

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

SIERPIEŃ
2026

Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

STABILIZACJA NA RYNKU NAJMU MIESZKAŃ

Pod koniec sierpnia na najemców czekało znów około 85 tys. mieszkań, czyli niemal tyle samo co w latach 2023–2024. Co prawda to aż 12% więcej niż rok temu, gdy oferta była wyraźnie skromniejsza. Czy 2025 rok był tylko chwilowym zachwianiem sezonowego rytmu, czy wydarzyło się wtedy coś, co na moment przydusiło cały rynek najmu?

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 52 monitorowanych przez Adradar i Unirepo portalach przedstawiają się w sierpniu następująco:

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	134 500 -10,3%	85 500 +11,8%	mieszkania
	85 000 -14,1%	5 500 -15,4%	domy
	27 000 -5,3%	66 000 +0,0%	nieruchomości komercyjne
	190 500 -2,3%		działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

 adradar

Rynek najmu po raz kolejny pokazuje, że proste diagnozy szybko się tu starzeją. Po słabszym 2025 roku oferta mieszkań wyraźnie odbiła i wróciła w okolice poziomów znanych z wcześniejszych sezonów. Możliwe, że część właścicieli, zniechęcona sytuacją na rynku sprzedaży, postanowiła przeczekać z lokatorem zamiast obniżyć cenę mieszkania. Możliwe też, że swoje dołożyło zamieszanie wokół najmu krótkoterminowego - przy coraz większej presji regulacyjnej część lokali mogła wrócić do klasycznego wynajmu. Efekt jest taki, że najemcy znów mają większy wybór, a właściciele muszą uważniej przyglądać się konkurencji.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

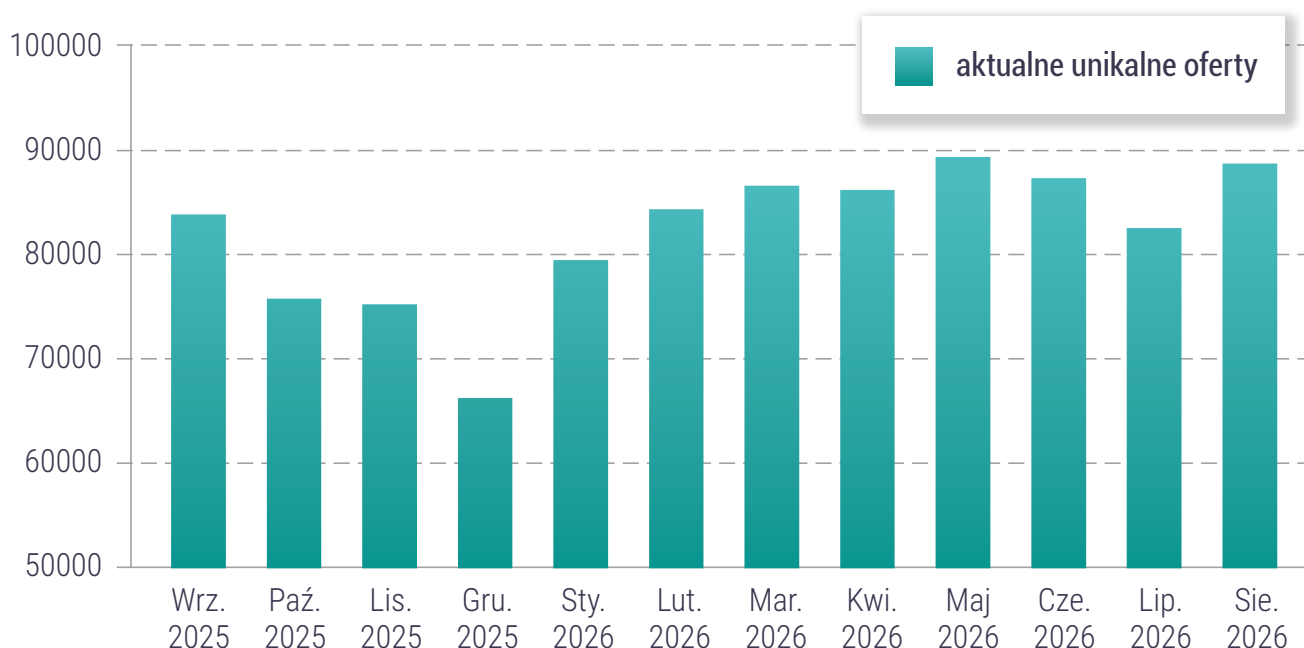
Mieszkania do wynajęcia (po odsianiu duplikatów ofert)



W 2026 roku rynek najmu ma już nie tylko swoich klasycznych bohaterów – właścicieli, najemców i studentów z walizkami pod koniec sierpnia. Do gry coraz mocniej wchodzi też regulatorzy. Od 20 maja 2026 r. w całej UE stosowane jest rozporządzenie dotyczące gromadzenia i udostępniania danych o najmie krótkoterminowym, a polski rząd przyjął projekt ustawy porządkującej ten segment, m.in. przez rejestrację lokali w centralnym wykazie obiektów noclegowych. To może być jeden z tropów tłumaczących odbudowę podaży w klasycznym najmie - część właścicieli mogła uznać, że „airbnbizacja” mieszkania robi się mniej beztrudna niż kiedyś.

Równolegle rośnie najem instytucjonalny, choć nadal trudno mówić, by to on nadawał ton całemu rynkowi. Według CBRE w 2025 roku do sektora PRS trafiło 5821 nowych lokali, co było rekordem, a w 2026 roku możliwy jest podobny wynik. To liczby robiące wrażenie, ale przy około 85 tys. mieszkań dostępnych na portalach pod koniec sierpnia widać skalę różnicy. Tym bardziej że aż 49 tys. z tych ofert pochodziło od osób prywatnych. Fundusze i profesjonalni operatorzy są więc coraz ważniejszym graczem, ale codzienny rynek najmu nadal w dużej mierze opiera się na właścicielach indywidualnych.

Mieszkania do wynajęcia (po odsianiu duplikatów ofert)



W 2025 roku rynek najmu po mocnym starcie szybko stracił impet - po marcowym szczycie oferta zaczęła się kurczyć i przez wakacje utrzymywała się na wyraźnie niższym poziomie. W 2026 roku ten scenariusz się nie powtórzył. Po zimowym dołku liczba dostępnych mieszkań odbiła i przez większą część roku trzymała się w okolicach 80–85 tys. ofert.

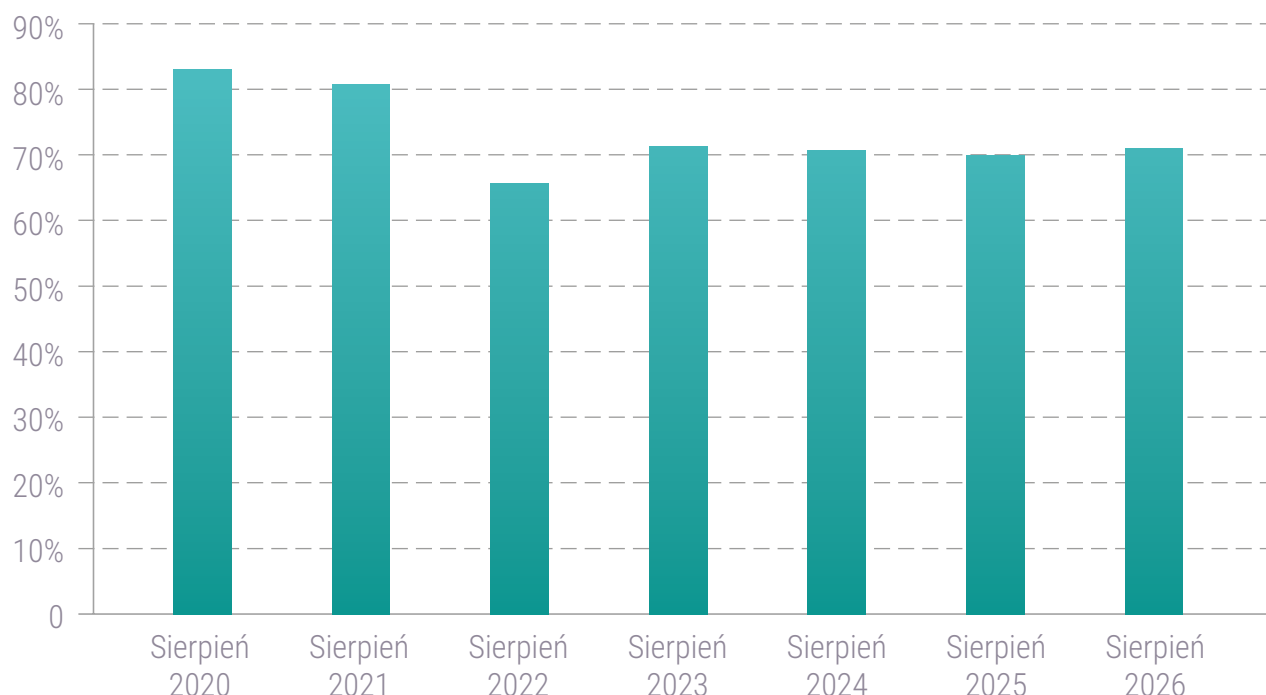
Najciekawszy jest jednak sierpień. Zwykle końcówka wakacji oznacza wzmożone zainteresowanie najmem i stopniowe czyszczenie oferty, tymczasem teraz na portalach znów widzimy około 85 tys. mieszkań. To wyraźnie więcej niż rok temu i sygnał, że najemcy wchodzą w sezon akademicki z dużo większym wyborem.

Powielanie ogłoszeń

Rynek najmu wciąż ma ten sam, dość irytujący problem: jedno mieszkanie bardzo rzadko oznacza jedno ogłoszenie. W idealnym świecie oferta, która nie znajduje najemcy, powinna zostać po prostu przeceniona albo lepiej opisana. W polskich realiach znacznie częściej zostaje opublikowana ponownie - czasem na innym portalu, czasem z lekko zmienioną treścią, a czasem tylko po to, żeby znów wskoczyć wyżej na liście wyników.

Samo zliczenie wszystkich ogłoszeń z 52 monitorowanych portali nie jest więc szczególnie trudne. Znacznie ciekawsze jest pytanie, ile realnych mieszkań kryje się pod tą masą publikacji. W tym celu od lat stosujemy autorskie algorytmy grupujące powtarzające się oferty – analizujące m.in. lokalizację, metraż, cenę i treść ogłoszenia. Użytkownicy Adradar znają ten mechanizm z praktyki: zamiast oglądać to samo mieszkanie po raz siódmy, widzą jedną uporządkowaną ofertę.

Odsetek duplikatów ogłoszeń mieszkań na wynajem



I co z tego wynika? W sierpniu 2026 roku odsetek duplikatów ogłoszeń najmu ponownie przekracza 70%. Innymi słowy: na 100 przeglądanych ogłoszeń tylko około 29–30 dotyczy faktycznie świeżo wrzuconych do Internetu mieszkań. Reszta to powtórki - czasem niewinne, czasem męczące, a czasem publikowane z takim uporem, jakby samo odświeżenie ogłoszenia miało magicznie znaleźć najemcę.

Co ciekawe, po spadku widocznym w 2022 roku można było mieć nadzieję, że rynek trochę się ucywilizuje. Nic z tego. Od kilku lat wskaźnik duplikacji wrócił w okolice 70% i najwyraźniej dobrze się tam urządził. To oznacza, że osoby szukające mieszkania nadal muszą przedzierać się przez ogromny szum informacyjny, który zawyża pozorną podaż i wydłuża cały proces poszukiwań.

Przy ponad 70% zdublowanych ogłoszeń narzędzie, które odsiewa powtórki, pokazuje świeże oferty i wysyła błyskawiczne powiadomienia, przestaje być dodatkiem - staje się po prostu praktycznym sposobem na oszczędzenie czasu, nerwów i kciuka zmęczonego scrollowaniem. Warto tutaj wspomnieć, że dla osób szukających mieszkania do wynajęcia Adradar jest bezpłatny. Możemy go więc bez skrępowań polecić.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



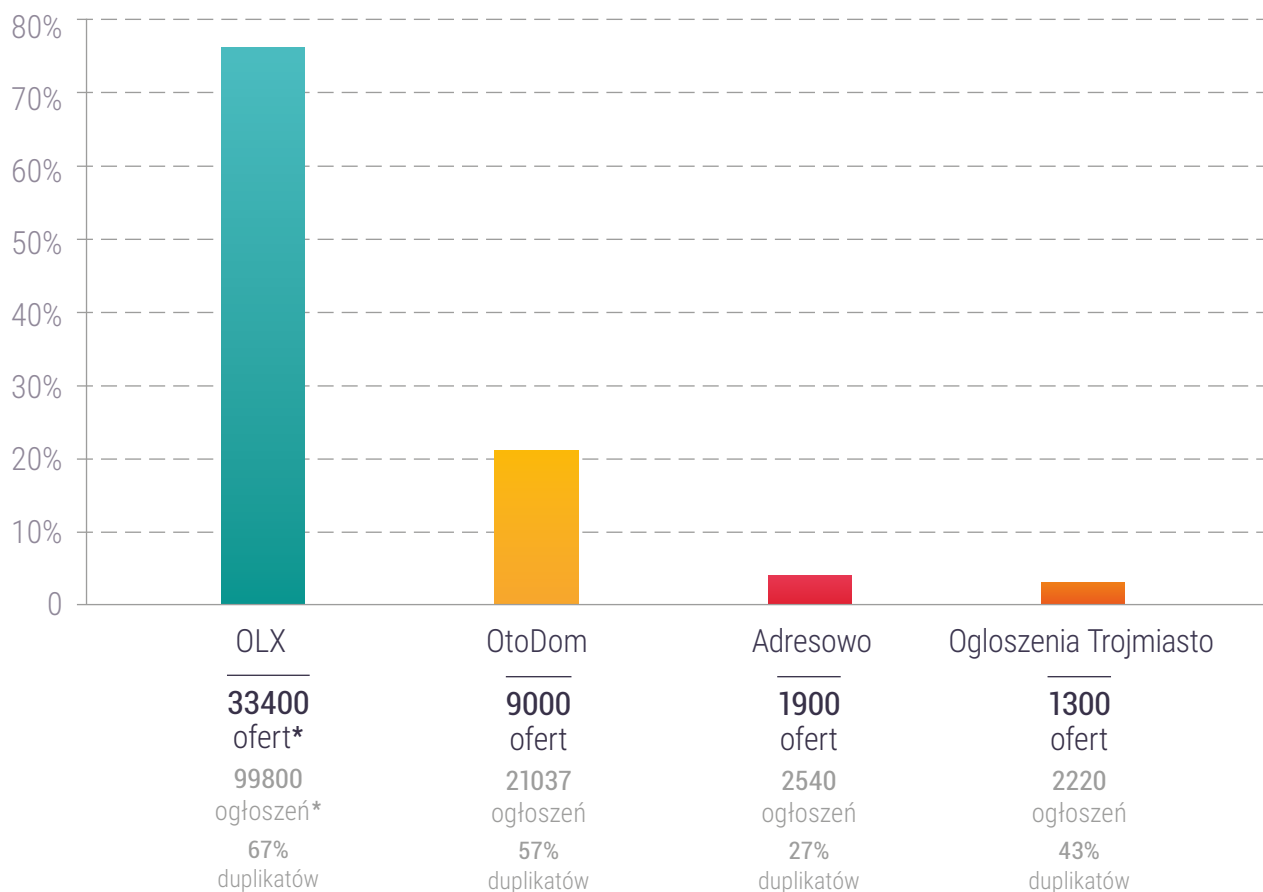
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 43700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**GRZEGORZ
GRABOWSKI**

PARTNER W KANCELARII WMP,
WYNAJMISTRZ.PL

Sezon najmu właśnie się skończył i moim zdaniem można powiedzieć jedno: rynek wrócił do normalności. Nie było boomu takiego jak kilka lat temu. Stawki najmu praktycznie się nie zmieniły, a jedyną realną presję w górę robiły rosnące koszty utrzymania mieszkań. Wyjątkiem jest Warszawa, gdzie czynsze wzrosły o ok. 6% r/r, podczas gdy we Wrocławiu i Gdańsku były nawet lekko niższe niż rok temu. Część najemców, korzystając z tańszego i łatwiej dostępnego kredytu, po prostu kupiła własne mieszkanie i zrezygnowała z wynajmu. Do tego rośnie konkurencja ze strony najmu instytucjonalnego: fundusze mają już ok. 32 tys. mieszkań, a w 2027 roku ma ich być ok. 38 tys. To wciąż niewiele przy ok. 1,1 mln mieszkań w najmie prywatnym, ale najemcy mają dziś większy wybór. Dlatego moim zdaniem zamiast liczyć na podwyżki czynszów, warto zadbać o standard mieszkania, dobrą umowę i rozsądną cenę i mieć oko na ryzyko regulacyjne.

Partnerzy:



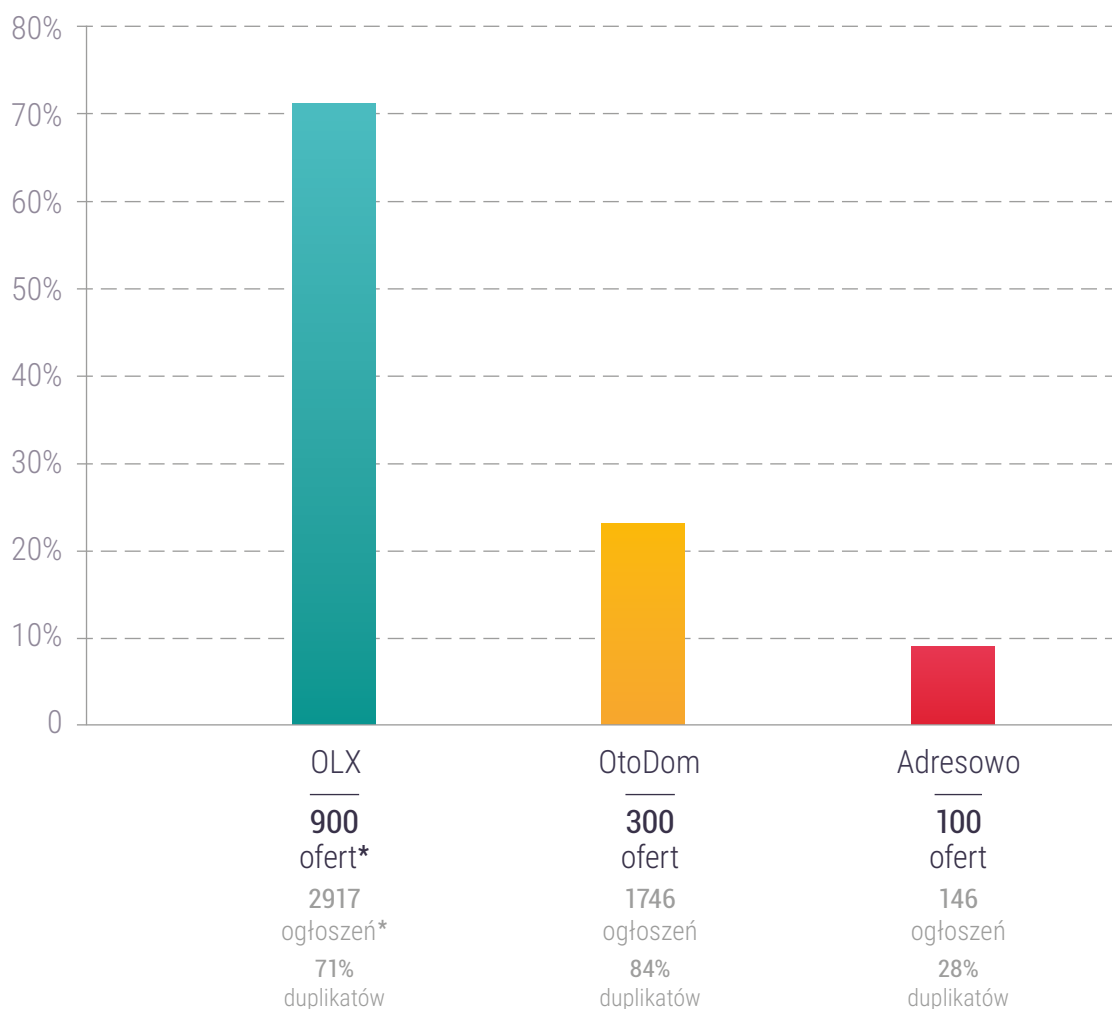
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 1200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Jeszcze kilka lat temu wynajem domu był ciekawą przygodą, ale też i dobrym interesem dla zgranej grupy zaprzyjaźnionych studentów. Atrakcyjna cena, większa przestrzeń, większa prywatność, ale też możliwość korzystania z przestrzeni wspólnych podnosiło atrakcyjność takiej oferty. Dziś pomysł ten nadal jest ciekawy, ale zdecydowanie mniej opłacalny. Stawki najmu poszybowały w górę, gdyż część domów trafiła pod kwatery pracownicze, część pod przebudowę na mniejsze lokale. To trend na tyle istotny, że w części dzielnic Warszawy radni już zaczynają przyglądać się temu zjawisku, a nawet z nim walczyć.



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



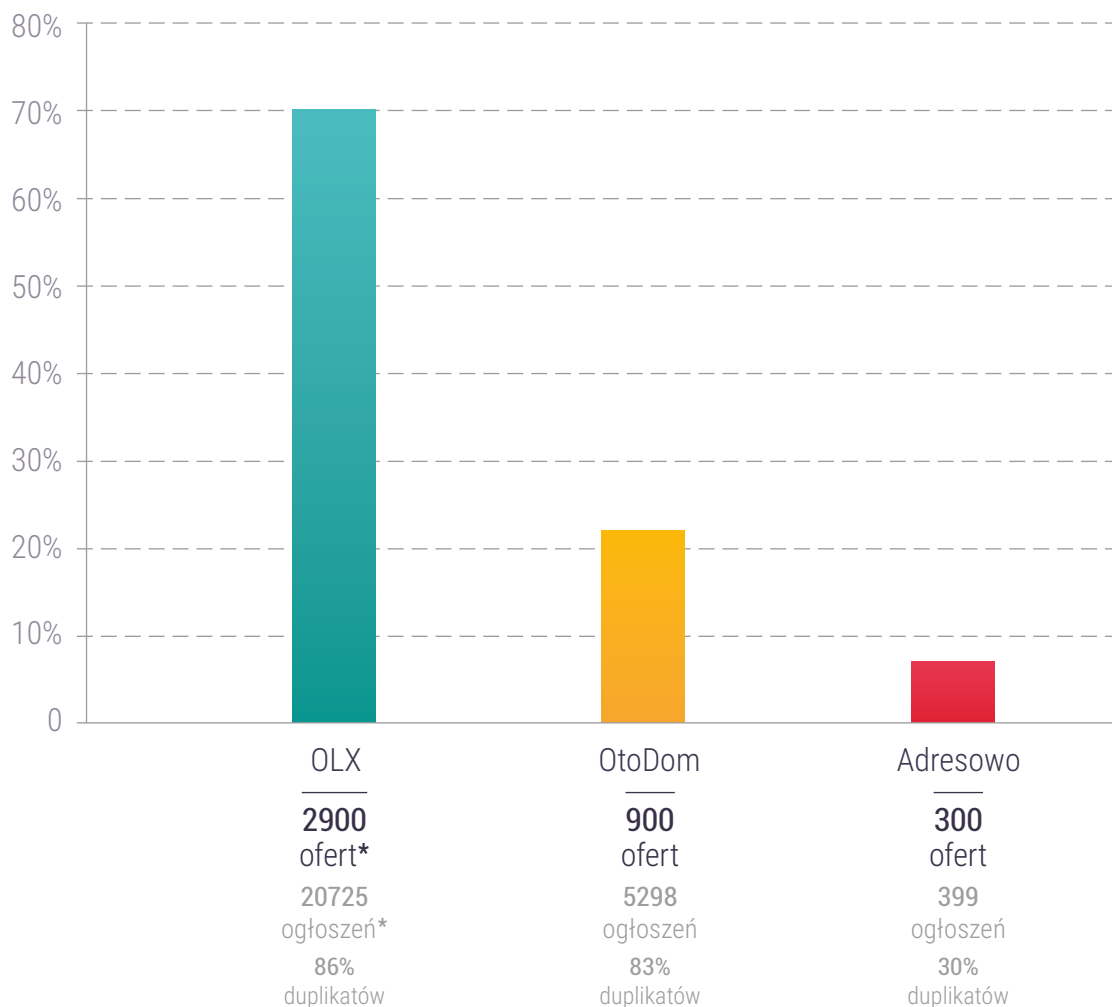
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 4200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Sezon na najmy studenckie mamy w pełni, ale co słychać na rynku sąsiednim, czyli w najmach lokali komercyjnych? Tutaj sezonowość wygląda zupełnie inaczej. Większe znaczenie niż początek kolejnego roku akademickiego ma koniec roku podatkowego. Nie bez znaczenia są też sygnały płynące do nas z gospodarki. Najem lokalu komercyjnego nie jest prosta, ale nadal jest bardzo opłacalna. Głównym powodem takiego stanu rzecz nie zawsze jest cena. Wielu właścicieli takich lokali najbardziej chwali sobie... brak problemów z eksmisją niepłacącego lokatora, co jest poważną plagą rynku najmu mieszkań.



ŁUKASZ TRĘBICKI
TUR NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



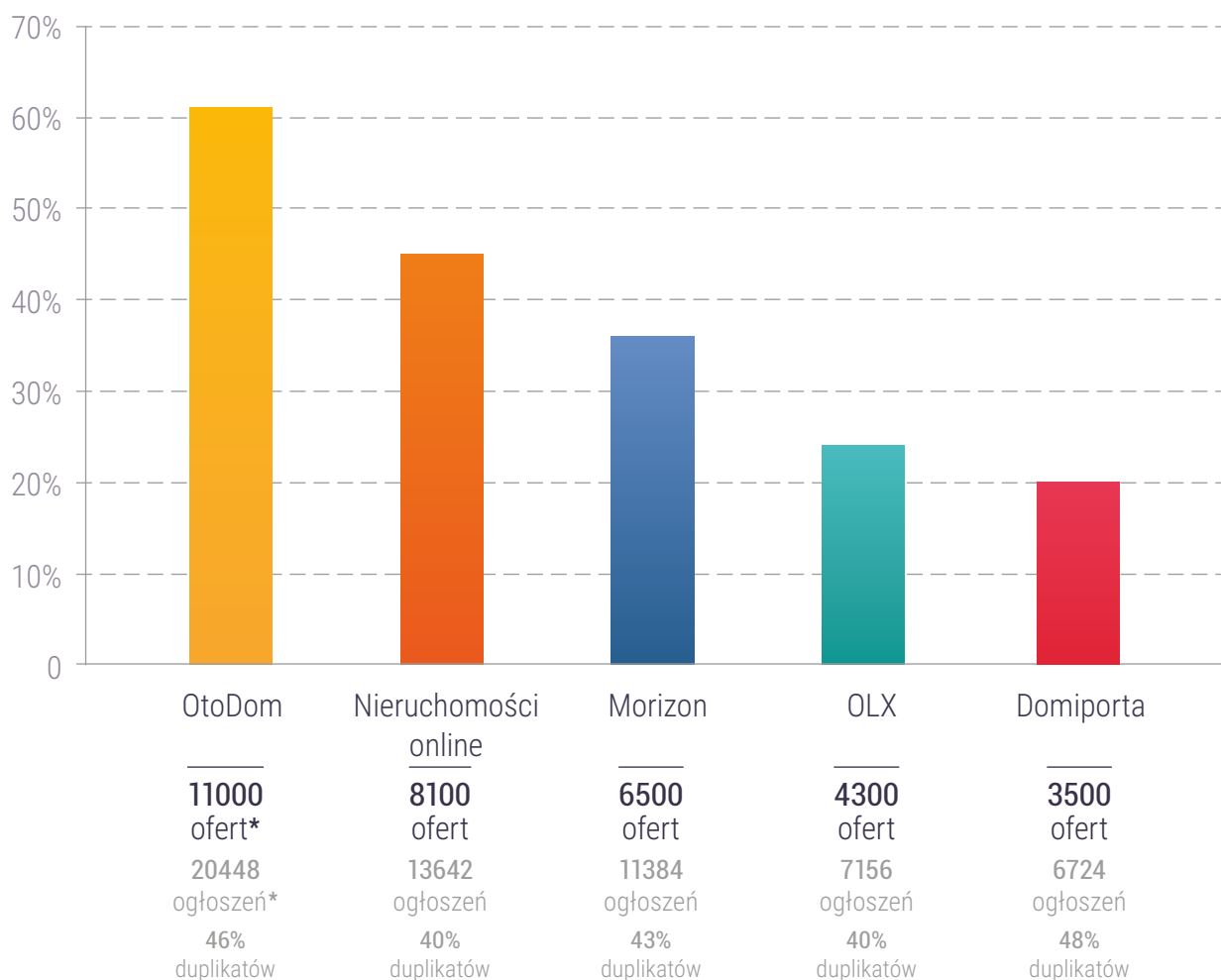
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 18000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI
POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI,
EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA

Rynek najmu mieszkań - inaczej niż rynek sprzedaży - opiera się w głównej mierze na ogłoszeniach bezpośrednich (ok. 70%). To sprawia, że jego analizy wymagają zupełnie innego podejścia. Łatwiej tu o duplikaty, trudniej o wskazanie czy ogłoszenie jest nowe, czy „wskrzeszone” przez właściciela. Badania utrudniają też stawki czynszów - raz podawane bez opłat administracyjnych (netto), a innym razem łącznie (brutto). Jednak opierając się na najświeższych danych Grupy Morizon-Gratka można stwierdzić, że rynek najmu się ustabilizował i nawet w szczycie sezonu nie wykazuje oznak „gorączki”.

Partnerzy:



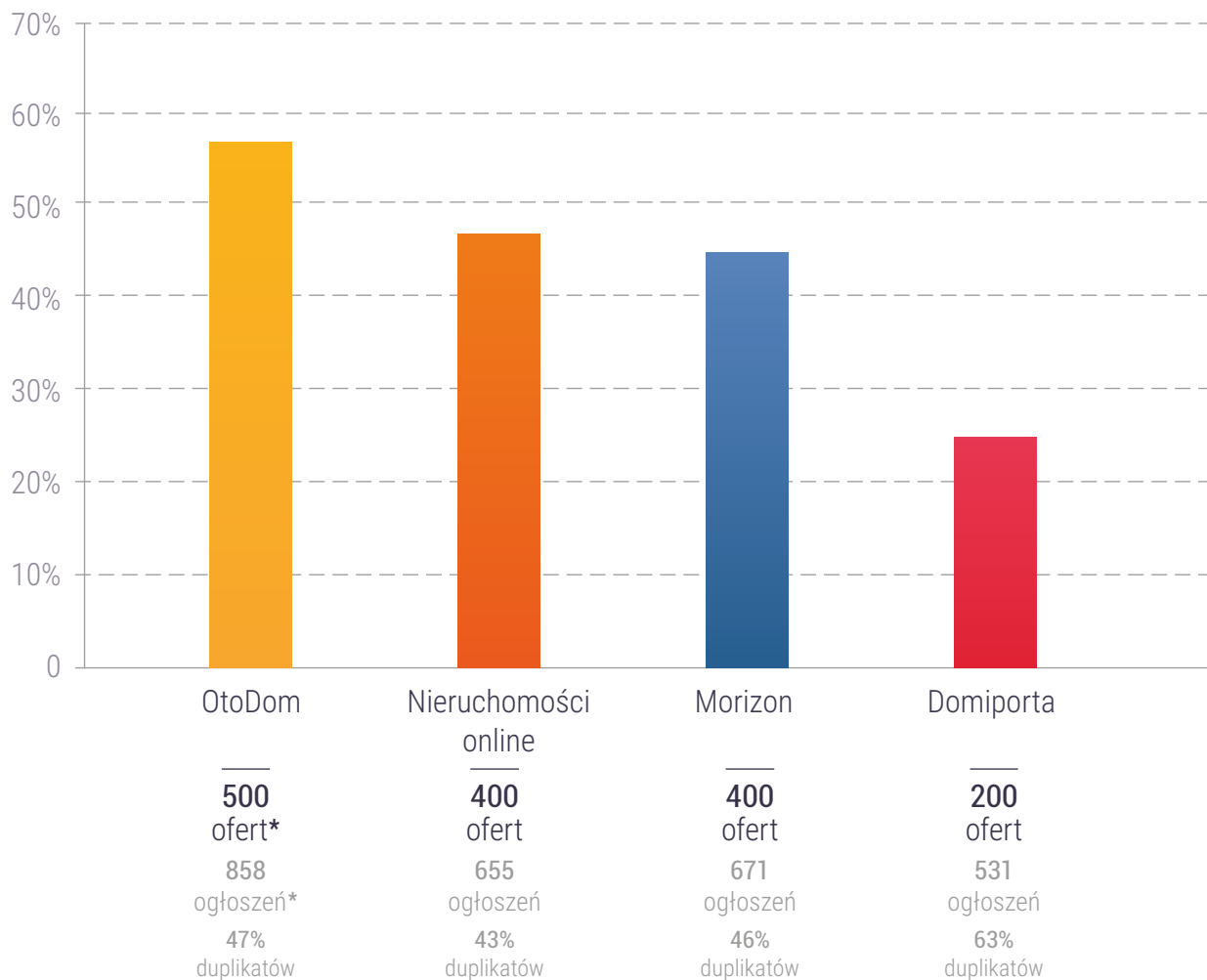
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Jako były właściciel nieruchomości na wynajem krótkoterminowy z ciekawością przyglądam się ograniczeniom „airbnbizacji”. Jestem za transparentnością – rejestracja nie jest dla mnie problemem (zawsze i tak płaciłem podatki). Obawiam się jednak kolejnych kłód pod nogi, np. wymogu zgody wspólnoty. Jednocześnie popyt przesuwają się z małych mieszkań w stronę 3–4 pokoi, a różnica między cenami ofertowymi i transakcyjnymi dla najmniejszych lokali sięga 20%(!). Moim zdaniem hype na małe mieszkania zdecydowanie za nami. Ja sam i moi klienci stawiamy już bardziej na M3+.



JACEK SZCZECIŃSKI
REAL ESTATE AGENT.
MAŁYCHA AGENCY

Partnerzy:



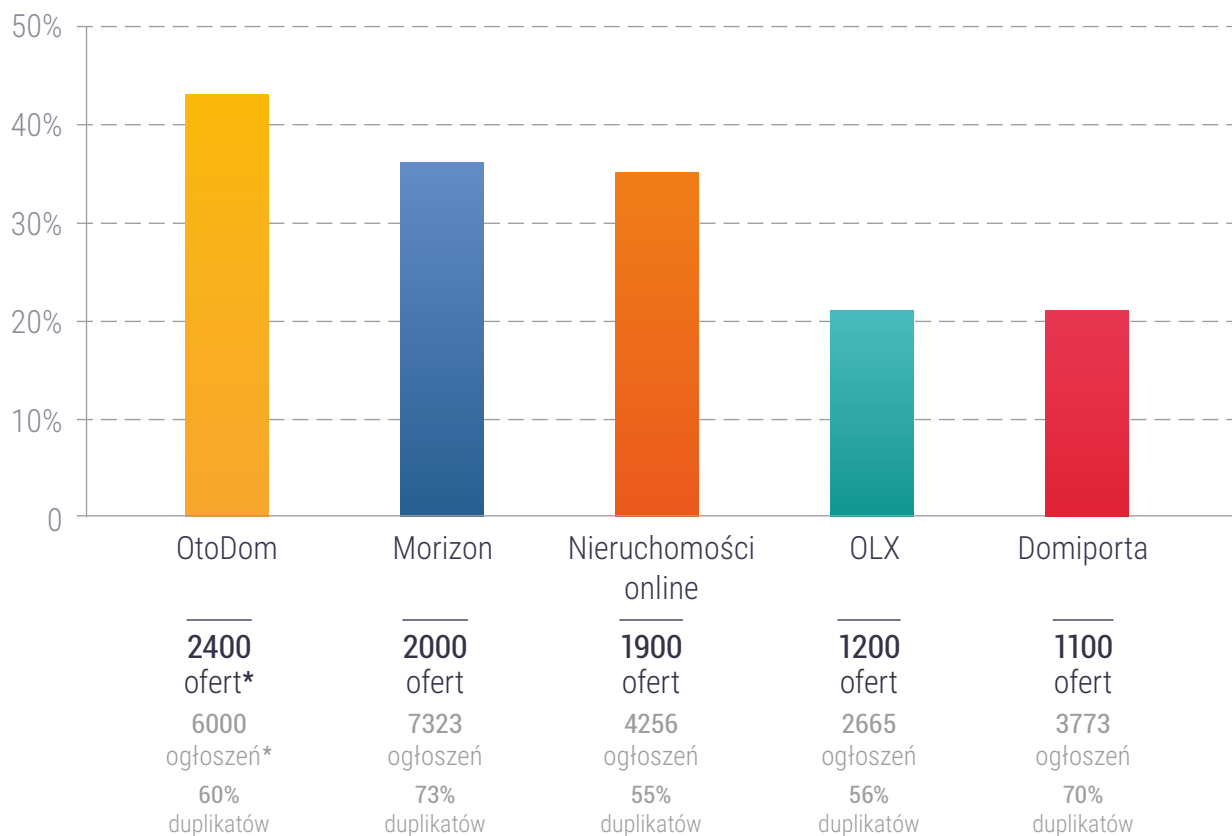
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 5500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Rynek nieruchomości znów pokazuje, że rzadko działa według prostego scenariusza. Z jednej strony oferta mieszkań na sprzedaż wyraźnie się kurczy, z drugiej – mieszkań do wynajęcia jest więcej niż rok temu i znów wracamy w okolice poziomów znanych z lat 2023–2024.

Możliwe, że część właścicieli, nie widząc satysfakcjonujących cen po stronie sprzedaży, wybiera wariant „przeczekać z najemcą”. Możliwe też, że swoje dokłada powrót części lokali z najmu krótkoterminowego do klasycznej oferty najmu.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

**Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia
dla biur nieruchomości**

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 52 PORTALI



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**



**ILE AGENCJI
POZYSKAŁO
DANĄ OFERTĘ?**



**NOTATKI
I PRZYPOMNIENIA**



**OFERTY AGENCYJNE
NIEDOSTĘPNE
BEZPOŚREDNIO**

Zamów bezpłatny okres testowy



Wydawca: Uniradar sp. z o.o., ul. Wołoska 58/62, 02-507 Warszawa
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0000825245
NIP 5213888348. Kapitał zakładowy 7500 zł, info@unirepo.pl | tel. 22 230 26 48

Zachęcamy do bezpłatnej prenumeraty