



RAPORT WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

WRZESIEŃ 2025



**ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI**

DZIAŁ MONITORINGU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ sporządzanie informacji o poziomach cen transakcyjnych nieruchomości dla potrzeb postępowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi oraz inne instytucje;
- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów.

Nasze poprzednie raporty:



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
w 2024 roku***

publikacja 2025 r.



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
- IV kwartał 2024***

publikacja 2025 r.



***Obrót niezabudowanymi działkami
gruntu w Łodzi
- I kwartał 2025***

publikacja 2025 r.



**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

Opracowanie:

Katarzyna Sarna

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	strona 5
OBSZAR BADANIA	strona 6
STUKTURA I PODAŻ LOKALI MIESZKALNYCH	strona 6
OFEROWANE LOKALIZACJE	strona 6
STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI	strona 7
WARUNKI CENOWE NAJMU	strona 8
SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE	strona 10
PODSUMOWANIE	strona 11
ZAUWAŻONE TENDENCJE	strona 15

WPROWADZENIE

Raport „Rynek Mieszkaniowy w Łodzi - wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych” jest syntetycznym materiałem na temat wolnorynkowych stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych z obszaru jednostek pomocniczych miasta Łodzi. Zaprezentowano w nim wyniki z analizy najmu prywatnych nieruchomości lokalowych (stan na wrzesień 2025 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 540 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych (głównie Gratka, Otodom, Olx) oraz informacji własnych.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu dla wytypowanych jednostek pomocniczych (osiedli) w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta (dawnych dzielnic). Ponadto podano średnie stawki czynszu, przyporządkowując je odpowiedniej liczbie pokoi w lokalach mieszkalnych oraz ich powierzchni. Zobrazowano struktury lokali mieszkalnych występujących na rynku najmu, wskazano przedziały procentowe odnoszące się do najmu lokali mieszkalnych w blokach i kamienicach w stosunku do ich stanu technicznego, powierzchni badanych lokali oraz dostępu do indywidualnego miejsca postojowego lub garażowego. Niniejszy Raport odnotowuje stan na rynku najmu lokali mieszkalnych odwzorowujący sytuację społeczno-gospodarczą we wrześniu 2025 r.

Użyte w Raporcie pojęcia oznaczają:

czynsz najmu netto- kwota, którą musi ponieść najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu. Jest to kwota stanowiąca przychód właściciela;

opłaty eksploatacyjne- koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego tj. opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej, a także deklarowane zaliczki na opłaty za media (koszty zużycia wody, opłaty za odbiór odpadów) z wyłączeniem opłat za prąd, gaz oraz Internet i TV;

czynsz najmu brutto- suma czynszu netto i opłat eksploatacyjnych, jakie ponosi najemca lokalu, czyli całkowita kwota obciążająca najemcę lokalu mieszkalnego.

Dane dotyczące ogólnej liczby mieszkańców Łodzi (645 693 – 31.12.2024 r.) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego.

Treść niniejszego raportu i/lub jego fragmenty mogą być powielane i rozpowszechniane pod warunkiem wskazania jego źródła oraz podmiotu, któremu przysługują prawa autorskie.

Raport jest ogólnym opracowaniem o charakterze analizy, nie może być wykorzystywany jako podstawowe źródło informacji w celach prawnych.

OBSZAR BADANIA

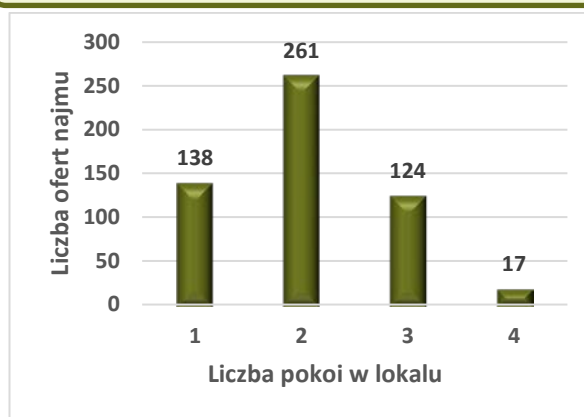
W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych jednostkach pomocniczych (osiedlach mieszkaniowych) w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na wrzesień 2025 r. dysponowały ofertami wynajmu lokali mieszkalnych. Karty badań opracowano dla jednostek pomocniczych, na terenie których odnotowano przynajmniej 15 ofert najmu lokali mieszkalnych.

STRUKTURA I PODAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Osoby szukające mieszkania do wynajęcia kierują się m. in. kryteriami takimi jak: powierzchnia, liczba pokoi w lokalu, lokalizacja, stan techniczny, wyposażenie lokalu oraz cena najmu.

Wykres 1. przedstawia, jak w badanej puli **540** mieszkań kształtowała się struktura lokali, w zależności od liczby pokoi. Najwyższą podaż nieprzerwanie obserwuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, wynosi ona prawie połowę – **48%** badanej próby.

Wykres 1. Liczba ofert najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

W dalszej kolejności w ofertach wynajmu plasują się mieszkania 1 – pokojowe – **26%**, oraz mieszkania 3 – pokojowe – **23%**. Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań, odnotowano podaż kawalerek o małym metrażu (11,58 - 25 m²) na poziomie **8%** całej badanej próby (wzrost w porównaniu do wartości 5,6% w badaniu w marcu 2025 r.).

Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie **48,6%** całej liczby transakcji.

OFEROWANE LOKALIZACJE

Najczęściej oferowanymi lokalizacjami wynajmu lokali mieszkalnych pozostają wciąż „Lofty u Scheiblera” przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew) oraz mieszkania na osiedlu „Barciński Park” przy ul. Tylnej (Katedralna). Znaczną ilość lokali mieszkalnych odnotowano w inwestycjach zrealizowanych w latach 2020 – 2025: „Nowa Przędzalnia” przy ul. Wróblewskiego (Stare Polesie),

„Fuzja” przy ul. Milionowej (Stary Widzew), „Diasfera” przy ul. Kilińskiego (Stary Widzew), „Osiedle Primo” przy ul. Tramwajowej (Śródmieście Wschód), „Strefa Progress” przy al. Kościuszki (Katedralna), „D77” i „Apartamenty Drewnowska” (Bałuty Centrum), „Apartamenty Mickiewicza 4” (Stare Polesie).

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI

Stan techniczny wynajmowanych lokali pozostaje na wysokim poziomie. Prawie **63%** ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, prawie **16%** oferowanych lokali jest w stanie technicznym określanym jako dobry, około **1%** - w stanie słabym. Odnotowano ponad **20%** lokali wykończonych w wysokim standardzie, czyli lokale wykończone nowoczesnymi, markowymi materiałami, zaprojektowane zgodnie z obecnymi trendami, wyposażone np. w klimatyzację, ogrzewanie podłogowe, z tarasami, z miejscami postojowymi w garażu podziemnym lub możliwością wynajęcia. Lokale wykończone w wysokim standardzie znajdują się w strzeżonych obiektach. W niektórych budynkach znajduje się sauna, siłownia, basen. Standard lokalu nie jest jedynym kryterium wpływającym na stawkę czynszu. Są nimi m.in. lokalizacja, powierzchnia, stan i wiek budynku oraz dobre połączenie komunikacyjne z centrami rozrywkowo-kulturalnymi, uczelniami, dworcami. Wynajmujący inwestują w dobrej jakości materiały wykończeniowe, meble i sprzęty gospodarstwa domowego. Ponad **33%** ofert najmu stanowiły lokale w budynkach oddanych do użytkowania w latach 2020-2025 lub w kamienicach wyremontowanych w tym okresie.

Zdecydowana większość lokali jest umeblowana, co stanowi prawie **99%** badanej próby. Około **1%** lokali posiada umeblowanie częściowe (najczęściej dotyczy to częściowego umeblowania pokoi przy jednoczesnym całkowitym umeblowaniu kuchni lub aneksu kuchennego oraz przedpokoju). Czasami właściciel częściowo umeblowanego lokalu oferuje możliwość umeblowania lub wyposażenia na życzenie najemcy.

W badanej próbie, **9** oferowanych lokali mieszkalnych to lokale typu loft, a **21** lokali jest z antresolą. W trakcie analizy odnotowano również **12** lokali mieszkalnych z przyległymi tarasami.

Część oferowanych lokali można wynająć przynajmniej z jednym miejscem postojowym lub garażem - **256** lokali (**47%** badanej próby). Średni czynsz najmu brutto miejsca postojowego wynosi **231 zł** w ofertach, w których miejsce postojowe lub garażowe jest dodatkowo płatne (**24%** badanej próby). W ofertach wynajmujący nie wskazują na dodatkowe opłaty administracyjne dotyczące miejsc postojowych. W części ofert najmu (ponad **14%** badanej próby) koszt wynajęcia parkingu lub garażu zawarty jest w cenie najmu lokalu mieszkalnego, a w **10%** ofert dostępne jest miejsce parkingowe lub garażowe, ale bez podania warunków cenowych.

WARUNKI CENOWE NAJMU

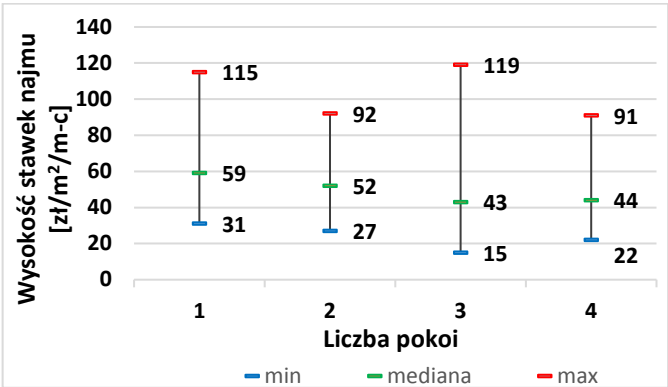
Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali mieszkalnych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć koszty związane z eksploatacją lokalu (stawka czynszu netto stanowi przychód wynajmującego).

Wykres 2. przedstawia kształtowanie się stawek czynszu netto najmu lokali mieszkalnych w zł/m², w zależności od liczby pokoi w mieszkaniu.

Porównując do wyników z sierpnia 2024 r., odnotowano spadek mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań 3 – pokojowych o 2 zł/m², a wzrost dla mieszkań:

- 1 – pokojowych o 3 zł/m²,
- 2 – pokojowych o 2 zł/m²,
- 4 – pokojowych o 4 zł/m².

Wykres 2. Przedziały stawek czynszu najmu netto za m² w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

W stosunku do danych z marca 2025 r., odnotowano zmiany wysokości ofertowego miesięcznego czynszu netto za wynajem mieszkania w Łodzi. Tabela poniżej przedstawia zestawienie czynszu netto w sierpniu 2024 r. oraz w marcu i wrześniu 2025 r. a także zachodzące w nich zmiany:

Tabela 1. Średni miesięczny czynsz netto w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

	Sierpień 2024	Marzec 2025	Wrzesień 2025	Zmiana w stosunku do marca 2025	
1 pokój	1 622	1 582	1 684	6,5%	↑
2 pokoje	2 160	2 210	2 277	3%	↑
3 pokoje	2 993	2 955	3 002	1,6%	↑
4 pokoje	4 252	4 506	3 869	-14%	↓

Opracowanie własne ŁOG

Z powyższego wynika, iż średni miesięczny czynsz netto za wynajem mieszkań 1 – , 2 – i 3 – pokojowych uległ podwyższeniu w stosunku do danych badania z marca 2025 r. Wykazany spadek stawek dla segmentu rynku lokali 4 – pokojowych może nie być miarodajny ze względu na niewielką ofertę, a przede wszystkim spadek średniej powierzchni mieszkania o 11 m².

Stawki **opłat eksploatacyjnych** to suma opłat administracyjnych oraz opłat za media: prąd, wodę, gaz i za odpady. Stawki te w ogłoszeniach nie były podawane w sposób jednolity, najczęściej podawano stawkę orientacyjną zaliczkową z zastrzeżeniem dla hipotetycznej liczby osób. W ofertach wynajmujący podają dane prognozowane, które zostaną dopiero rozliczone na podstawie wskazań liczników.

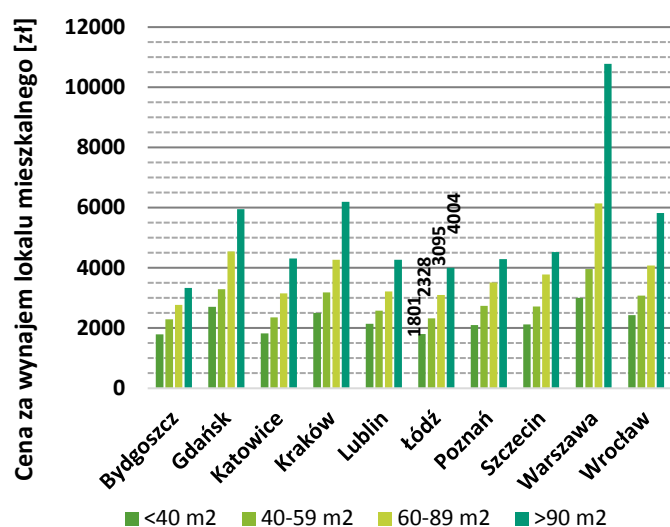
W ogłoszeniach o wynajmie mieszkania, popularna jest oferta **najmu okazjonalnego**. W takim przypadku najemca musi wskazać lokal mieszkalny, do którego przeprowadzi się, kiedy umowa najmu okazjonalnego wygaśnie lub zostanie rozwiązana. Najemca oświadcza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie, który został wyznaczony w żądaniu egzekucyjnym. Oświadczenie to, stanowiące załącznik do umowy, musi być sporządzone w formie aktu notarialnego. Umowa o najem okazjonalny musi zostać pisemnie zgłoszona do urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania wynajmującego. Minimalny okres zawarcia umowy najmu 1 rok wskazywano w 12,2% ofert. W ogłoszeniach ofertowych pojawia się coraz częściej wymóg zakupu ubezpieczenia OC najemcy oraz weryfikacji zatrudnienia.

Standardem jest **kaucja finansowa**, jaką musi wnieść najemca lokalu. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego czynszu najmu brutto. W niektórych ofertach brak jest informacji o konieczności wpłaty kaucji lub informacja o możliwości negocjacji wysokości kaucji.

Średnia kaucja w badanej puli lokali mieszkalnych (wysokość kaucji podano w 501 ofertach najmu) wyniosła **3 429 zł**, a mediana **3 000 zł**. Najwyższą kaucję – w wysokości po **10 000 zł**, odnotowano dla pięciu lokali w wysokim standardzie.

Wykres 3. prezentuje średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi w lipcu 2025 r. na tle dużych ośrodków miejskich w Polsce. Łódź sytuuje się na drugim miejscu pod względem dostępności średniej ceny (2 277 zł). W Bydgoszczy i w Łodzi można najtaniej wynająć mieszkanie w każdym segmencie: o powierzchni **do 40 m²** jak również **od 40 m² do 59 m²** oraz **od 60 m² do 89 m²** i o powierzchni **powyżej 90 m²**.

Wykres 3. Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Polsce - lipiec 2025 r.



Źródło danych:

<https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/otodom-analytics/dane-otodom-aktualne-ceny-ofertowe-mieszkani-i-domow>

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego ceny towarów i usług konsumpcyjnych w sierpniu 2025 r. wzrosły o **2,9%** r/r. Ceny towarów wzrosły o **1,7%**, usług o **6%**, a użytkowanie mieszkania lub domu i nośników energii o **4,2%**, natomiast wyposażenie mieszkania i prowadzenie gospodarstwa domowego spadło o **1,1%**.

Od stycznia 2025 r. płaca minimalna brutto wynosi **4 666 zł**, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w sierpniu 2025 r. wyniosło **8 769,08 zł**, wzrosło o **7,1%** w porównaniu z sierpniem 2024 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w sierpniu 2025 r. w Polsce wyniosła **5,2%**, tyle ile w lipcu w Łodzi.

We wrześniu 2025 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła referencyjną stopę procentową NBP do poziomu **4,75%**.

Inflacja i stopy procentowe, a co za tym idzie oprocentowanie kredytów przekładają się na wysokość rat kredytów i zdolność kredytową obecnych i potencjalnych kredytobiorców czyli nabywców nieruchomości. W sierpniu 2025 r. w stosunku do sierpnia 2024 r. wartość BIK Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wzrosła o **52,5%**, a liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o **33,8%**. W lipcu 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła nowelizację Rekomendacji S, dzięki której złagodzone podejście do badania zdolności kredytowej.

Stopy procentowe i realnie ujemne oprocentowanie lokat bankowych w ostatnich latach, zarówno nominalny jak i realny wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw oraz chęć dywersyfikacji portfela skłaniała posiadaczy kapitału do inwestowania na rynku nieruchomości.

Powyższe czynniki oraz duża niepewność związana z sytuacją geopolityczną wpływają na rynek nieruchomości.

PODSUMOWANIE

Aktywność rynku mieszkań na wynajem w Łodzi podlega rozwojowi. Silny jest popyt na mieszkania do najmu oraz udział w podaży mieszkań w wysokim standardzie i bardzo dobrym stanie technicznym. Wiele oferowanych na wynajem lokali wyróżnia się dobrym stanem. Wśród wynajmujących lokal dominuje podejście, by lokal oddawany w najem był w pełni wyposażony - umeblowany i posiadający sprzęt AGD oraz RTV. W nowym budownictwie w standardzie znajduje się naziemne bądź podziemne miejsce postojowe, często oddzielnie płatne, jednak coraz częściej oferowane w cenie najmu lokalu mieszkalnego.

Na popularności stale zyskuje instytucja najmu okazjonalnego, a kaucja uiszczana przez najemcę przed wprowadzeniem się do lokalu jest czymś oczywistym.

Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień podaży na łódzkim rynku najmu lokali mieszkalnych sytuuje się w segmencie lokali 1-, 2- i 3- pokojowych.

W okresie marzec 2025 r. – wrzesień 2025 r. nastąpił wzrost średniego miesięcznego czynszu netto za najem mieszkania 1-, 2- i 3- pokojowego. W grupie najpopularniejszych lokali 2-pokojowych wzrost był na poziomie **3%**. Średnie miesięczne czynsze netto analizowane są w oparciu o strukturę lokalu, czyli liczbę pokoi w lokalu. Zarówno w poprzednim badanym okresie jak i bieżącym średnia powierzchnia lokalu wyniosła **46 m²**. Średnia stawka czynszu najmu netto za m² w większościowym zbiorze lokali mieszkalnych 1-, 2- i 3- pokojowych wzrosła z poziomu 51 zł/m² do 54 zł/m².

W marcu 2025 r. średnia stawka czynszu najmu netto dla całej analizowanej próby wyniosła 53 zł/m² (wzrost z 51 zł/m² w marcu 2025 r.), mediana 52 zł/m² (wzrost z 50 zł/m² w marcu 2025 r.). Poziom miesięcznych stawek najmu netto jest zróżnicowany w zależności od lokalizacji.

Najważniejsze dane liczbowe dotyczące przedziałów, mediany, a także średniej wysokości cen najmu, obrazują poniższe tabele:

Tabela 2. Przedziały i mediana stawek czynszu najmu netto [zł/m²/m-c]

	Marzec 2025		Wrzesień 2025		
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana	
1 pokój	27 – 100	54	31 – 115	59	↑
2 pokoje	21 – 95	50	27 – 92	52	↑
3 pokoje	18 – 83	45	15 – 119	43	↓
4 pokoje	35 – 80	40	22 – 91	44	↑

Opracowanie własne ŁOG

Tabela 3. Średnia stawek czynszu najmu netto [zł/m²/m-c]

	Marzec 2025	Wrzesień 2025	
	średnia netto	średnia netto	
1 pokój	55	62	↑
2 pokoje	50	52	↑
3 pokoje	46	47	↑
4 pokoje	47	48	↑

Opracowanie własne ŁOG

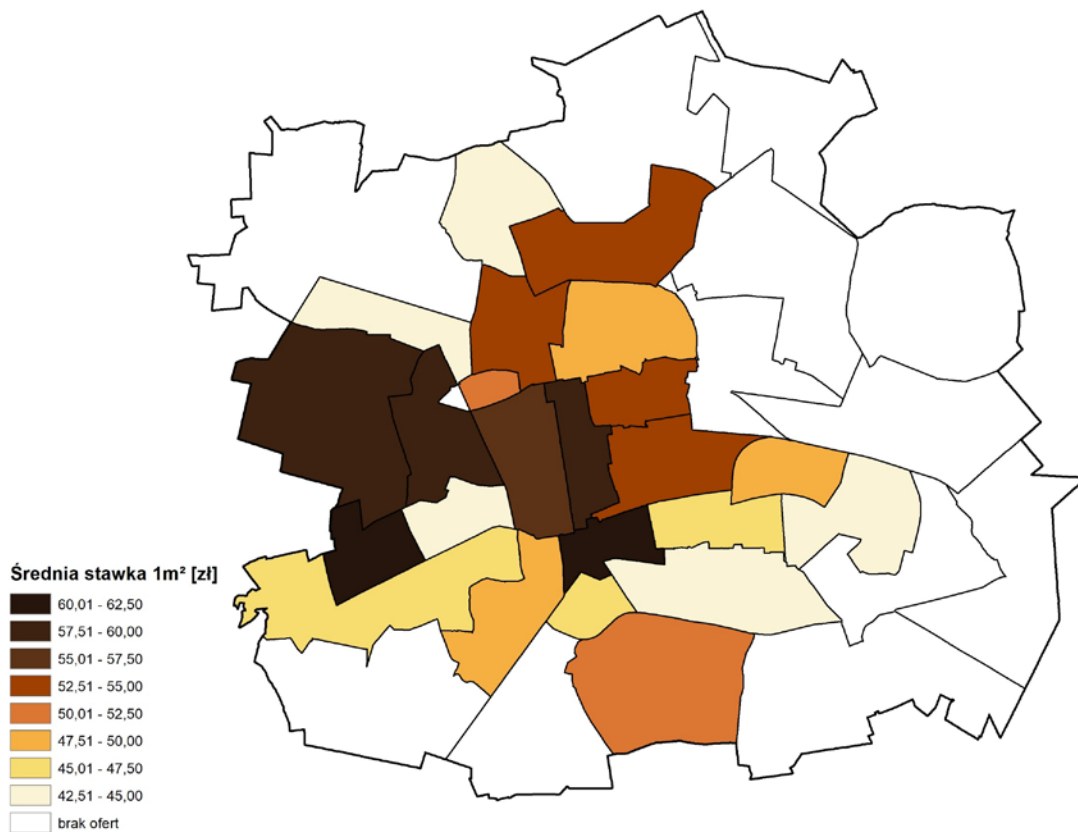
Tabela 4. Najwyższa i najniższa cena najmu netto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic

	Wrzesień 2025				
	Bałuty	Górna	Polesie	Śródmieście	Widzew
1 pokój	1 000 – 2 450	1 250 – 2 000	1 000 – 2 500	900 – 5 000	1 200 – 2 500
2 pokoje	1 200 – 3 500	1 300 – 3 400	1 300 – 4 500	1 400 – 4 400	1 100 – 3 600
3 pokoje	1 500 – 6 700	1 800 – 3 500	1 600 – 6 200	1 800 – 5 500	1 500 – 6 800
4 pokoje	2 150 – 4 399	4 990*	3 300 – 5 500	2 900 – 5 000	2 500 – 8 000

* jedna oferta lokalu mieszkalnego

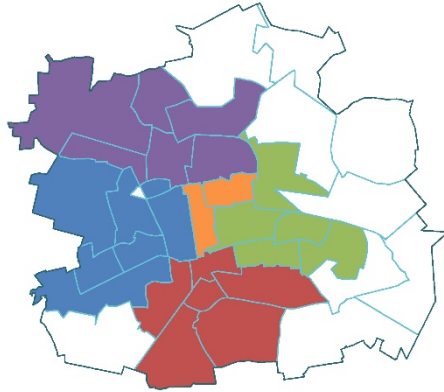
Opracowanie własne ŁOG

Średnie stawki czynszu najmu netto [zł/m²/m-c] w poszczególnych osiedlach



- Średnia stawka dla osiedla została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których odnotowano przynajmniej 3 oferty najmu

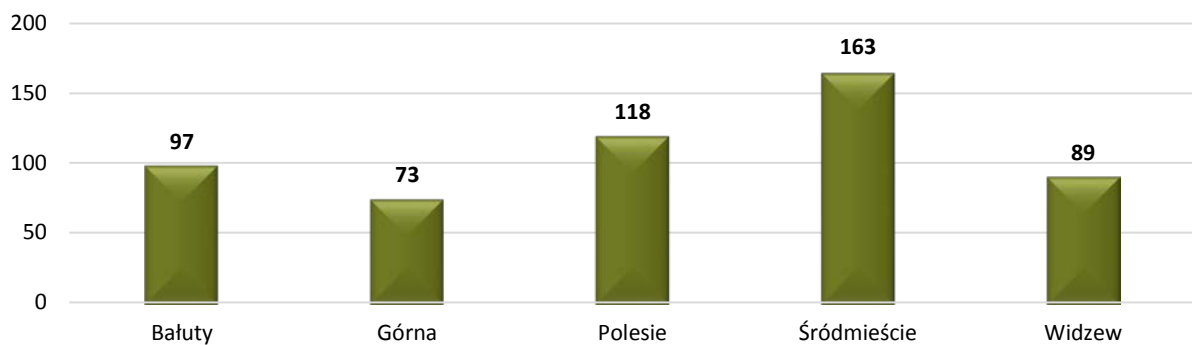
Osiedla, w których poddano badaniu i analizie oferty najmu lokali mieszkalnych*:



- Bałuty (Bałuty Zachodnie, Bałuty-Centrum, Bałuty-Dół, Julianów-Marysin-Rogi, Radogoszcz, Teofilów-Wielkopolska)
- Górna (Chojny, Chojny-Dąbrowa, Górniak, Piastów-Kurak, Rokicie, Ruda)
- Polesie (Karolew-Retkinia Wschód, Koziny, Lublinek-Pienista, Retkinia Zachód-Smulsko, Stare Polesie, Zdrowie-Mania, Żłotno)
- Śródmieście (Katedralna, Śródmieście Wschód)
- Widzew (Olechów-Janów, Stary Widzew, Stoki-Sikawa-Podgórze, Widzew Wschód, Zarzew)

* Z uwagi na dużą różnorodność badanej próby, wyniki analiz przedstawiono na odrębnych kartach dla każdego z osiedli, w których odnotowano powyżej 15 ofert najmu.

Wykres 4. Wielkość próby ze wskazaniem dzielnicy



Opracowanie własne ŁOG

ZAUWAŻONE TENDENCJE

Na łódzkim rynku najmu lokali mieszkalnych odnotowuje się coraz wyższą podaż, na poziomie 33%, lokali w budynkach oddanych do użytkowania w roku 2020 i późniejszych latach (w poprzednich badaniach ok. 25%). Nieustannie najwyższą podaż obserwuje się w segmencie mieszkań 2 – pokojowych – 48% badanej próby. W tym segmencie rynku występuje stały wzrost zarówno średniego miesięcznego czynszu netto, jak również średniej i mediany oferowanej stawki czynszu netto (o 2 zł/m² w porównaniu z poprzednim badaniem). Dla porównania obrót lokalami 2 – pokojowymi na rynku wtórnym i pierwotnym wynosi około 49%.

Największa podaż mieszkań przeznaczonych na wynajem zlokalizowana jest na osiedlach położonych w centralnej części miasta i najlepiej skomunikowanych z centrum, co jest jednocześnie skorelowane z wyższymi średnimi stawkami netto w porównaniu do pozostałych lokalizacji.

**Rynek mieszkaniowy w Łodzi
Wolnorynkowy najem
lokali mieszkalnych**

KARTY BADAŃ



**ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI**

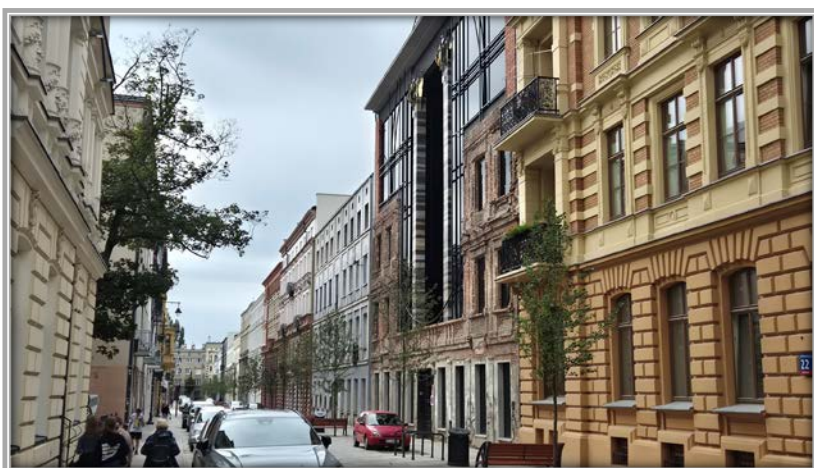
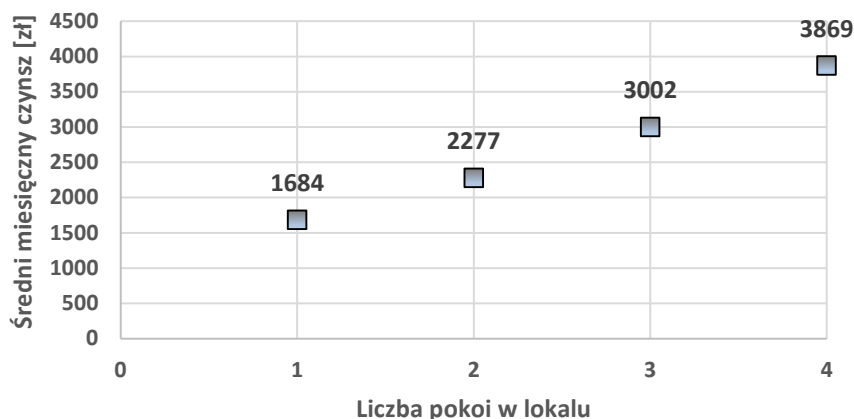
ŁÓDŹ



Łódź – miasto położone w centralnej części Polski. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX i XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.



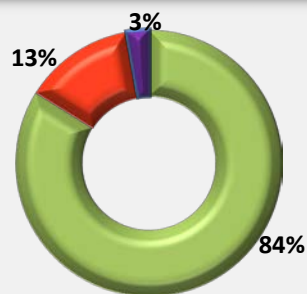
Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



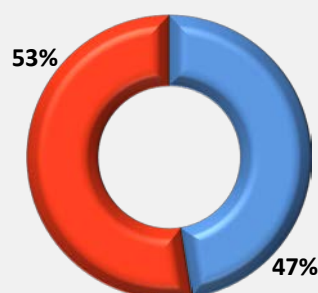
Źródło: ŁOG

ŁÓDŹ WRZESIEŃ 2025 r.

540 lokali mieszkalnych

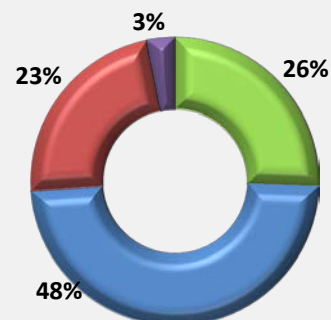


■ lokale w bloku
■ lokale w kamienicy
■ lokale w budynku pofabrycznym



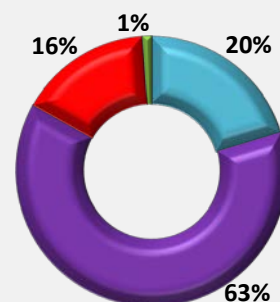
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje ■ 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

ŁÓDŹ

WRZESIEŃ 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

11,58 m²

Największa powierzchnia
lokalu

131,3 m²

Średni czynsz najmu

2 342 zł

Najniższy czynsz najmu

900 zł

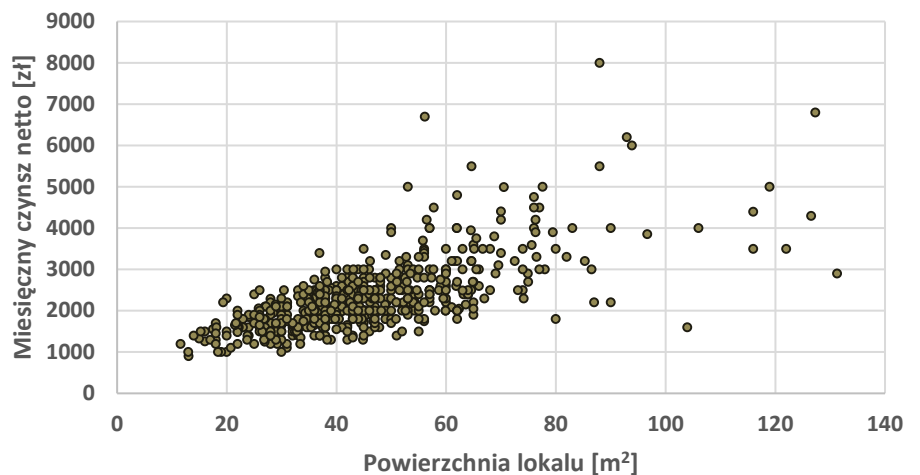
Najwyższy czynsz najmu

8 000 zł

Średnia kaucja

3 429 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	28	62	59
2 pokoje	44	52	52
3 pokoje	65	47	43
4 pokoje	82	48	44

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	58	60	60
Bardzo dobry	43	54	52
Dobry	43	42	41
Słaby	44	40	41

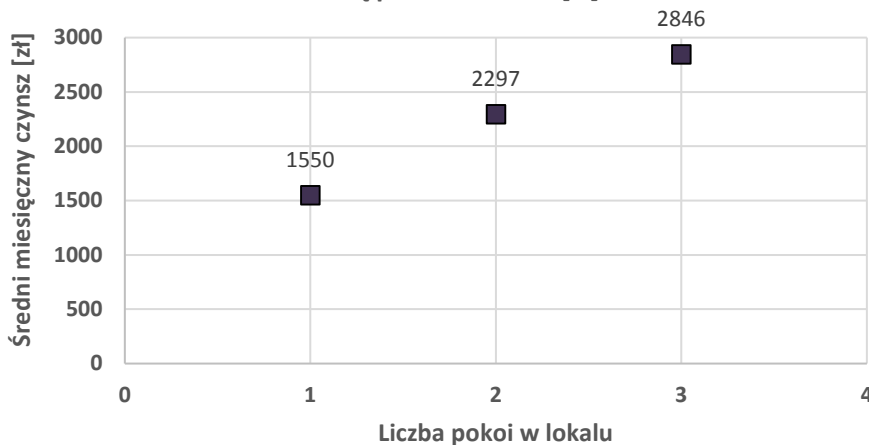
BAŁUTY



Osiedle Bałuty-Centrum położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest drugim, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście.



**Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu
z liczbą pokoi w lokalu [zł]**



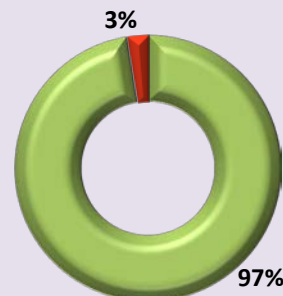
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych, nie obliczono średniej stawki czynszu.



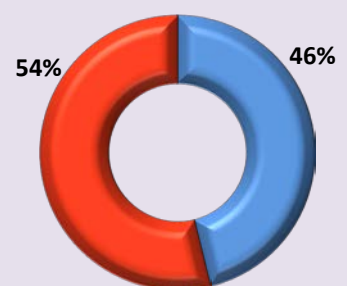
Źródło: ŁOG

BAŁUTY-CENTRUM WRZESIEŃ 2025 r.

39 lokali mieszkalnych

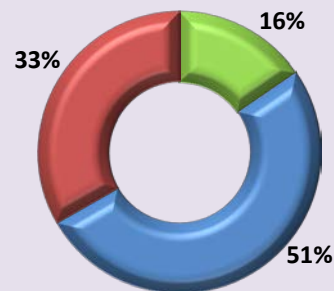


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



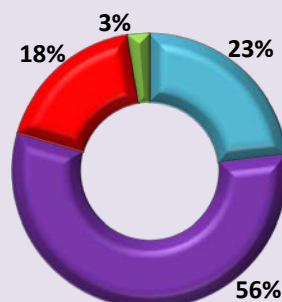
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje ■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

26 m²

Największa powierzchnia lokalu

77,59 m²

Średni czynsz najmu

2 365 zł

Najniższy czynsz najmu

1 400 zł

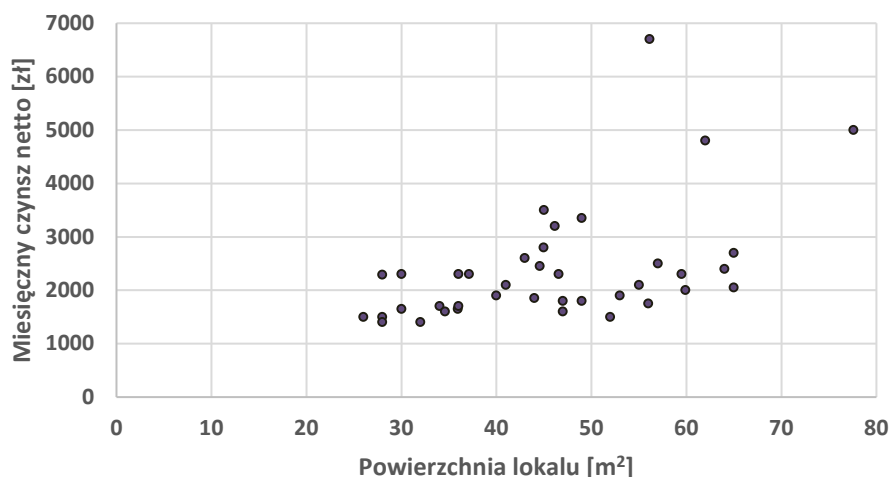
Najwyższy czynsz najmu

6 700 zł

Średnia kaucja

3 668 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	31	50	50
2 pokoje	41	57	53
3 pokoje	60	47	38

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych, nie obliczono ww. miar statystycznych.

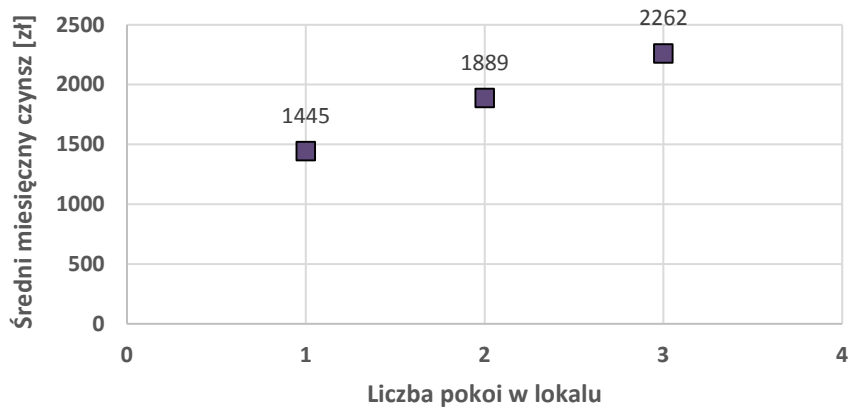
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	49	76	69
Bardzo dobry	46	46	45
Dobry	41	43	37

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Osiedle Bałuty-Dół położone jest w północnej części miasta Łodzi. Od strony południowej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



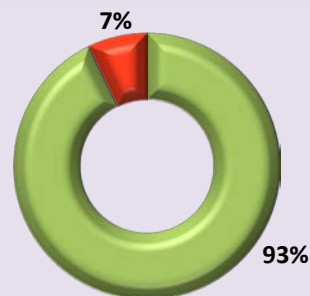
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono średniej stawki czynszu.



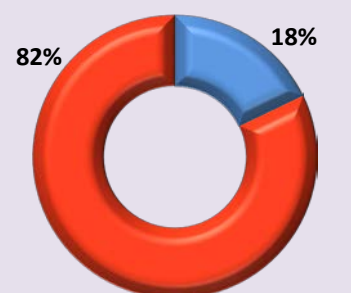
Źródło: ŁOG

BAŁUTY-DÓŁY WRZESIEŃ 2025 r.

28 lokali mieszkalnych

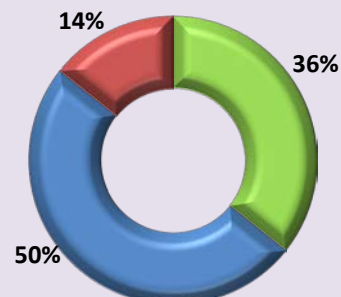


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



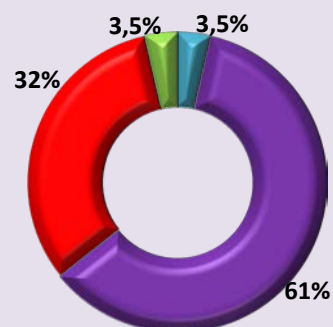
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

BAŁUTY-DOŁY

WRZESIEŃ 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

39 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

18 m²

Największa powierzchnia
lokalu

64 m²

Średni czynsz najmu

1 784 zł

Najniższy czynsz najmu

1 200 zł

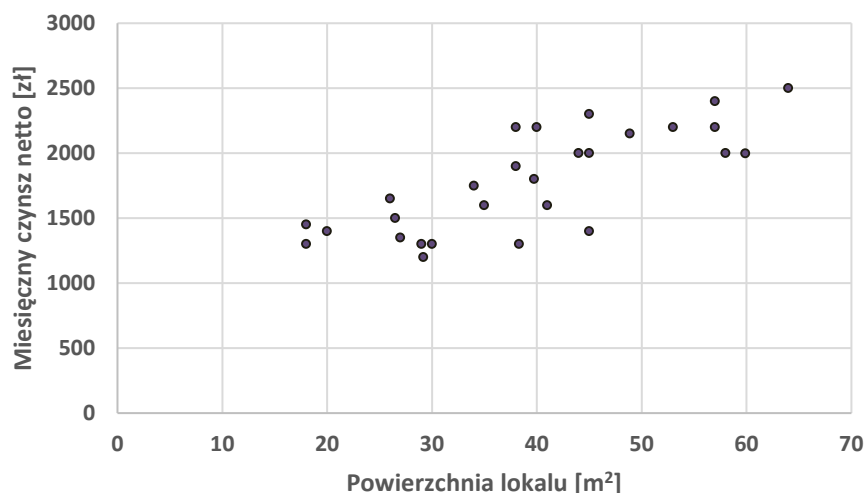
Najwyższy czynsz najmu

2 500 zł

Średnia kaucja

2 570 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	56	53
2 pokoje	43	45	45
3 pokoje	57	40	41

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	41	51	45
Dobry	36	43	43

* Ze względu na wystąpienie po jednej ofercie najmu lokali w słabym standardzie i w wysokim standardzie, nie obliczono ww. miar statystycznych.

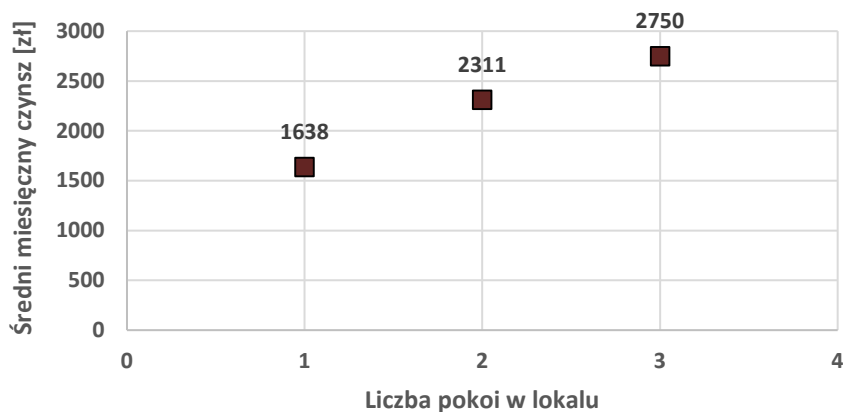
GÓRNA



Osiedle Chojny położone jest w południowej części miasta Łodzi. Jego osią jest ulica Rzgowska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



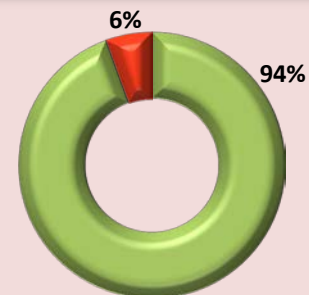
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miary statystycznej.



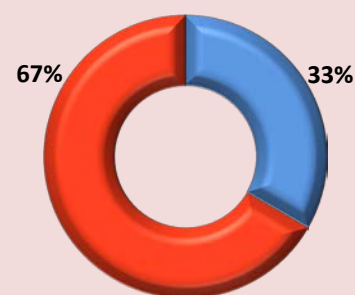
Źródło: <https://www.google.com/maps>

CHOJNY WRZESIEŃ 2025 r.

18 lokali mieszkalnych

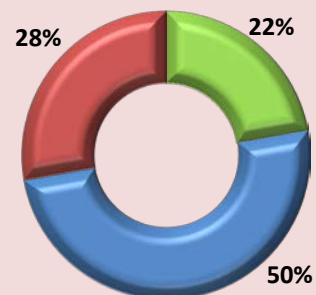


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



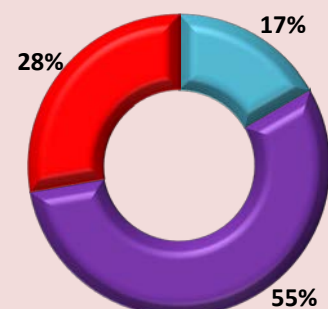
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje ■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry

CHOJNY

WRZESIEŃ 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

47 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

29 m²

Największa powierzchnia
lokalu

64,6 m²

Średni czynsz najmu

2 283 zł

Najniższy czynsz najmu

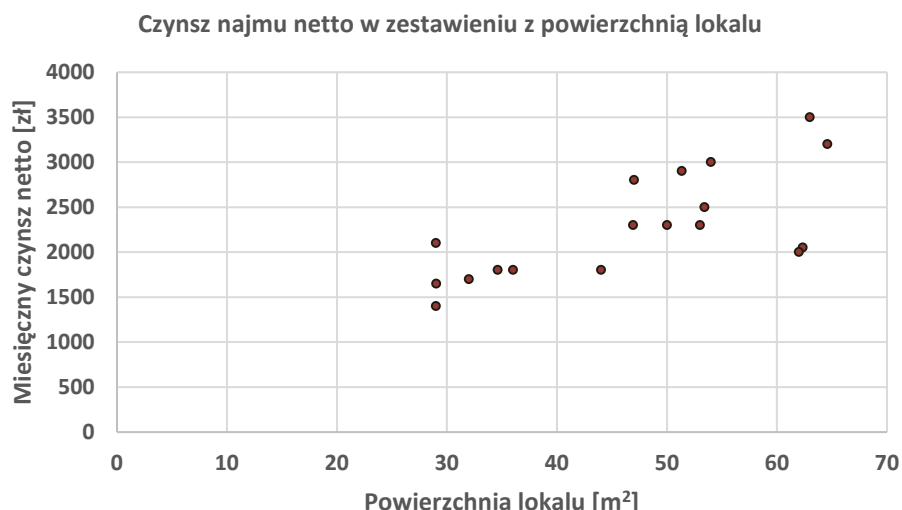
1 400 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 500 zł

Średnia kaucja

3 403 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	31	53	53
2 pokoje	46	52	49
3 pokoje	61	45	50

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

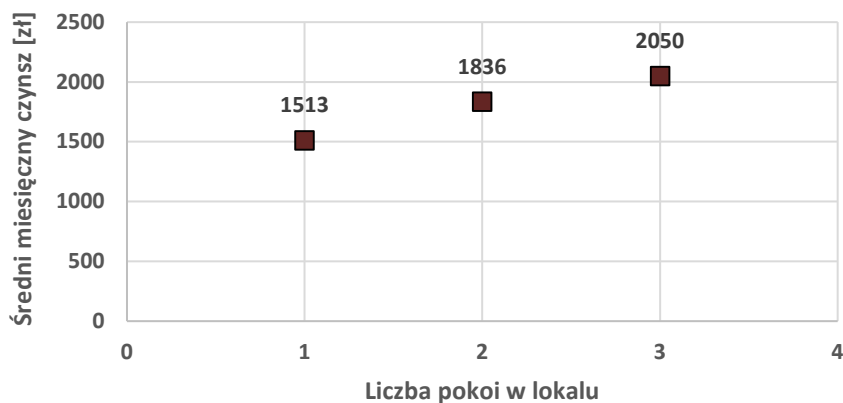
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	58	51	50
Bardzo dobry	48	48	48
Dobry	38	54	53

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań w stanie technicznym słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

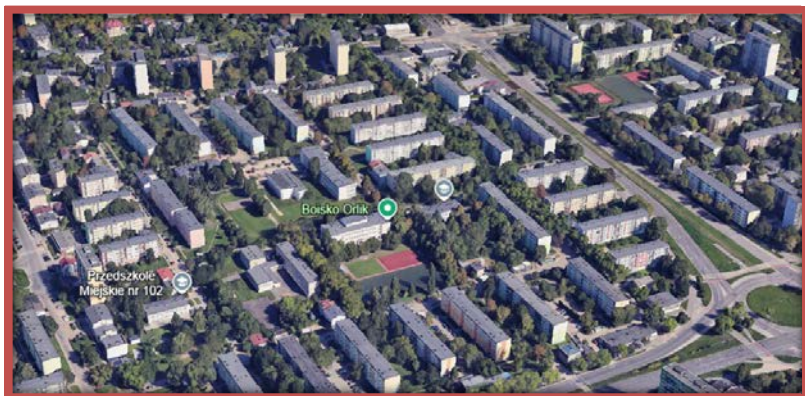
Osiedle Chojny Dąbrowa położone jest w południowo - wschodniej części miasta Łodzi. Jest najliczniejszym osiedlem w mieście.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



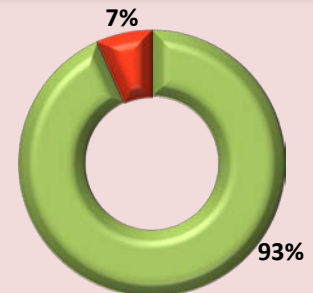
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.



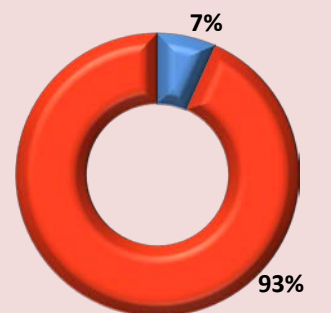
Źródło: <https://www.earth.google.com>

CHOJNY-DĄBROWA WRZESIEŃ 2025 r.

15 lokali mieszkalnych

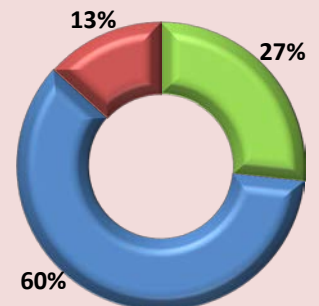


lokal w bloku lokal w kamienicy



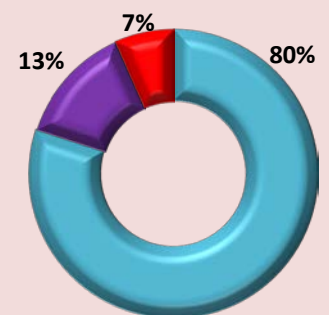
miejsce postojowe/garażowe
brak

Struktura lokali



1 pokój 2 pokoje 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry
dobry
słaby

CHOJNY-DĄBROWA

WRZESIEŃ 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

40 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

26,92 m²

Największa powierzchnia
lokalu

52,22 m²

Średni czynsz najmu

1 778 zł

Najniższy czynsz najmu

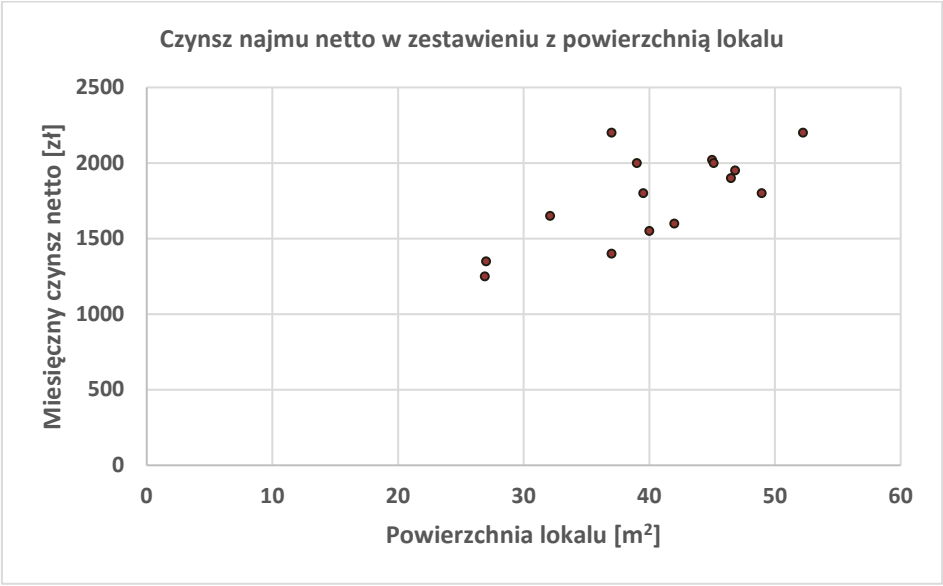
1 250 zł

Najwyższy czynsz najmu

2 200 zł

Średnia kaucja

2 479 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	34	46	48
2 pokoje	41	45	44
3 pokoje	49	41	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkań 3 – pokojowych i brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	41	45	45
Dobry	35	44	*

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań w wysokim standardzie oraz 2 oferty w stanie technicznym dobrym i 1 w słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

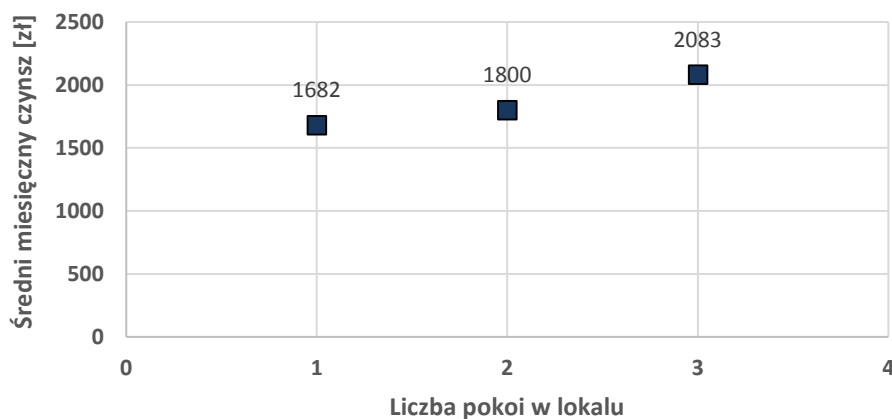
POLESIE



Osiedle Karolew - Retkinia Wschód, położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców oraz bardzo gęsto zaludnionym.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



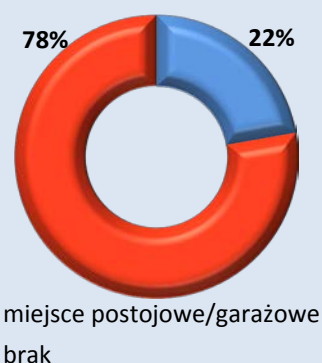
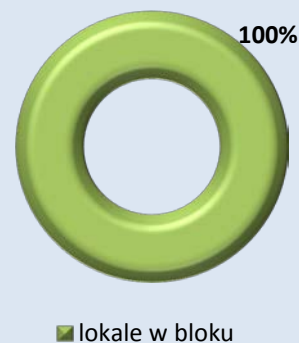
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.



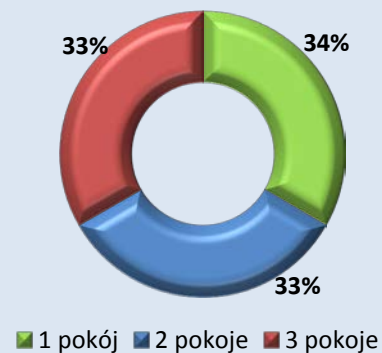
Źródło: ŁOG

KAROLEW- RETKINIA WSCHÓD WRZESIEŃ 2025 r.

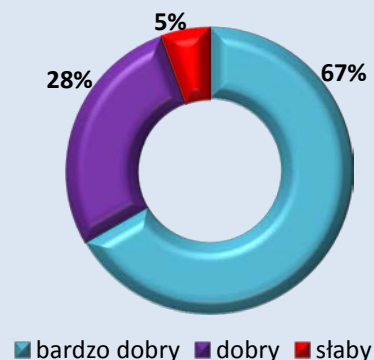
18 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



KAROLEW- RETKINIA WSCHÓD WRZESIEŃ 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

30,94 m²

Największa powierzchnia
lokalu

63,21 m²

Średni czynsz najmu

1 855 zł

Najniższy czynsz najmu

1 200 zł

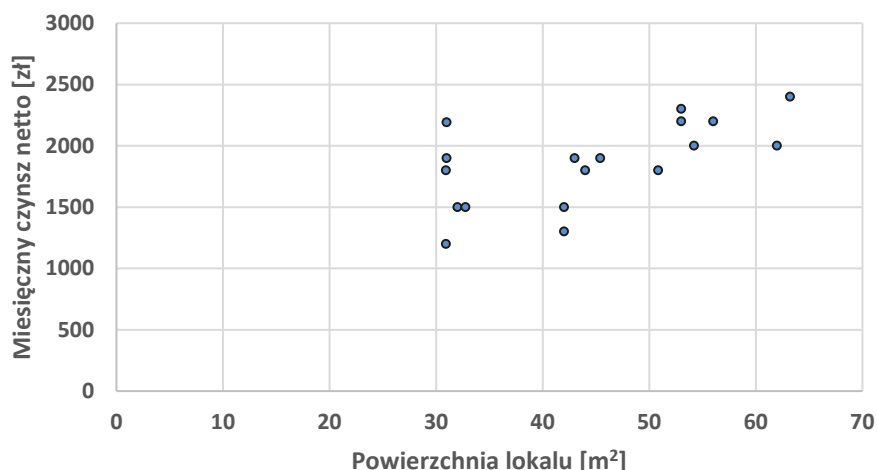
Najwyższy czynsz najmu

2 400 zł

Średnia kaucja

2 912 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	31	54	53
2 pokoje	47	39	39
3 pokoje	55	38	38

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

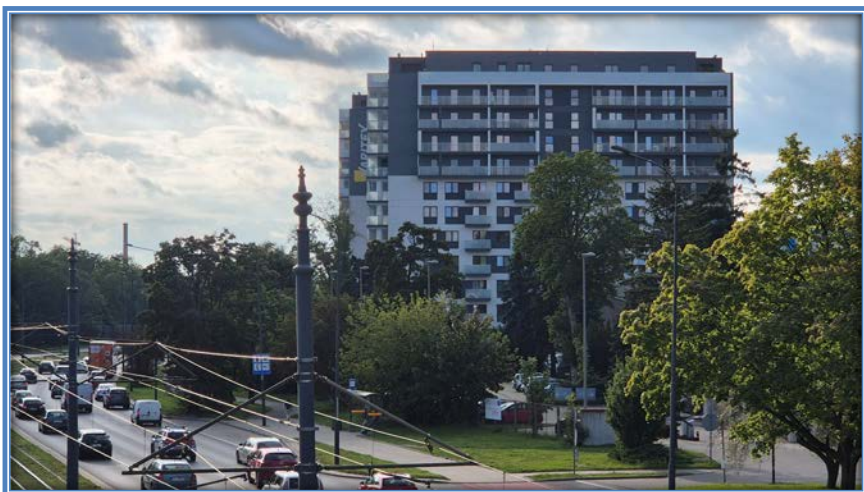
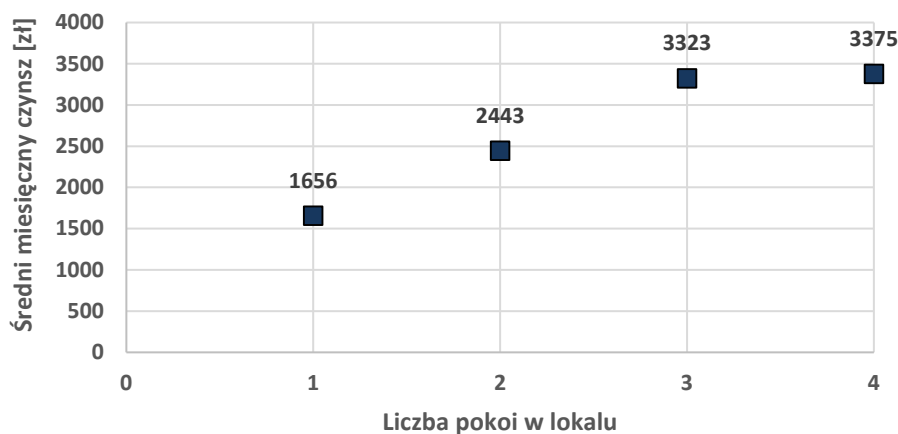
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	44	47	44
Dobry	44	36	36

* Ze względu na brak ofert najmu lokalu w wysokim standardzie i 1 ofertę w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Osiedle Stare Polesie położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Graniczy bezpośrednio, od strony wschodniej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



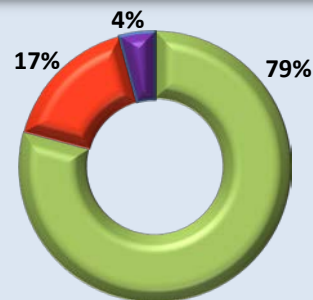
Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



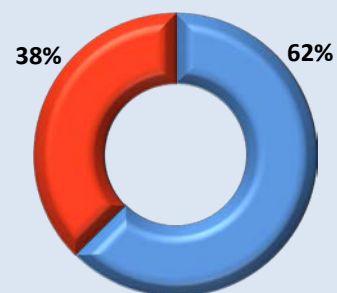
Źródło: ŁOG

STARE POLESIE WRZESIEŃ 2025 r.

72 lokale mieszkalne

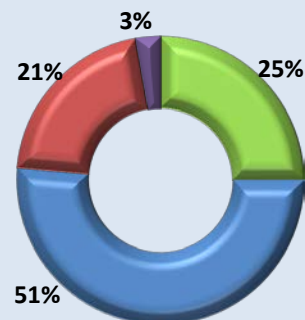


■ lokale w bloku
■ lokale w kamienicy
■ lokale w budynku pofabrycznym



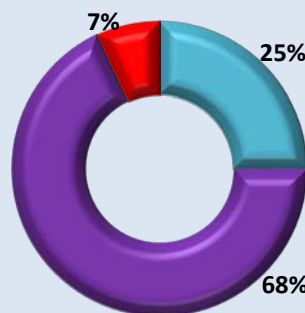
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój
■ 2 pokoje
■ 3 pokoje
■ 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry

STARE POLESIE

WRZESIEŃ 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

11,58 m²

Największa powierzchnia
lokalu

116 m²

Średni czynsz najmu

2 455 zł

Najniższy czynsz najmu

1 000 zł

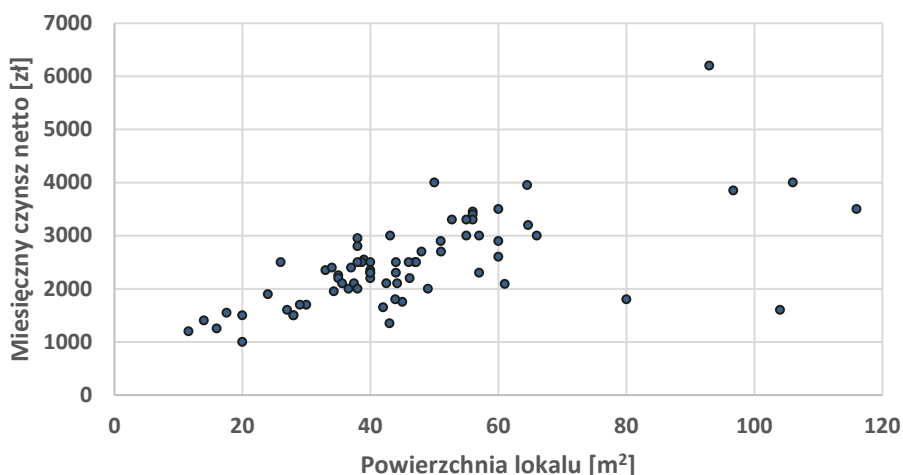
Najwyższy czynsz najmu

6 200 zł

Średnia kaucja

3 430 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	27	67	59
2 pokoje	44	56	56
3 pokoje	74	48	50
4 pokoje	56	60	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokali 4 – pokojowych, nie obliczono ww. miary statystycznej.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	54	61	62
Bardzo dobry	42	59	57
Dobry	60	34	39

* Ze względu na brak ofert najmu lokali w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

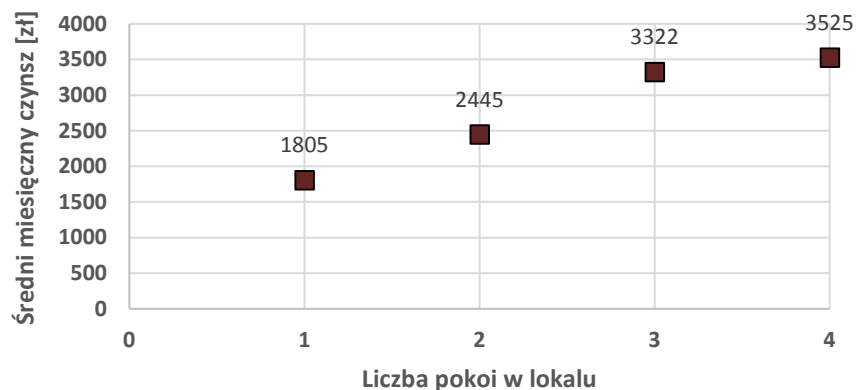
ŚRÓDMIEŚCIE



Osiedle Katedralna położone jest w centralnej części miasta Łodzi. Zostało zbudowane na przełomie XIX i XX w. Pod względem liczby mieszkańców jest jednym z liczniejszych osiedli. Jego osią jest ulica Piotrkowska będąca wizytówką miasta.



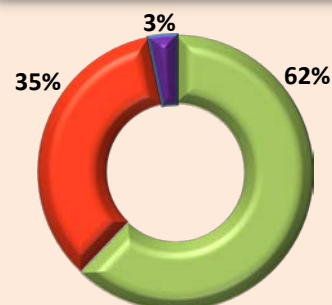
Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



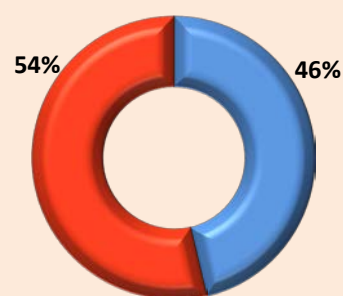
Źródło: ŁOG

KATEDRALNA WRZESIEŃ 2025 r.

95 lokali mieszkalnych

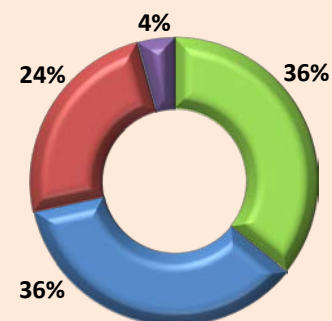


■ lokal w bloku
■ lokal w kamienicy
■ lokal w budynku pofabrycznym



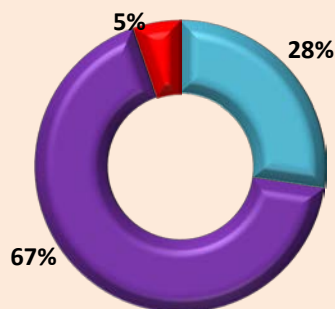
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój
■ 2 pokoje
■ 3 pokoje
■ 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry

Średnia powierzchnia lokalu

47 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

13 m²

Największa powierzchnia
lokalu

131,3 m²

Średni czynsz najmu

2 474 zł

Najniższy czynsz najmu

900 zł

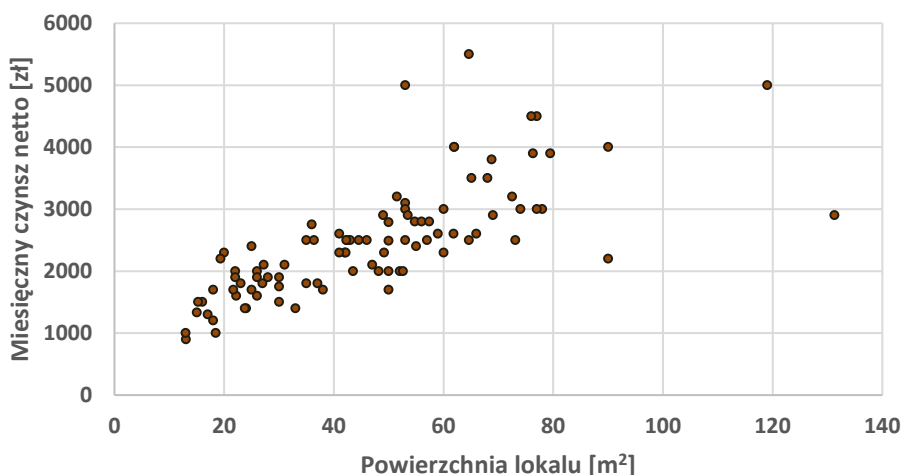
Najwyższy czynsz najmu

5 500 zł

Średnia kaucja

3 544 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	25	75	73
2 pokoje	48	51	51
3 pokoje	68	50	50
4 pokoje	100	37	40

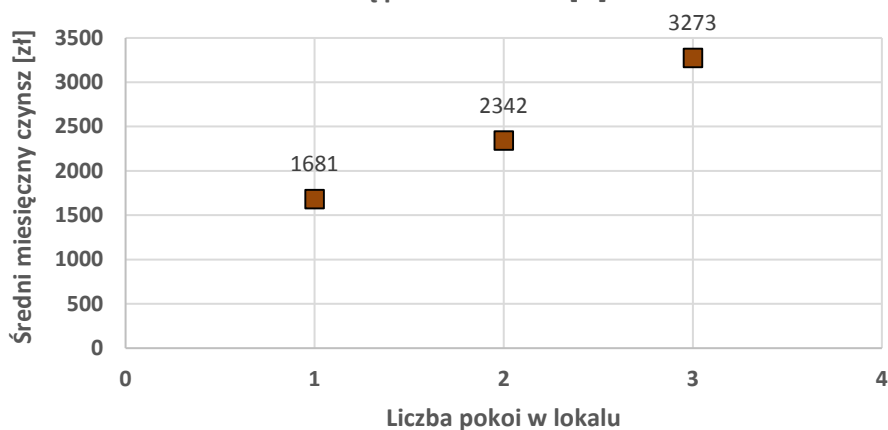
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	58	61	58
Bardzo dobry	42	59	55
Dobry	48	49	47

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Osiedle Śródmieście-Wschód położone jest w centralnej części miasta Łodzi. Osią osiedla jest ulica Narutowicza. Na jego obszarze znajduje się nowoczesny dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Część obszaru zajmuje Nowe Centrum Łodzi.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono średniej stawki czynszu.

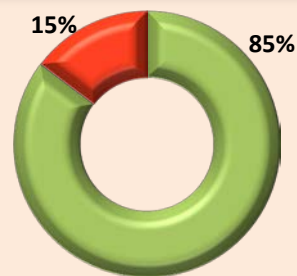


Źródło: ŁOG

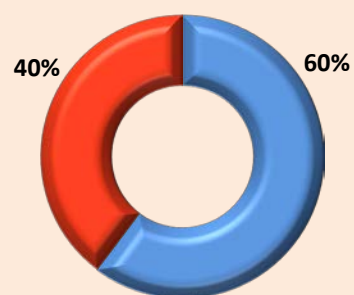
ŚRÓDMIEŚCIE- WSCHÓD

WRZESIEŃ 2025 r.

68 lokali mieszkalnych

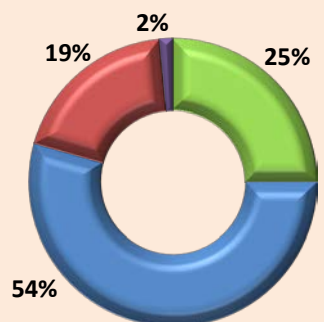


lokal w bloku lokal w kamienicy



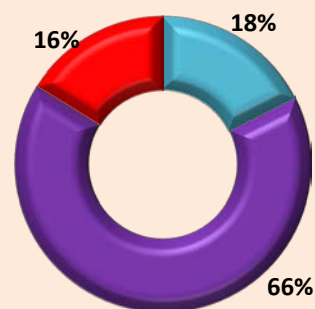
miejsce postojowe/garażowe
brak

Struktura lokali



1 pokój 2 pokoje
3 pokoje 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



wysoki standard
bardzo dobry
dobry

ŚRÓDMIEŚCIE- WSCHÓD

WRZESIEŃ 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

45 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

24 m²

Największa powierzchnia
lokalu

82 m²

Średni czynsz najmu

2 369 zł

Najniższy czynsz najmu

1 200 zł

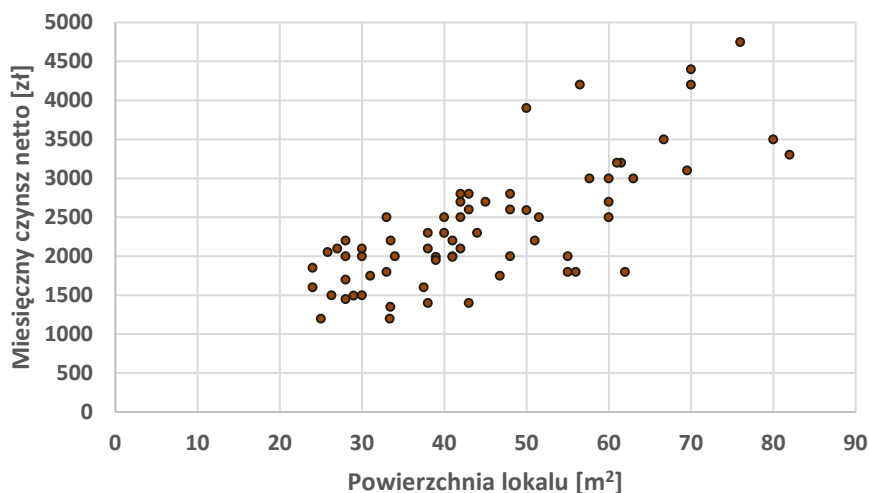
Najwyższy czynsz najmu

4 750 zł

Średnia kaucja

3 522 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	30	57	55
2 pokoje	44	54	54
3 pokoje	63	52	50

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono ww. miar statystycznych.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	60	57	56
Bardzo dobry	42	57	55
Dobry	41	42	43

* Ze względu na brak ofert najmu lokali w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miary statystycznej.

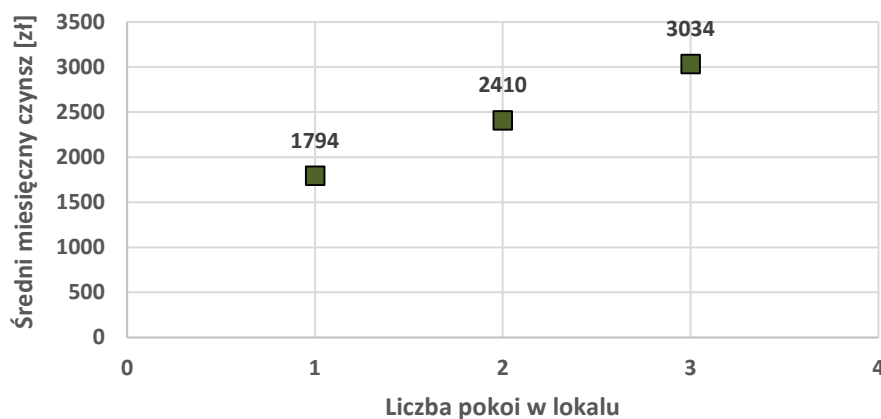
WIDZEW



Osiedle Stary Widzew położone jest w centralnej części miasta Łodzi. Od strony północnej i zachodniej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



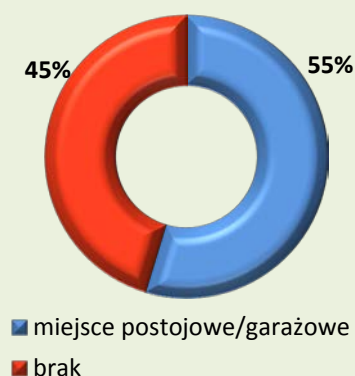
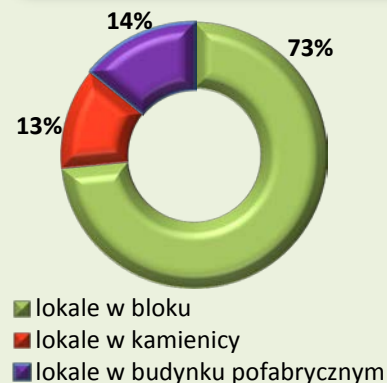
* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono średniej stawki czynszu.



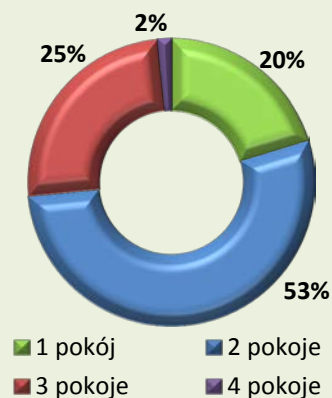
Źródło: ŁOG

STARY WIDZEW WRZESIEŃ 2025 r.

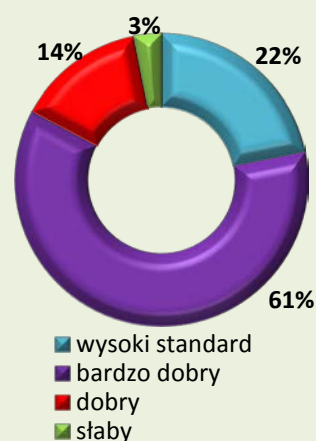
64 lokale mieszkalne



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



STARY WIDZEW

WRZESIEŃ 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

50 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

18,11 m²

Największa powierzchnia
lokalu

127,32 m²

Średni czynsz najmu

2 528 zł

Najniższy czynsz najmu

1 100 zł

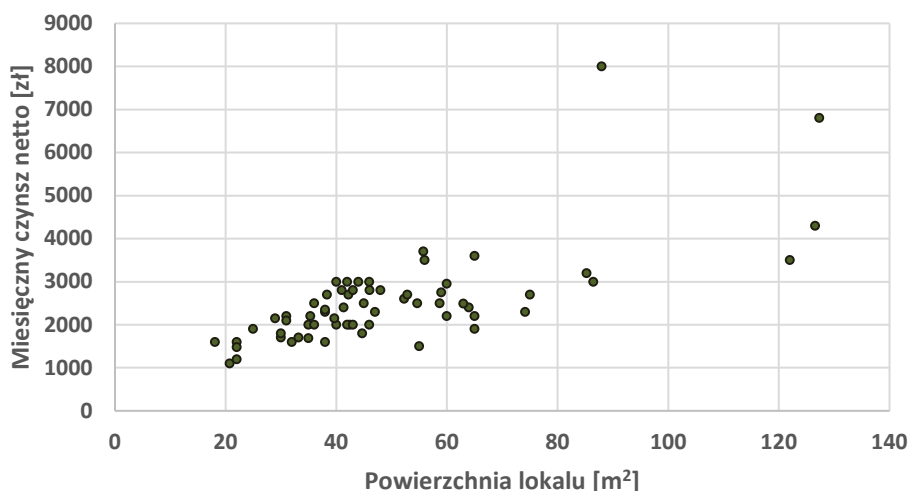
Najwyższy czynsz najmu

8 000 zł

Średnia kaucja

3 782 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	28	65	67
2 pokoje	45	55	55
3 pokoje	74	42	39

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono średniej stawki czynszu.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	70	57	62
Bardzo dobry	44	56	56
Dobry	43	47	47
Słaby	47	35	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokali w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miary statystycznej.