



RAPORT

WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

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:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi - III kwartał 2025

publikacja 2026 r.



Wolnorynkowy najem lokali użytkowych – styczeń 2026

publikacja 2026 r.



Rynek mieszkaniowy w Łodzi - II kwartał 2025

publikacja 2026 r.



Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Opracowanie:

Katarzyna Sarna

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	strona 5
OBSZAR BADANIA	strona 6
STRUKTURA 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 marzec 2026 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 535 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 w marcu 2026 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 (642 590 – 30.06.2025 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 marzec 2026 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 **535** mieszkań kształtowała się struktura lokali, w zależności od liczby pokoi. Najwyższą podaż nieprzerwanie obserwuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, wynosi ona ponad połowę – **55%** badanej próby.

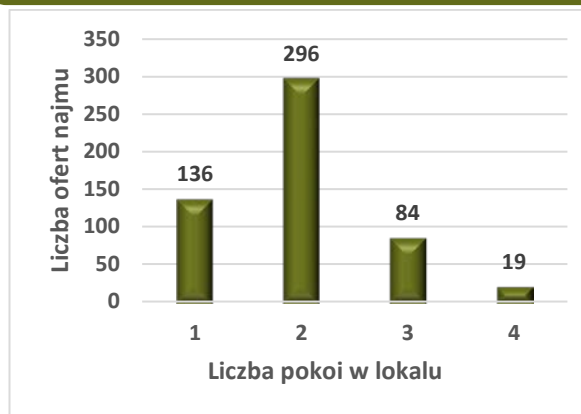
W dalszej kolejności w ofertach wynajmu plasują się mieszkania 1 – pokojowe – **25%**, oraz mieszkania 3 – pokojowe – **16%**. Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań, odnotowano podaż kawalerek o małym metrażu (16,5 – 25 m²) na poziomie **7%** całej badanej próby (spadek w porównaniu do wartości 8% w badaniu we wrześniu 2025 r.).

Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie **47,46%** 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), „Ilumino” przy ul. Kilińskiego. Znaczną ilość lokali mieszkalnych odnotowano w inwestycjach zrealizowanych w latach 2020 – 2025: „Nowa Przędzalnia”

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



Opracowanie własne ŁOG

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), „Atal Aura” przy ul. Telefonicznej (Śródmieście-Wschód).

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI

Stan techniczny wynajmowanych lokali pozostaje na wysokim poziomie. Prawie **72%** ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, prawie **13%** oferowanych lokali jest w stanie technicznym określanym jako dobry, około **1%** - w stanie słabym. Odnotowano prawie **15%** 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. Lokale w budynkach oddanych do użytkowania w latach 2020-2026 lub w kamienicach wyremontowanych w tym okresie stanowiły **37%** ofert najmu.

Zdecydowana większość lokali jest umeblowana, co stanowi ponad **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, **11** oferowanych lokali mieszkalnych to lokale typu loft, a **19** lokali jest z antresolą.

W trakcie analizy odnotowano również **11** lokali mieszkalnych z przyległymi tarasami.

Część oferowanych lokali można wynająć przynajmniej z jednym miejscem postojowym lub garażem - **256** lokali (**48%** badanej próby). Średni czynsz najmu brutto miejsca postojowego wynosi **228 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 **9%** badanej próby) koszt wynajęcia parkingu lub garażu zawarty jest w cenie najmu lokalu mieszkalnego, a w **14%** ofert dostępne jest miejsce parkingowe lub garażowe, ale bez podania warunków cenowych.

WARUNKI CENOWE NAJMU

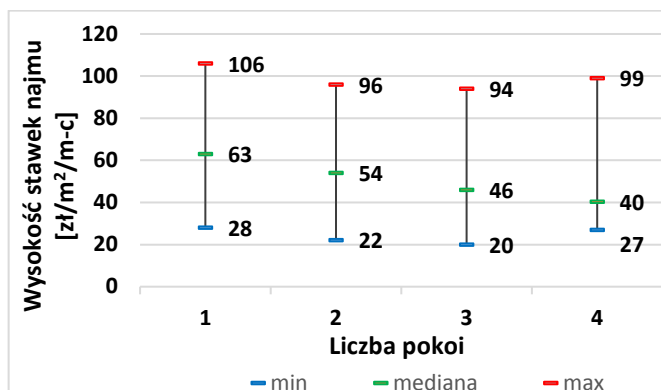
Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali mieszkalnych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć koszty związane z eksploatacją lokalu (stawka czynszu netto stanowi przychód wynajmującego).

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 września 2025 r., odnotowano spadek mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań **4 – pokojowych o 4 zł/m²**, a wzrost dla mieszkań:

- 1 – pokojowych o 4 zł/m²**,
- 2 – pokojowych o 2 zł/m²**,
- 3 – pokojowych o 3 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 września 2025 r., odnotowano zmiany wysokości ofertowego miesięcznego czynszu netto za wynajem mieszkania w Łodzi. Tabela poniżej przedstawia zestawienie czynszu netto w marcu i wrześniu 2025 r. oraz w marcu 2026 r. a także zachodzące w nich zmiany:

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

	marzec 2025	wrzesień 2025	marzec 2026	zmiana w stosunku do września 2025	
1 pokój	1 582	1 684	1 749	3,9%	↑
2 pokoje	2 210	2 277	2 318	1,8%	↑
3 pokoje	2 955	3 002	3 095	3,1%	↑
4 pokoje	4 506	3 869	4 253	9,9%	↑

Opracowanie własne ŁOG

Z powyższego wynika, iż w każdym segmencie rynku średni miesięczny czynsz netto za wynajem mieszkań uległ podwyższeniu w stosunku do danych badania z września 2025 r. Wykazany wzrost stawek dotyczący lokali 4 – pokojowych może nie być miarodajny ze względu na niewielką ofertę, a przede wszystkim wzrost średniej powierzchni mieszkania o 14 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.

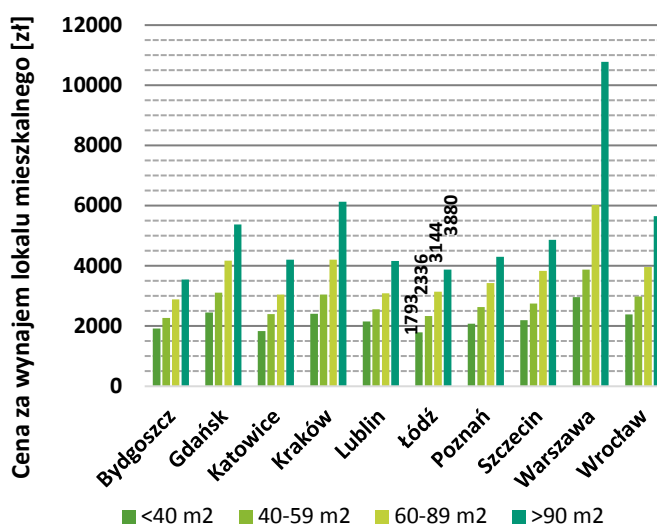
W ogłoszeniach o wynajmie mieszkania, popularna jest oferta **najmu okazjonalnego**. W takim przypadku najemca musi wskazać lokal mieszkalny, do którego przeprowadzi się, kiedy umowa najmu okazjonalnego wygaśnie lub zostanie rozwiązana. Najemca oświadcza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz zobowiązuje 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 13% 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 513 ofertach najmu) wyniosła **3 440 zł**, a mediana **3 000 zł**. Najwyższe kaucje – w wysokości po **10 000 zł**, odnotowano dla sześciu lokali w wysokim standardzie oraz jedną w wysokości **13 000 zł**.

Wykres 3. prezentuje średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi w marcu 2026 r. na tle dużych ośrodków miejskich w Polsce. Łódź sytuuje się na drugim miejscu pod względem dostępności średniej ceny (2 278 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 - marzec 2026 r.



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

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego ceny towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2026 r. wzrosły o **3%** r/r. Ceny towarów wzrosły o **2,2%**, usług o **5%**, a użytkowanie mieszkania lub domu i nośników energii o **4,3%**, natomiast wyposażenie mieszkania i prowadzenie gospodarstwa domowego spadło o **1,6%**.

Od stycznia 2026 r. płaca minimalna brutto wynosi **4 806 zł**, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w lutym 2026 r. wyniosło **9 652,19 zł**, wzrosło o **6,6%** w porównaniu z marcem 2025 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w lutym 2026 r. w Polsce wyniosła **6,1%**, w Łodzi **5,8%**.

W marcu 2026 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła referencyjną stopę procentową NBP do poziomu **3,75%**.

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 marcu 2026 r. w stosunku do marca 2025 r. wartość BIK Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wzrosła o **80,5%**, a liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o **71,7%**. Do lipca 2024 r. banki dostosowały swoją działalność do znowelizowanej Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, 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 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 wrzesień 2025 r. – marzec 2026 r. nastąpił wzrost średniego miesięcznego czynszu netto za najem mieszkań w każdym programie użytkowym. W grupie najpopularniejszych lokali 2-pokojowych wzrost był na poziomie **1,8%**. Średnie miesięczne czynsze netto analizowane są w oparciu o strukturę lokalu (liczbę pokoi w lokalu). W bieżącym badanym okresie średnia powierzchnia lokalu wyniosła **45 m²**. Średnia stawka czynszu najmu netto za m² w większościowym zbiorze lokali mieszkalnych 1-, 2- i 3- pokojowych wzrosła z poziomu 54 zł/m² do 55 zł/m².

W marcu 2026 r. średnia stawka czynszu najmu netto dla całej analizowanej próby wyniosła 55 zł/m² (wzrost z 53 zł/m² we wrześniu 2025 r.), mediana 54 zł/m² (wzrost z 52 zł/m² we wrześniu u 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]

	wrzesień 2025		marzec 2026		
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana	
1 pokój	31 – 115	59	28 – 106	63	↑
2 pokoje	27 – 92	52	22 – 96	54	↑
3 pokoje	15 – 119	43	20 – 94	46	↑
4 pokoje	22 – 91	44	27 – 99	40	↓

Opracowanie własne ŁOG

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

	wrzesień 2025	marzec 2026	
	średnia netto	średnia netto	
1 pokój	62	64	↑
2 pokoje	52	54	↑
3 pokoje	47	47	↔
4 pokoje	48	46	↓

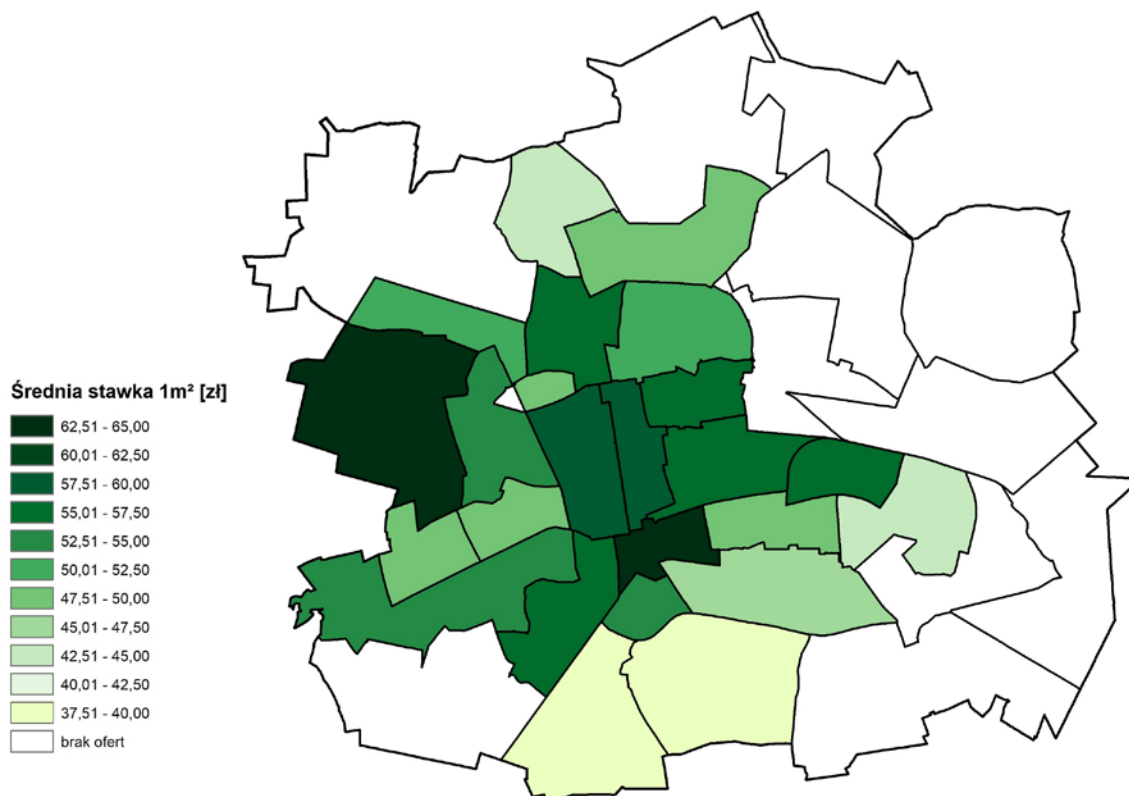
Opracowanie własne ŁOG

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

	marzec 2026				
	Bałuty	Górna	Polesie	Śródmieście	Widzew
1 pokój	1 000 – 2 400	1 250 – 2 399	999 – 2 400	1 050 – 3 200	1 190 – 2 650
2 pokoje	1 500 – 3 600	1 000 – 6 000	1 200 – 3 300	1 500 – 6 200	1 600 – 3 200
3 pokoje	1 900 – 6 900	1 600 – 3 300	1 800 – 6 500	1 700 – 6 700	1 800 – 6 000
4 pokoje	2 800 – 8 000	4 000 – 4 200	3 400 – 3 900	2 200 – 8 000	3 200 – 4 500

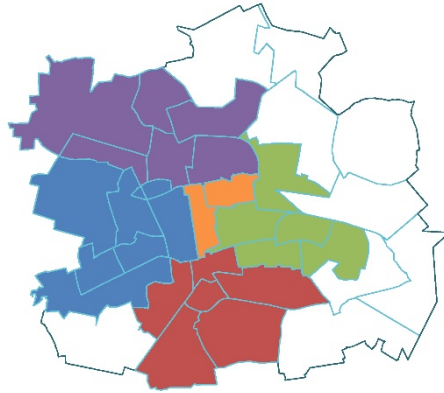
Opracowanie własne ŁOG

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

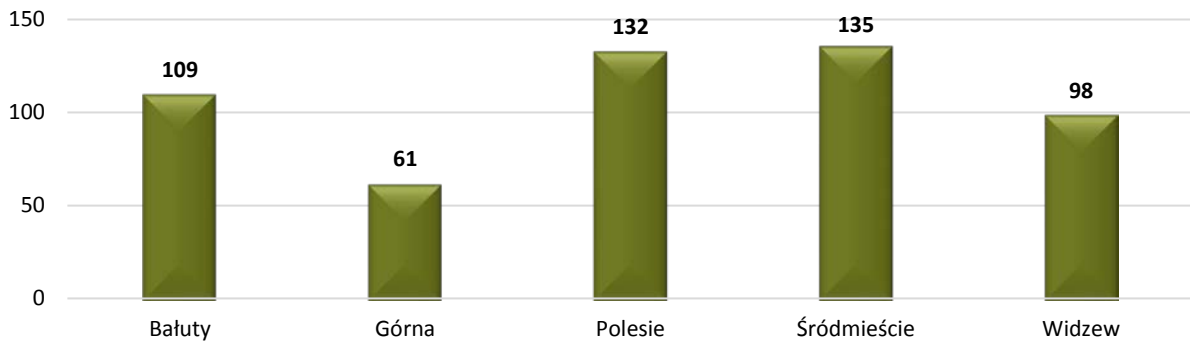
Osiedla, w których poddano badaniu i analizie oferty najmu lokali mieszkalnych*:



- Bałuty (Bałuty Zachodnie, Bałuty-Centrum, Bałuty-Doły, Julianów-Marysin-Rogi, Radogoszcz, Teofilów-Wielkopolska)
- Górna (Chojny, Chojny-Dąbrowa, Górniak, Piastów-Kurak, Rokicie, Ruda)
- Polesie (Karolew-Retkinia Wschód, Koziny, Lublinek-Pienista, im. J. Montwiłła-Mireckiego, Retkinia Zachód-Smulsko, Stare Polesie, Zdrowie-Mania, Złotno)
- 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 37%, lokali w budynkach oddanych do użytkowania w roku 2020 i późniejszych latach, co świadczy o przejściu inwestorów na rynek pierwotny. Nieustannie najwyższą podaż obserwuje się w segmencie mieszkań 2 – pokojowych – 55% badanej próby (wzrost z poziomu 48%). W tym segmencie rynku występuje stały wzrost zarówno średniego miesięcznego czynszu netto, jak również średniej i mediany oferowanej stawki czynszu netto (średnia i mediana o 2 zł/m² wyższe w porównaniu z poprzednim badaniem). Dla porównania obrót lokalami 2 – pokojowymi na rynku wtórnym i pierwotnym wynosi około 47,46%.

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

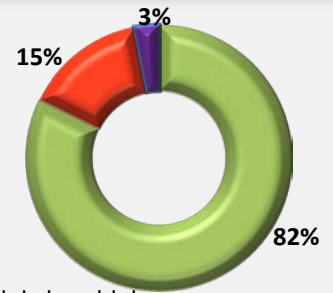
ŁÓDŹ



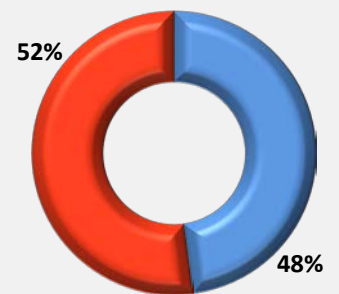
Łódź – miasto położone w centralnej części Polski. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX i XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca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



535 lokali mieszkalnych

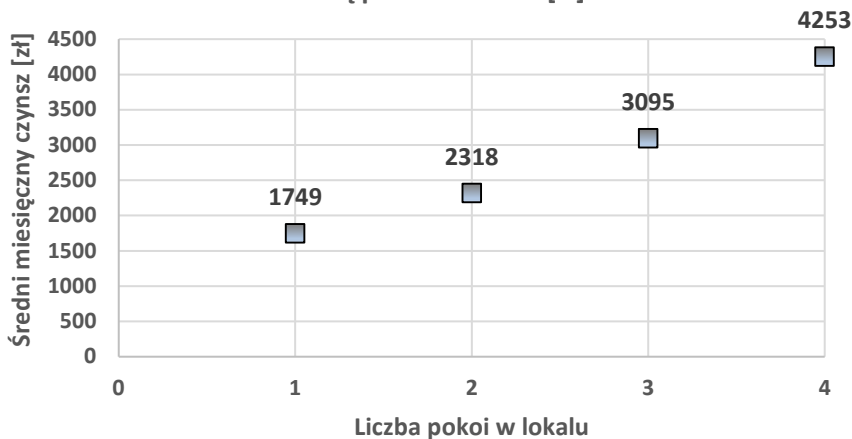


- lokale w bloku
- lokale w kamienicy
- lokale w budynku pofabrycznym

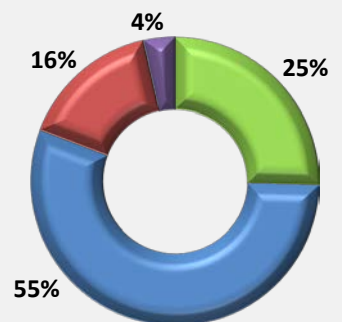


- miejsce postojowe/garażowe
- brak

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

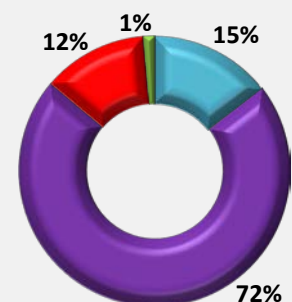


Struktura lokali



- 1 pokój
- 2 pokoje
- 3 pokoje
- 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



- wysoki standard
- bardzo dobry
- dobry
- słaby



Źródło: ŁOG

ŁÓDŹ

MARZEC 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

16,5 m²

Największa powierzchnia lokalu

156,06 m²

Średni czynsz najmu

2 364 zł

Najniższy czynsz najmu

999 zł

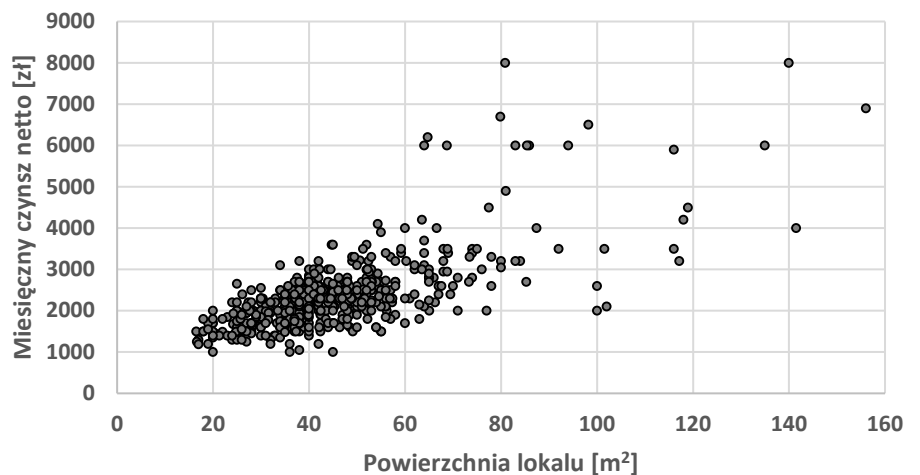
Najwyższy czynsz najmu

8 000 zł

Średnia kaucja

3 440 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	64	63
2 pokoje	44	54	54
3 pokoje	66	47	46
4 pokoje	96	46	40

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	63	59	59
Bardzo dobry	42	56	55
Dobry	43	44	42
Słaby	46	35	31

BALUTY

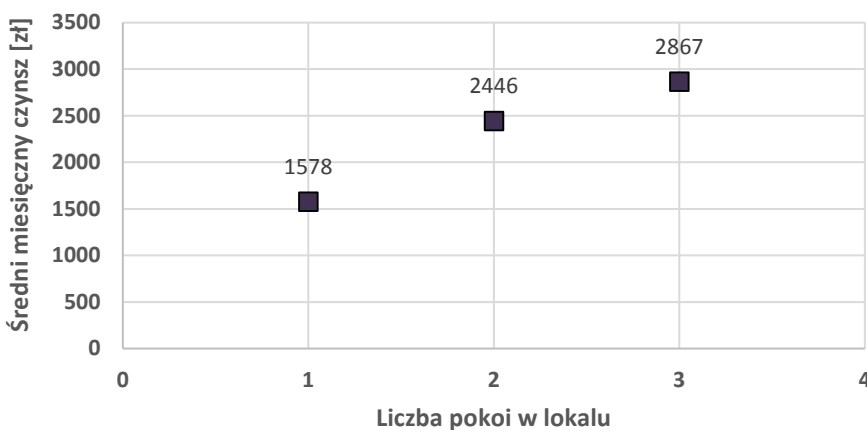




Osiedle Bałuty-Centrum położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest drugim, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście.



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



* Ze względu na jedną ofertę najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono średniej stawki czynszu.

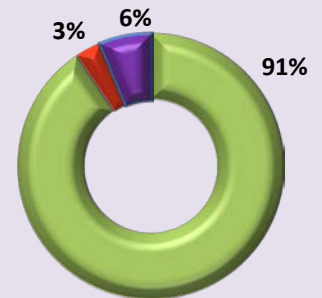


Źródło: ŁOG

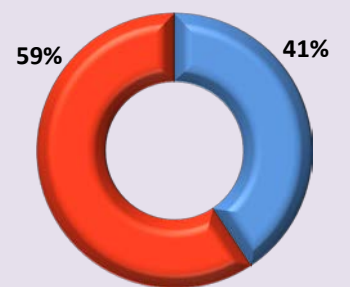
BAŁUTY-CENTRUM

MARZEC 2026 r.

32 lokale mieszkalne

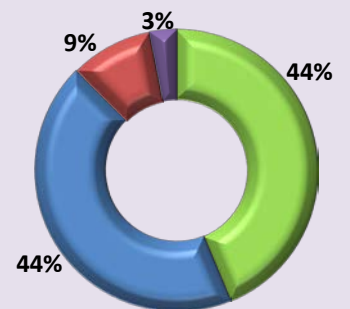


- lokale w bloku
- lokale w kamienicy
- lokale w budynku pofabrycznym



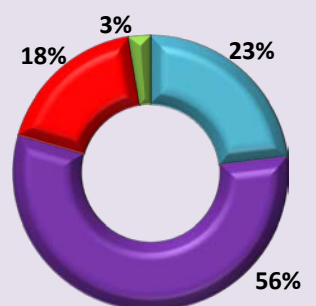
- miejsce postojowe/garażowe
- brak

Struktura lokali



- 1 pokój
- 2 pokoje
- 3 pokoje
- 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



- wysoki standard
- bardzo dobry
- dobry
- słaby

Średnia powierzchnia lokalu

39 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

77,5 m²

Średni czynsz najmu

2 170 zł

Najniższy czynsz najmu

1 000 zł

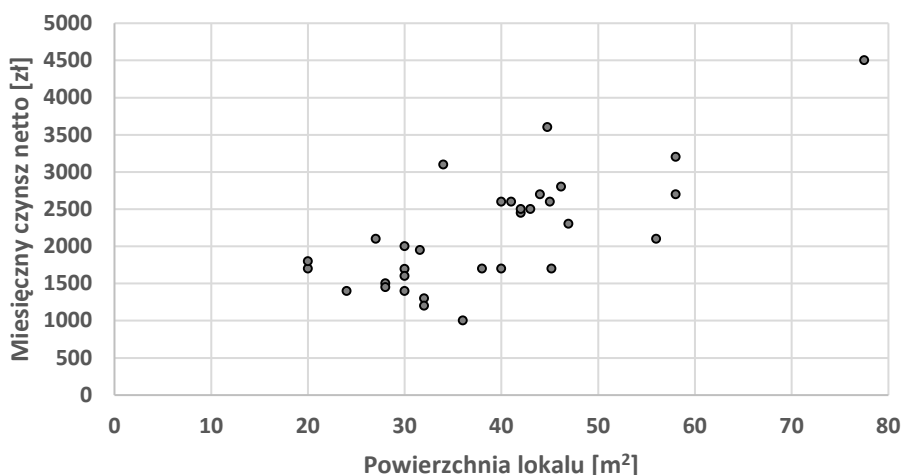
Najwyższy czynsz najmu

4 500 zł

Średnia kaucja

3 055 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	58	55
2 pokoje	43	58	58
3 pokoje	53	54	55

* Ze względu na jedną ofertę najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono ww. miar statystycznych.

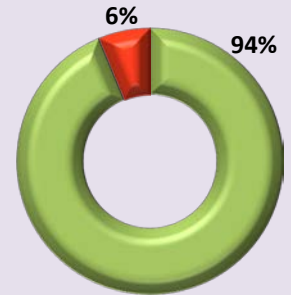
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	50	60	60
Bardzo dobry	36	57	55
Dobry	30	52	41

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

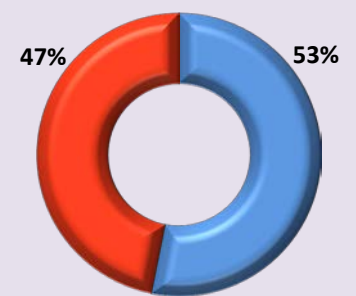
Osiedle Bałuty-Doły położone jest w północnej części miasta Łodzi. Od strony południowej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



32 lokale mieszkalne

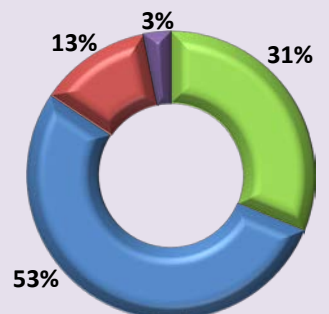


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



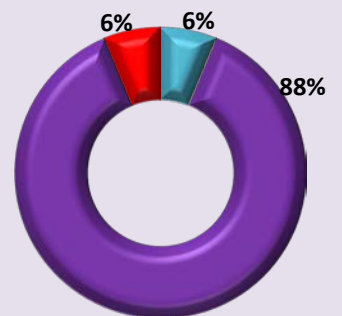
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali

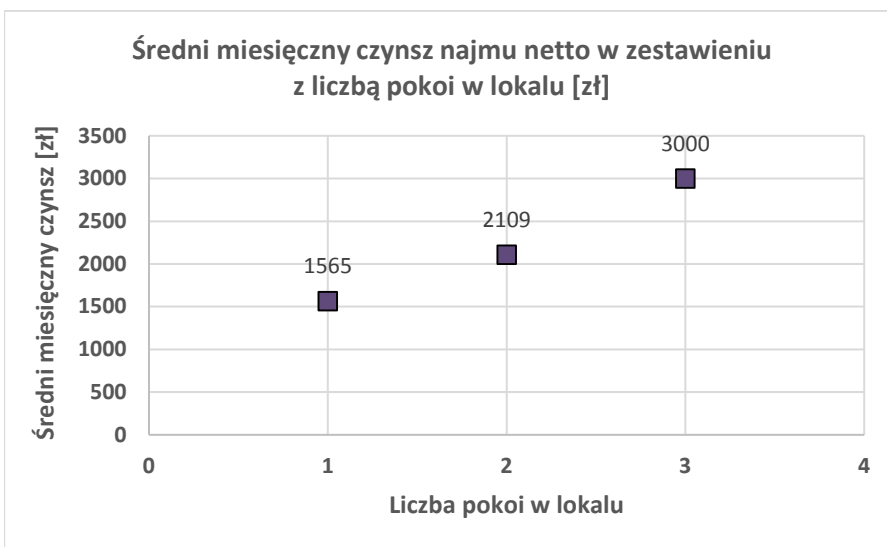


■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje ■ 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry



* Ze względu na jedną ofertę najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono średniej stawki czynszu.



Źródło: ŁOG

BAŁUTY-DOŁY

MARZEC 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20,47 m²

Największa powierzchnia lokalu

92 m²

Średni czynsz najmu

2 094 zł

Najniższy czynsz najmu

1 300 zł

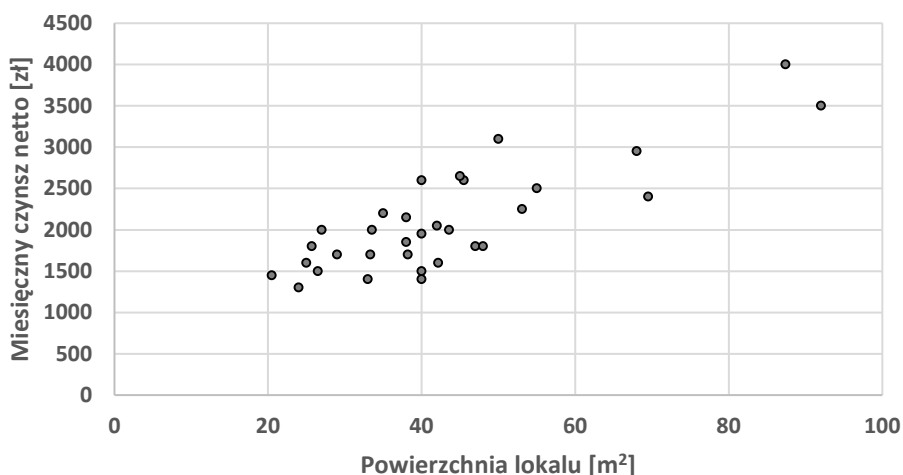
Najwyższy czynsz najmu

4 000 zł

Średnia kaucja

3 131 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



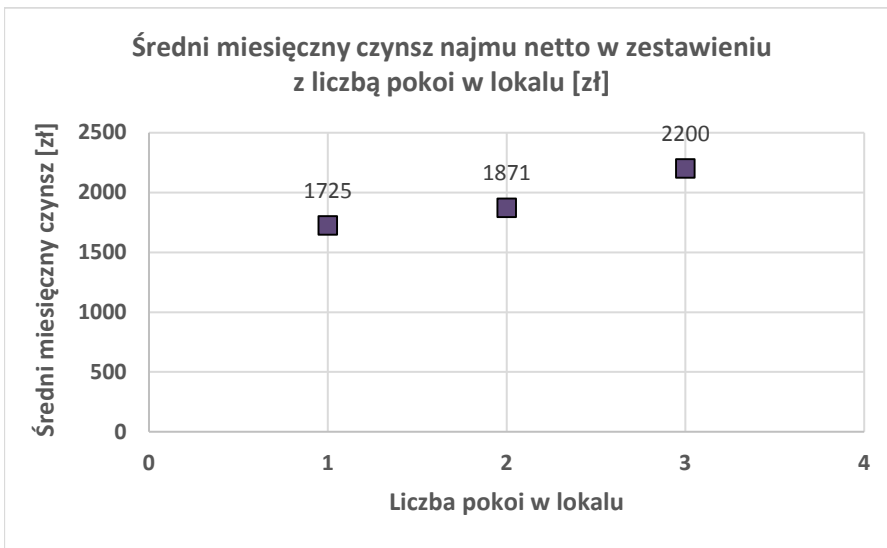
Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	29	56	58
2 pokoje	42	50	49
3 pokoje	67	46	45

* Ze względu na jedną ofertę najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono ww. miar statystycznych.

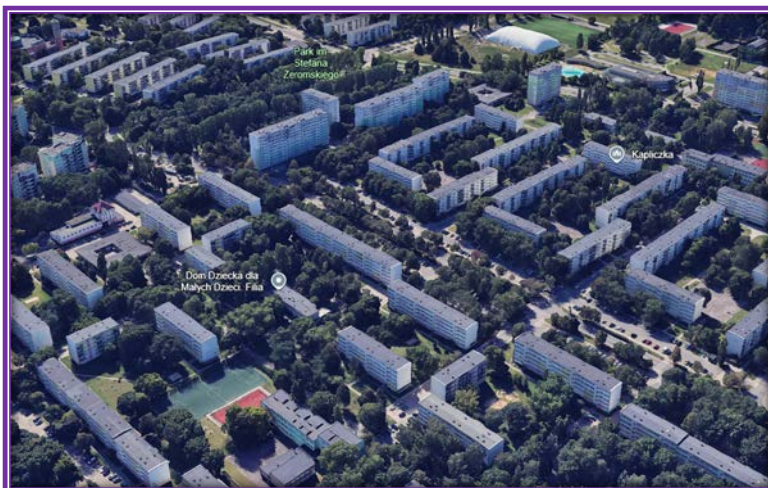
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	66	51	*
Bardzo dobry	42	52	50
Dobry	38	40	*

* Ze względu na wystąpienie po dwie oferty najmu lokali w dobrym standardzie i w wysokim standardzie oraz brak ofert w słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

Osiedle Teofilów położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Główną osią osiedla jest ulica Aleksandrowska, która dzieli osiedle na dwie części: Teofilów Przemysłowy i Teofilów Mieszkaniowy.



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



Źródło: <https://earth.google.com>

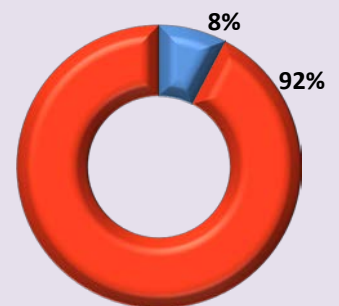
TEOFILÓW- WIELKOPOLSKA

MARZEC 2026 r.

26 lokali mieszkalnych

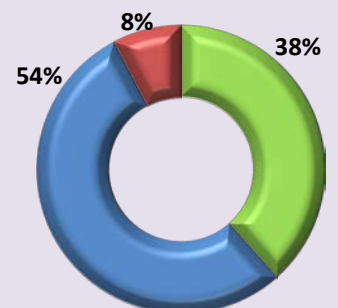


■ lokale w bloku



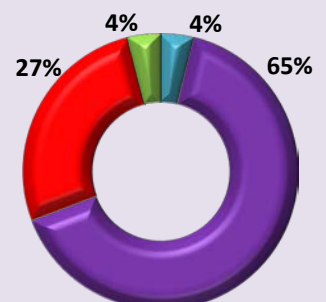
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

TEOFILÓW- WIELKOPOLSKA

MARZEC 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

38 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

26 m²

Największa powierzchnia
lokalu

58 m²

Średni czynsz najmu

1 840 zł

Najniższy czynsz najmu

1 500 zł

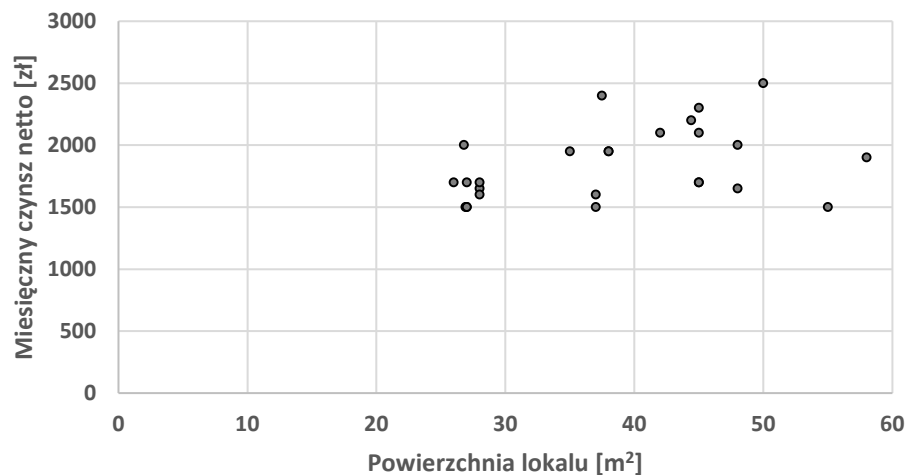
Najwyższy czynsz najmu

2 500 zł

Średnia kaucja

2 380 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	61	60
2 pokoje	43	44	45
3 pokoje	54	41	*

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych oraz na dwie oferty 3 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

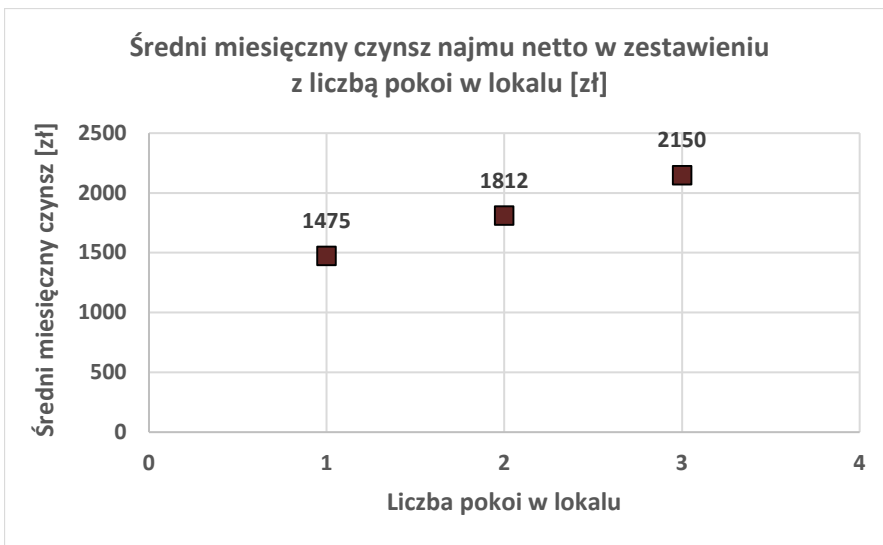
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Bardzo dobry	38	52	51
Dobry	37	49	47

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

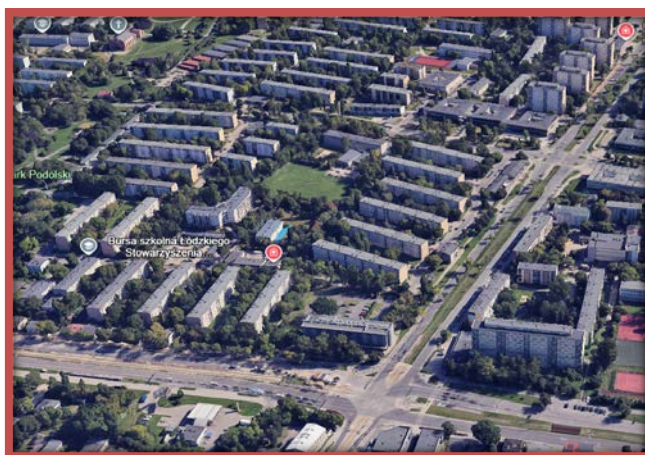
GÓRNA



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

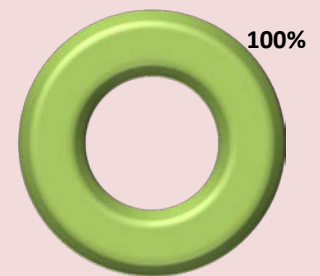


* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

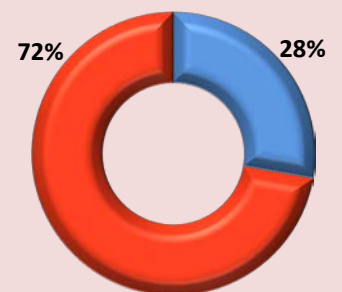


Źródło: <https://www.earth.google.com>

18 lokali mieszkalnych

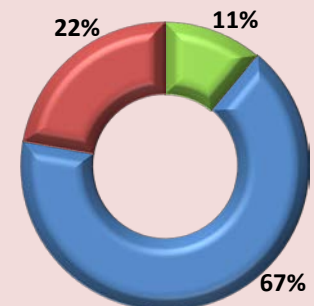


■ lokale w bloku



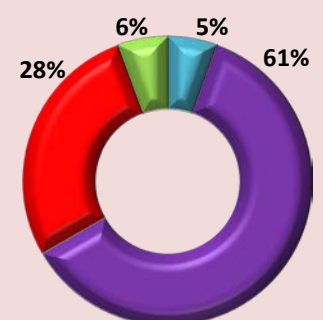
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje ■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

CHOJNY-DĄBROWA

MARZEC 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

40 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

26 m²

Największa powierzchnia lokalu

66 m²

Średni czynsz najmu

1 849 zł

Najniższy czynsz najmu

1 000 zł

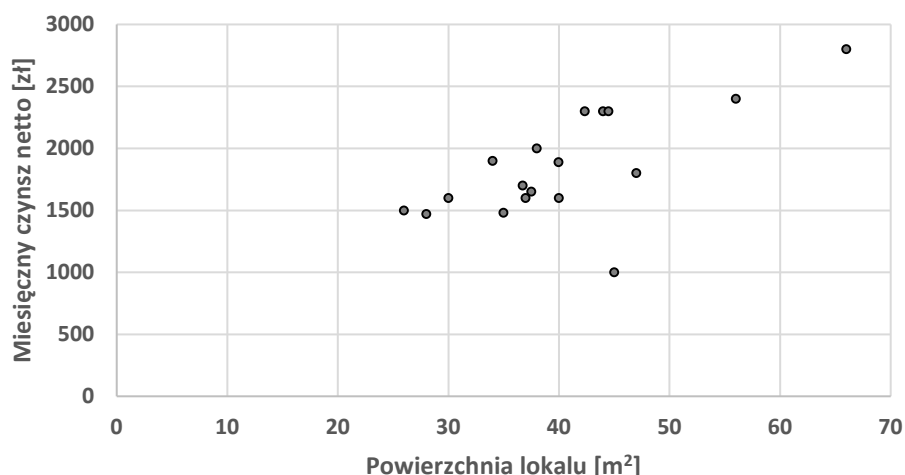
Najwyższy czynsz najmu

2 800 zł

Średnia kaucja

2 667 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	32	47	*
2 pokoje	38	48	52
3 pokoje	52	41	41

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkań 1 – pokojowych i brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

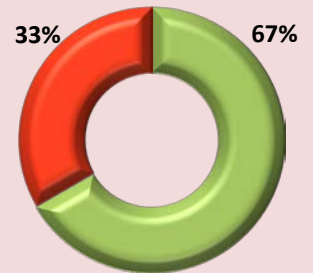
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Bardzo dobry	40	49	52
Dobry	36	47	47

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

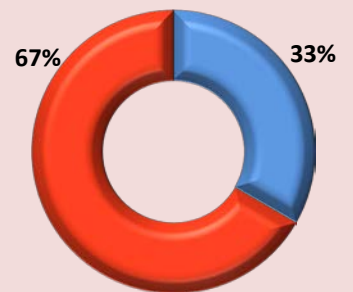
Osiedle Górniak położone jest w południowej części miasta Łodzi. Graniczy bezpośrednio od strony północnej z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



15 lokali mieszkalnych

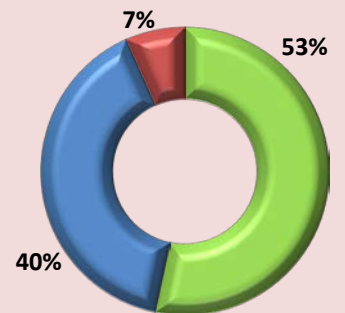


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



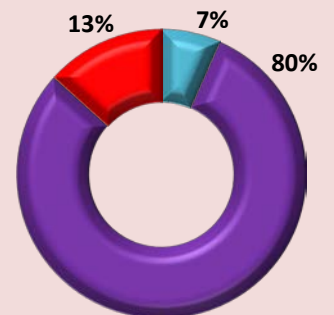
■ miejsce postojowe/garażowe ■ brak

Struktura lokali

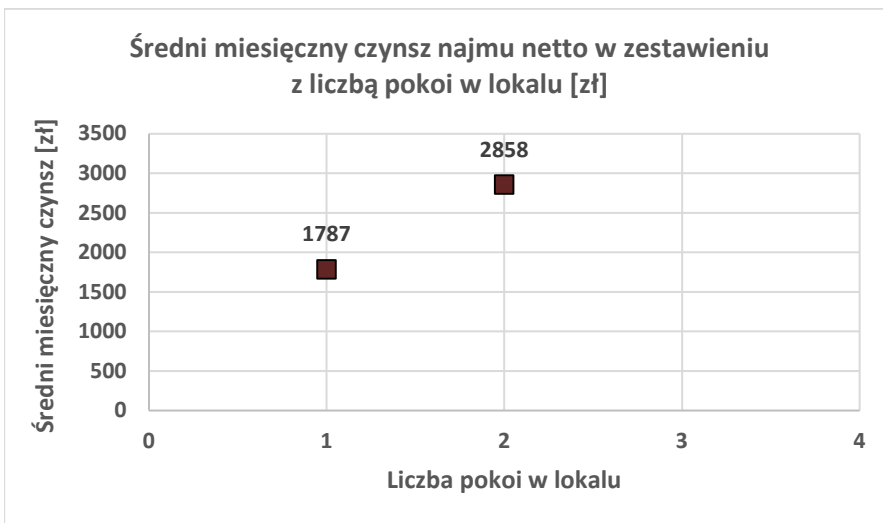


■ 1 pokój ■ 2 pokoje ■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry



* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych i jedną ofertę najmu mieszkania 3 – pokojowego nie obliczono ww. miar statystycznych.



Źródło: ŁOG

GÓRNIAK

MARZEC 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

36 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

16,67 m²

Największa powierzchnia lokalu

83 m²

Średni czynsz najmu

2 250 zł

Najniższy czynsz najmu

1 250 zł

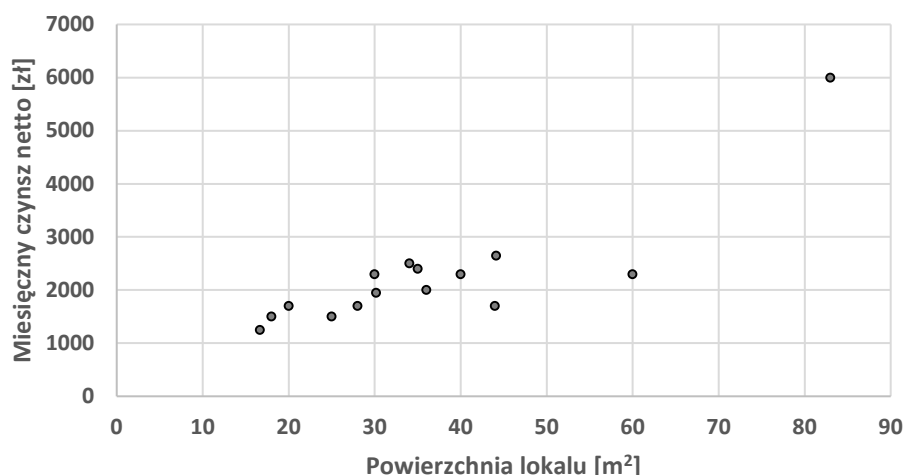
Najwyższy czynsz najmu

6 000 zł

Średnia kaucja

3 587 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	72	72
2 pokoje	47	60	59

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 3 – pokojowego i brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

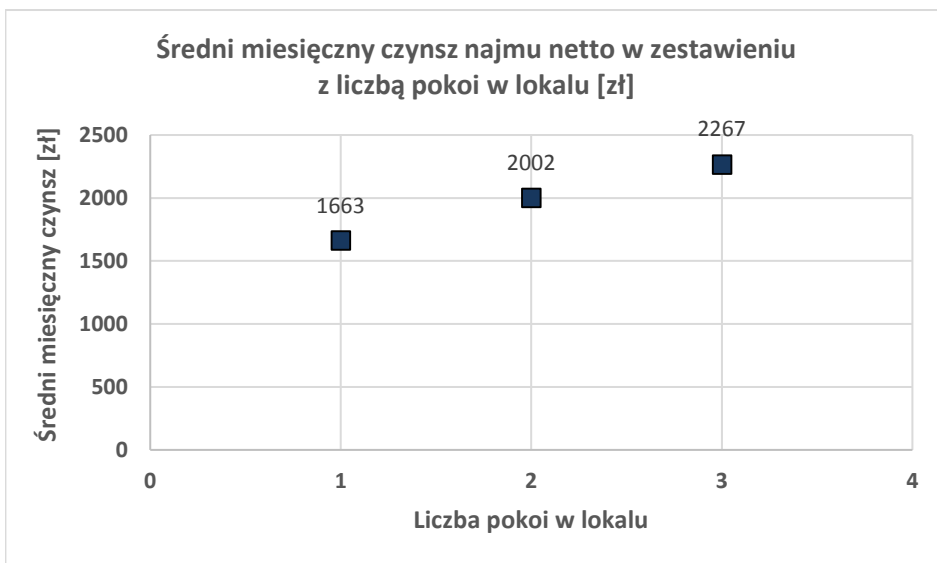
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Bardzo dobry	34	67	68
Dobry	48	53	53

* Ze względu na wystąpienie jednej oferty najmu mieszkania w wysokim standardzie i brak ofert w stanie technicznym słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

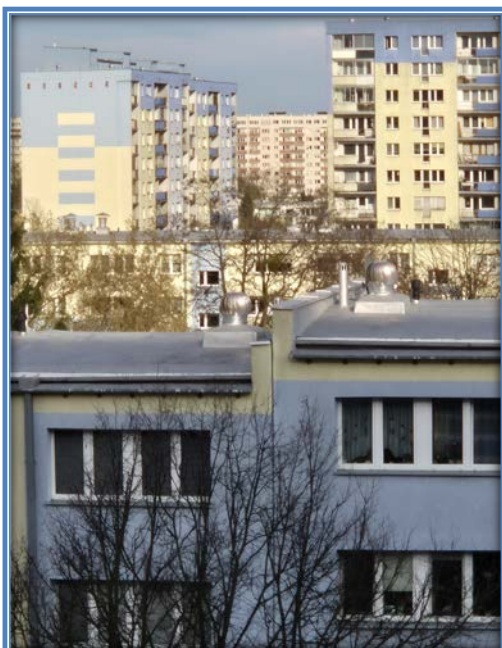
POLESIE



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



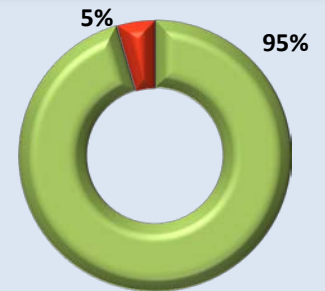
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.



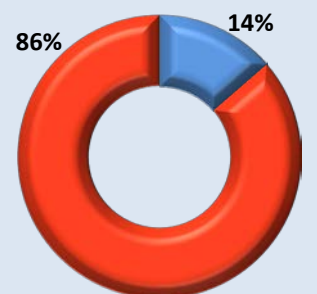
Źródło: ŁOG

**KAROLEW-
RETKINIA WSCHÓD
MARZEC 2026 r.**

22 lokale mieszkalne

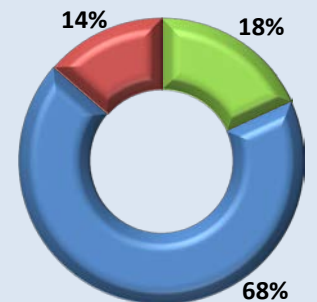


lokale w bloku lokale w kamienicy



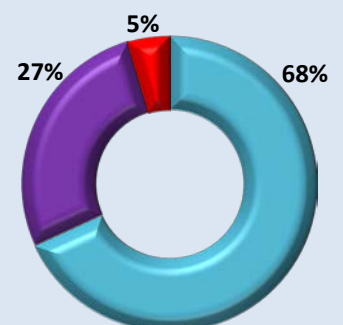
miejsce postojowe/garażowe brak

Struktura lokali



1 pokój 2 pokoje 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry dobry słaby

5%

28%

67%

**KAROLEW-
RETKINIA WSCHÓD
MARZEC 2026 r.**

Średnia powierzchnia lokalu

41 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

17 m²

Największa powierzchnia lokalu

57 m²

Średni czynsz najmu

1 976 zł

Najniższy czynsz najmu

1 300 zł

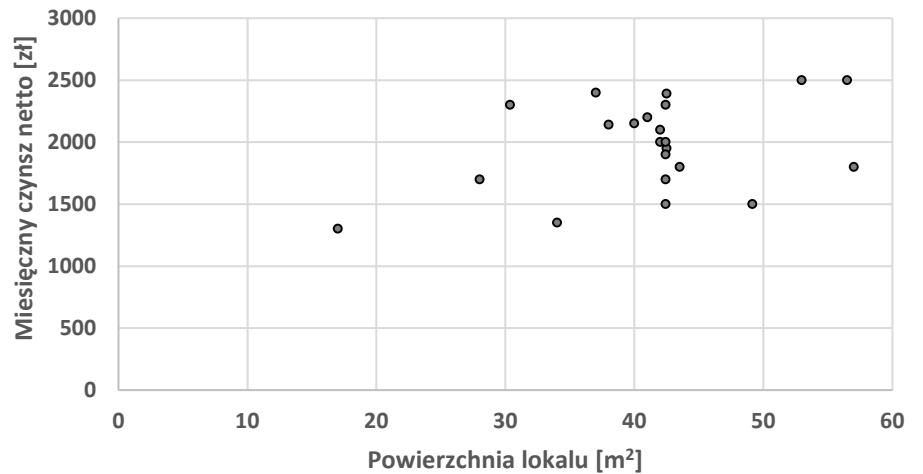
Najwyższy czynsz najmu

2 500 zł

Średnia kaucja

3 021 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	63	68
2 pokoje	42	48	48
3 pokoje	55	41	44

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

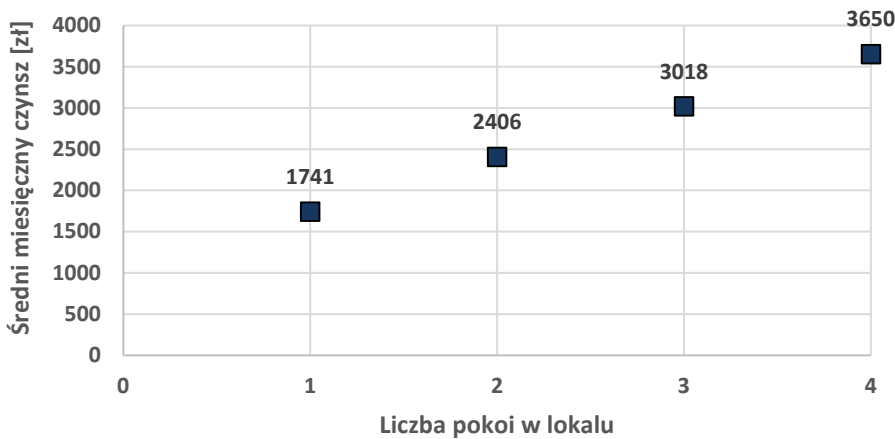
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Bardzo dobry	38	55	54
Dobry	47	40	41

* Ze względu na brak ofert najmu lokali 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]

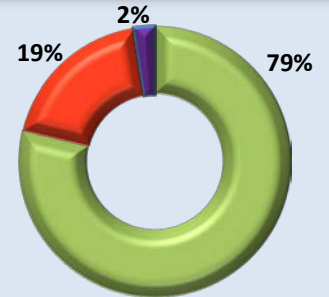


Źródło: ŁOG

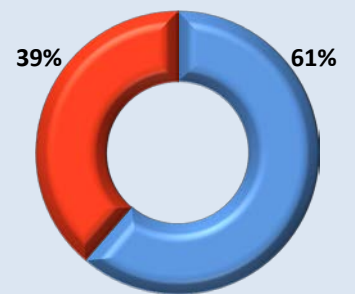
STARE POLESIE

MARZEC 2026 r.

80 lokali mieszkalnych

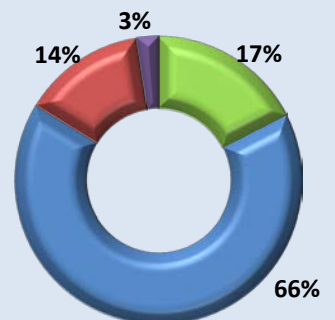


- lokale w bloku
- lokale w kamienicy
- lokale w budynku pofabrycznym



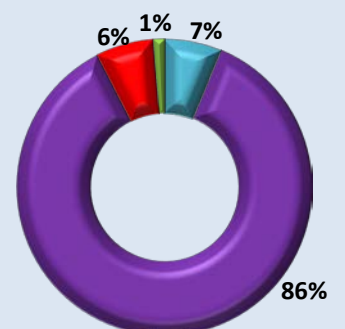
- miejsce postojowe/garażowe
- brak

Struktura lokali



- 1 pokój
- 2 pokoje
- 3 pokoje
- 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



- wysoki standard
- bardzo dobry
- dobry
- słaby

STARE POLESIE

MARZEC 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

16,5 m²

Największa powierzchnia lokalu

102 m²

Średni czynsz najmu

2 405 zł

Najniższy czynsz najmu

999 zł

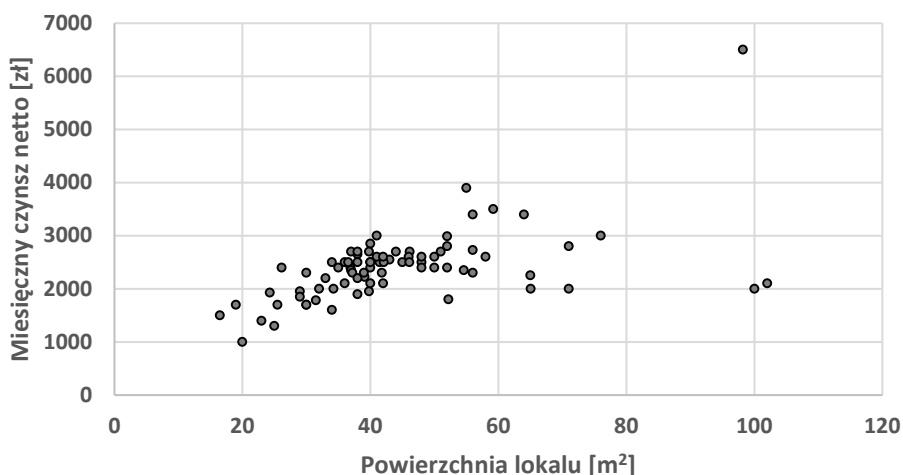
Najwyższy czynsz najmu

6 500 zł

Średnia kaucja

3 479 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	66	63
2 pokoje	43	58	59
3 pokoje	72	44	50
4 pokoje	56	66	*

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

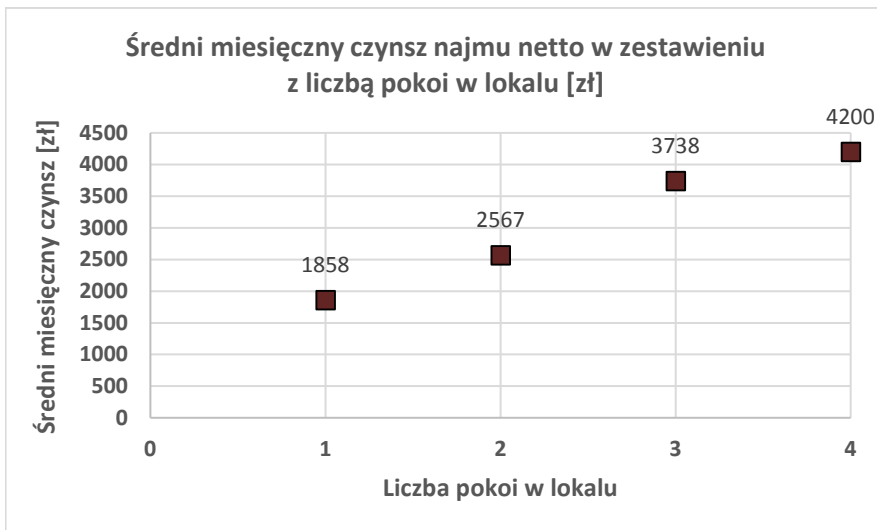
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	55	66	66
Bardzo dobry	43	59	58
Dobry	51	45	50

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu 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.

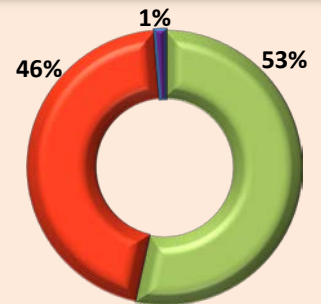


Źródło: ŁOG

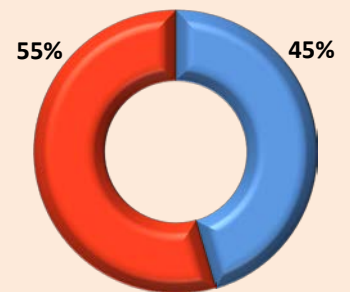
KATEDRALNA

MARZEC 2026 r.

88 lokali mieszkalnych

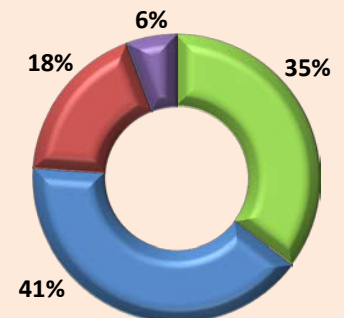


- lokale w bloku
- lokale w kamienicy
- lokale w budynku pofabrycznym



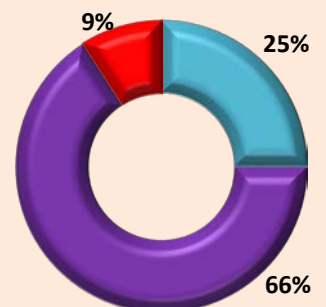
- miejsce postojowe/garażowe
- brak

Struktura lokali



- 1 pokój
- 2 pokoje
- 3 pokoje
- 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



- wysoki standard
- bardzo dobry
- dobry

Średnia powierzchnia lokalu

48 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

18 m²

Największa powierzchnia lokalu

135 m²

Średni czynsz najmu

2 623 zł

Najniższy czynsz najmu

1 050 zł

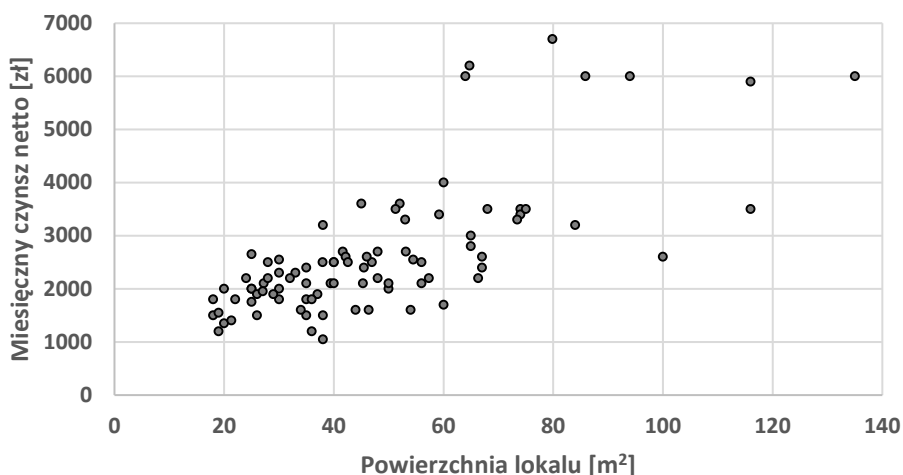
Najwyższy czynsz najmu

6 700 zł

Średnia kaucja

3 921 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	70	72
2 pokoje	47	55	53
3 pokoje	71	53	49
4 pokoje	101	41	44

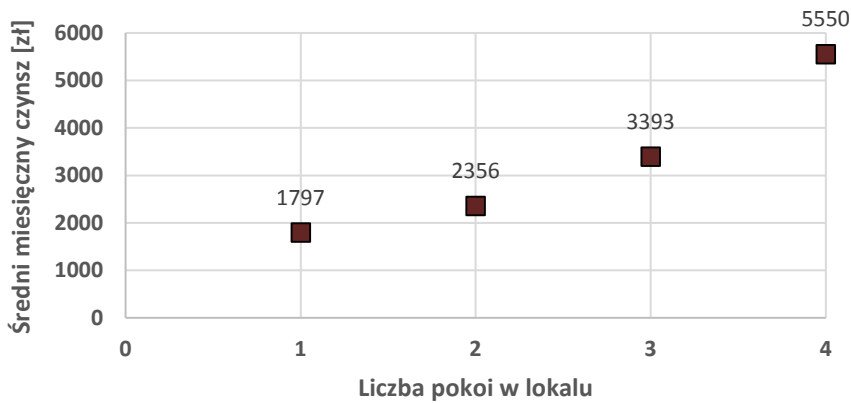
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	65	62	62
Bardzo dobry	41	61	60
Dobry	46	38	34

* 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]

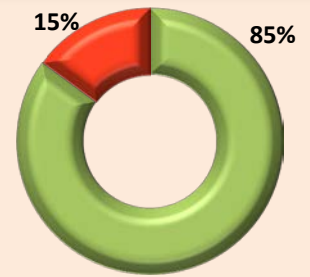


Źródło: ŁOG

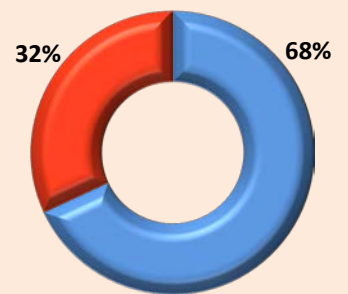
ŚRÓDMIEŚCIE- WSCHÓD

MARZEC 2026 r.

47 lokali mieszkalnych

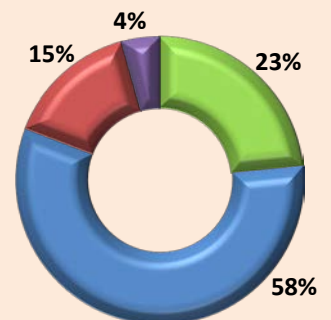


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



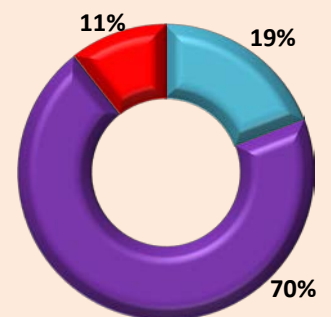
■ miejsce postojowe/garażowe ■ brak

Struktura lokali



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

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry

ŚRÓDMIEŚCIE- WSCHÓD

MARZEC 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

45 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

20 m²

Największa powierzchnia
lokalu

85,4 m²

Średni czynsz najmu

2 516 zł

Najniższy czynsz najmu

1 400 zł

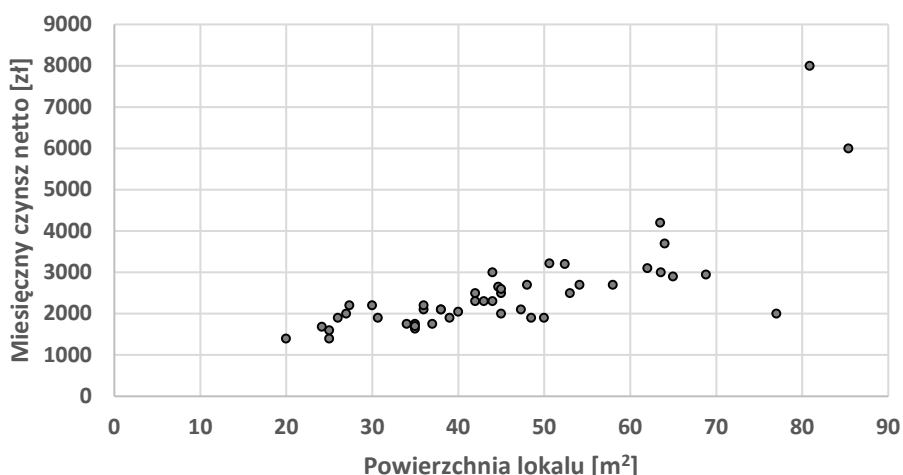
Najwyższy czynsz najmu

8 000 zł

Średnia kaucja

3 440 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	29	63	62
2 pokoje	44	54	55
3 pokoje	68	50	47
4 pokoje	71	74	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkań 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	58	65	61
Bardzo dobry	42	55	52
Dobry	43	49	55

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

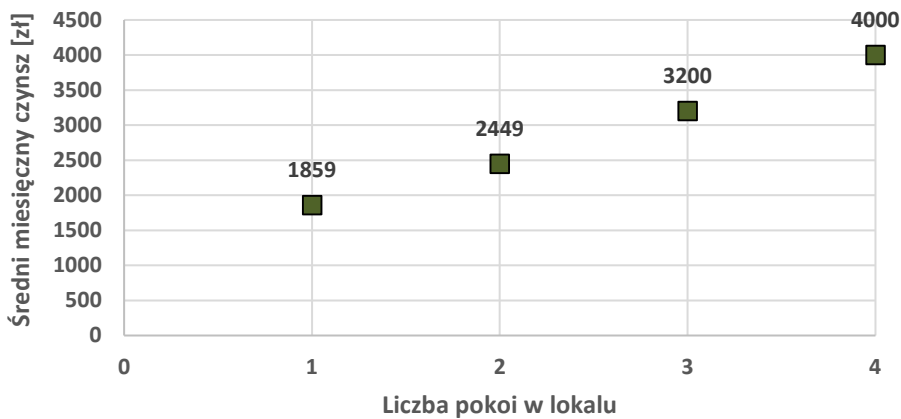
WIDZEW



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]

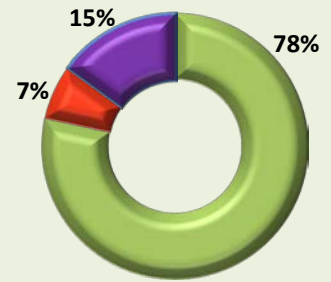


Źródło: ŁOG

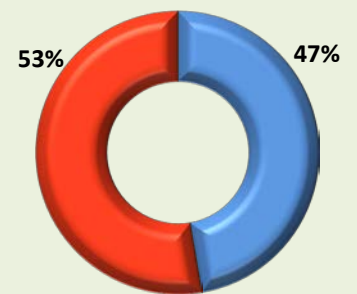
STARY WIDZEW

MARZEC 2026 r.

74 lokale mieszkalne

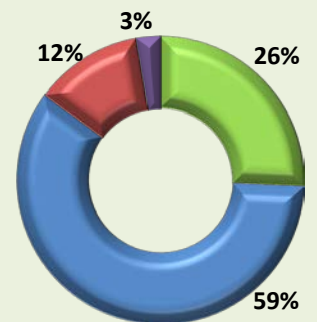


- lokale w bloku
- lokale w kamienicy
- lokale w budynku pofabrycznym



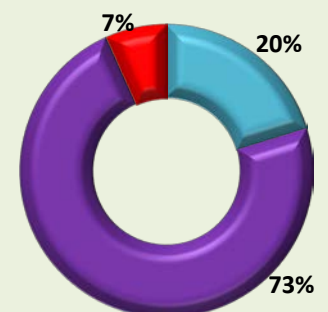
- miejsce postojowe/garażowe
- brak

Struktura lokali



- 1 pokój
- 2 pokoje
- 3 pokoje
- 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



- wysoki standard
- bardzo dobry
- dobry

STARY WIDZEW

MARZEC 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

45 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

17 m²

Największa powierzchnia lokalu

118,99 m²

Średni czynsz najmu

2 431 zł

Najniższy czynsz najmu

1 190 zł

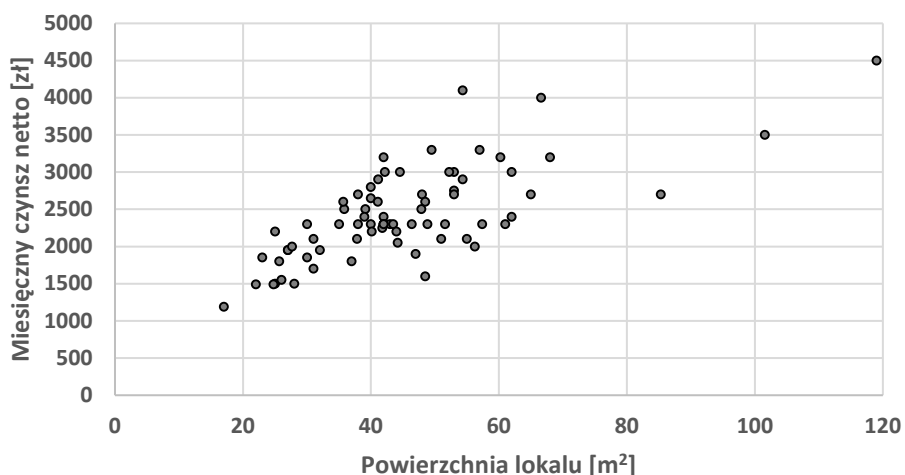
Najwyższy czynsz najmu

4 500 zł

Średnia kaucja

3 627 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	66	68
2 pokoje	46	55	54
3 pokoje	62	53	53
4 pokoje	110	36	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert 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	60	55	53
Bardzo dobry	41	59	58
Dobry	45	43	40

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