Opracowanie merytoryczne
Arkadiusz J. Derkacz
a.derkacz@instytutnajmu.pl
667 900 907

Zespół projektowy
Katarzyna Łachajczak
Piotr Pajda
Paweł Kwiecień

Patronat nad badaniem objęło:

Towarzystwo Naukowe Nieruchomości

ul. Prawocheńskiego 15
10-724 Olsztyn
www.tnn.org.pl

Sposób cytowania:
Instytut Rynku Najmu. 2026. Derkacz A.J. (red.) *Koniunktura rynku najmu mieszkań w Polsce, III kwartał 2026 r*. Kraków.

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

Wszelkie prawa zastrzeżone
(2026) Instytut Rynku Najmu