



RAPORT WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

WRZESIEŃ 2026

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:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi - I kwartał 2026

publikacja 2026 r.



Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2025 roku

publikacja 2026 r.



Rynek mieszkaniowy w Łodzi - IV 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 wrzesień 2026 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 555 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych (głównie Gratka, Otodom, Olx, znajdźnajem.) 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 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 (639 890 – 31.12.2025 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

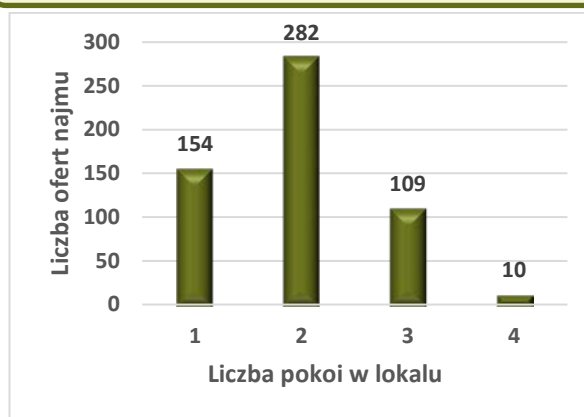
W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych jednostkach pomocniczych (osiedlach mieszkaniowych) w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na wrzesień 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 **555** mieszkań kształtowała się struktura lokali, w zależności od liczby pokoi. Najwyższą podaż nieprzerwanie obserwuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, wynosi ona ponad połowę – **51%** 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 – **28%**, oraz mieszkania 3 – pokojowe – **20%**. Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań, odnotowano podaż kawalerek o małym metrażu (14 – 25 m²) na poziomie **9%** całej badanej próby (wzrost w porównaniu do wartości 7% w badaniu w marcu 2026 r.).

Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie **46,53%** 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 „Ilumino” przy ul. Kilińskiego. Znaczną ilość lokali mieszkalnych odnotowano w inwestycjach zrealizowanych w latach 2020 – 2026: „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), „Atal Aura” przy ul. Telefonicznej (Śródmieście-Wschód), „Widzewska Manufaktura Apartamenty” przy al. Piłsudskiego (Stary Widzew), „Zenith” przy ul. Widzewskiej (Widzew-Wschód).

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI

Stan techniczny wynajmowanych lokali pozostaje na wysokim poziomie. **73,5%** ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, **13,5%** oferowanych lokali jest w stanie technicznym określanym jako dobry, **2,5%** - w stanie słabym. Odnotowano **10,5%** 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 **40%** ofert najmu.

Oferowane lokale są umeblowane (nie zostało przyjętych do analizy kilka lokali nieumeblowanych lub umeblowanych częściowo). Klimatyzacja została zamontowana w **12%** oferowanych lokali.

W badanej próbie, **13** oferowanych lokali mieszkalnych to lokale typu loft, a **20** lokali jest z antresolą. W trakcie analizy odnotowano również **16** lokali mieszkalnych z przyległymi tarasami (maksymalna powierzchnia tarasu to 114 m²).

Część oferowanych lokali można wynająć przynajmniej z jednym miejscem postojowym lub garażem - **258** lokali (**46,5%** badanej próby). Średni czynsz najmu brutto miejsca postojowego wynosi **247 zł** w ofertach, w których miejsce postojowe lub garażowe jest dodatkowo płatne (**28%** 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 **9%** ofert dostępne jest miejsce parkingowe lub garażowe, ale bez podania warunków cenowych.

WARUNKI CENOWE NAJMU

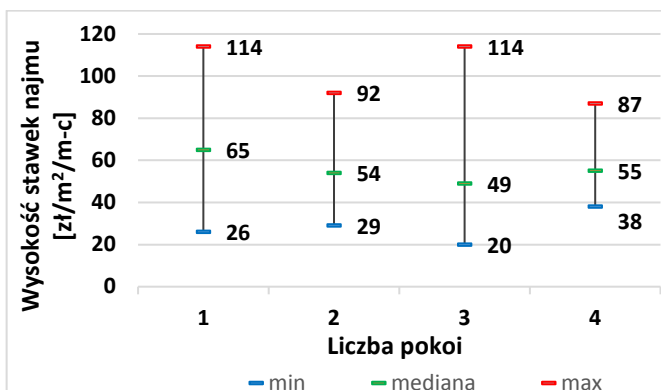
Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali mieszkalnych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć koszty związane z eksploatacją lokalu (stawka czynszu netto stanowi przychód wynajmującego).

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 marca 2026 r., odnotowano następujące zmiany mediany stawek czynszu najmu netto dla mieszkań:

- 1 – pokojowych wzrost o 2 zł/m²,
- 3 – pokojowych wzrost o 3 zł/m²,
- 4 – pokojowych wzrost o 15 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 2026 r., odnotowano zmiany wysokości ofertowego miesięcznego czynszu netto za wynajem mieszkania w Łodzi. Tabela poniżej przedstawia zestawienie czynszu netto we wrześniu 2025 r. oraz w marcu i wrześniu 2026 r. a także zachodzące w nich zmiany:

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

	wrzesień 2025	marzec 2026	wrzesień 2026	zmiana w stosunku do marca 2026	
1 pokój	1 684	1 749	1 819	4%	↑
2 pokoje	2 277	2 318	2 352	1,5%	↑
3 pokoje	3 002	3 095	3 199	3,4%	↑
4 pokoje	3 869	4 253	4 629	8,8%	↑

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 marca 2026 r. Wykazany wzrost stawek dotyczący lokali 4 – pokojowych może nie być miarodajny ze względu na niewielką ofertę oraz bardzo dobry i wysoki standard tych mieszkań.

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.

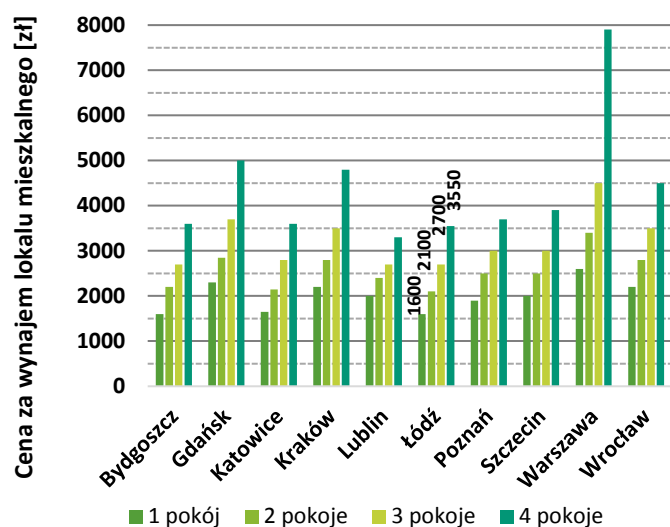
W ogłoszeniach o wynajmie mieszkania, popularna jest oferta **najmu okazjonalnego**. W takim przypadku najemca musi wskazać lokal mieszkalny, do którego przeprowadzi się, kiedy umowa najmu okazjonalnego wygaśnie lub zostanie rozwiązana. Najemca oświadcza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz zobowiązuje 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 15% 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 511 ofertach najmu) wyniosła **3 558 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 we wrześniu 2026 r. na tle dużych ośrodków miejskich w Polsce. Łódź sytuuje się w czołówce poza Lublinem i Bydgoszczą pod względem dostępności, średnia ceny wynosi 1 982 zł. Biorąc pod uwagę medianę czynszu, w Łodzi można najtaniej wynająć mieszkanie zarówno 1 – pokojowe jak i 2 – pokojowe.

Wykres 3. Mediana ofertowego czynszu wynajmu lokali mieszkalnych w Polsce - wrzesień 2026 r.



Źródło danych: <https://www.znajdznajem.pl>

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego ceny towarów i usług konsumpcyjnych w sierpniu 2026 r. wzrosły o **3,4%** r/r. Ceny towarów wzrosły o **2,5%**, usług o **5,6%**, a użytkowanie mieszkania lub domu i nośników energii o **4,6%**, natomiast wyposażenie mieszkania i prowadzenie gospodarstwa domowego spadło o **0,02%**.

Od stycznia 2026 r. płaca minimalna brutto wynosi **4 806 zł**, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w sierpniu 2026 r. wyniosło **9 259,54 zł**, wzrosło o **5,6%** w porównaniu z wrześniem 2025 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w sierpniu 2026 r. w Polsce wyniosła **5,8%**, w Łodzi **5,7%**.

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 sierpniu 2026 r. w stosunku do sierpnia 2025 r. wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła o **9,3%** (BIK Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wyniósł **9,3%**), a wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych przekroczyła **13 mld zł**.

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 marzec 2026 r. – wrzesień 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 **1,5%**. Średnie miesięczne czynsze netto analizowane są w oparciu o strukturę lokalu (liczbę pokoi w lokalu). W bieżącym badanym okresie średnia powierzchnia lokalu wyniosła **44 m²**. Średnia stawka czynszu najmu netto za m² w większościowym zbiorze lokali mieszkalnych 1–, 2– i 3– pokojowych wzrosła z poziomu 55 zł/m² do 57 zł/m².

We wrześniu 2026 r. średnia stawka czynszu najmu netto dla całej analizowanej próby wyniosła 57 zł/m² (wzrost z 55 zł/m² we marcu 2026 r.), mediana 56 zł/m² (wzrost z 54 zł/m² w marcu 2026 r.). Poziom miesięcznych stawek najmu netto jest zróżnicowany w zależności od lokalizacji, powierzchni i standardu wykończenia.

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 2026		wrzesień 2026		
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana	
1 pokój	28 – 106	63	26 – 114	65	↑
2 pokoje	22 – 96	54	29 – 92	54	↔
3 pokoje	20 – 94	46	20 – 114	49	↑
4 pokoje	27 – 99	40	38 – 87	55	↑

Opracowanie własne ŁOG

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

	marzec 2026	wrzesień 2026	
	średnia netto	średnia netto	
1 pokój	62	67	↑
2 pokoje	52	55	↑
3 pokoje	47	51	↑
4 pokoje	48	59	↑

Opracowanie własne ŁOG

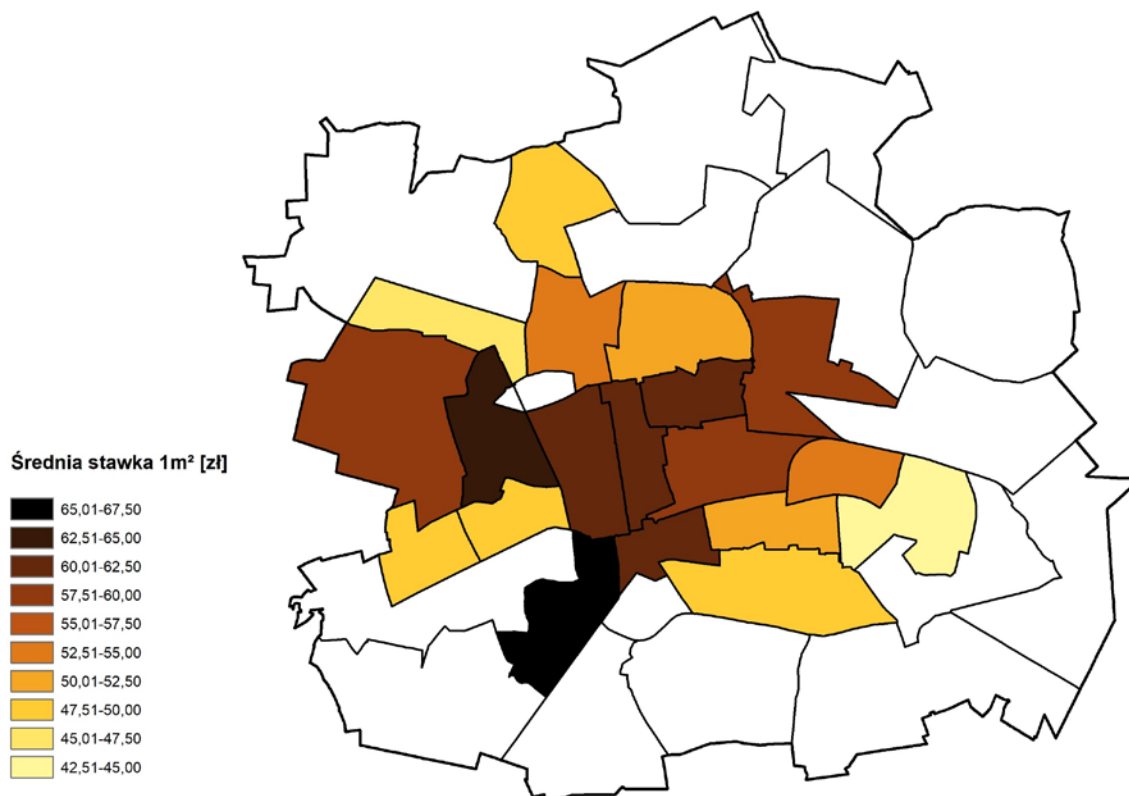
Tabela 4. Najwyższa i najniższa cena najmu netto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic

	wrzesień 2026				
	Bałuty	Górna	Polesie	Śródmieście	Widzew
1 pokój	1 200 – 2 700	1 200 – 1 600	1 000 – 2 500	1 200 – 2 500	1 400 – 2 800
2 pokoje	1 300 – 4 300	1 460 – 2 700	1 600 – 3 400	1 300 – 4 200	1 800 – 3 500
3 pokoje	1 700 – 3 900	1 800 – 3 800	1 500 – 5 000	1 500 – 7 000	1 500 – 6 000
4 pokoje	3 700*	–	4 200 – 4 500	3 300 – 7 000	3 000 – 3 590

* jedna oferta najmu lokalu mieszkalnego

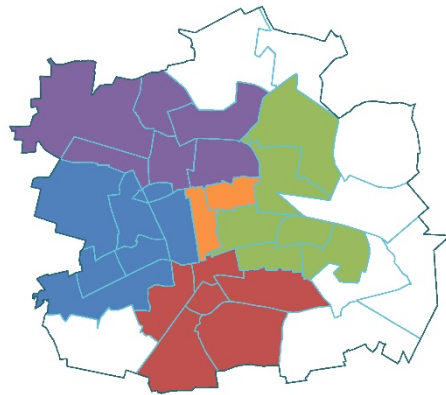
Opracowanie własne ŁOG

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

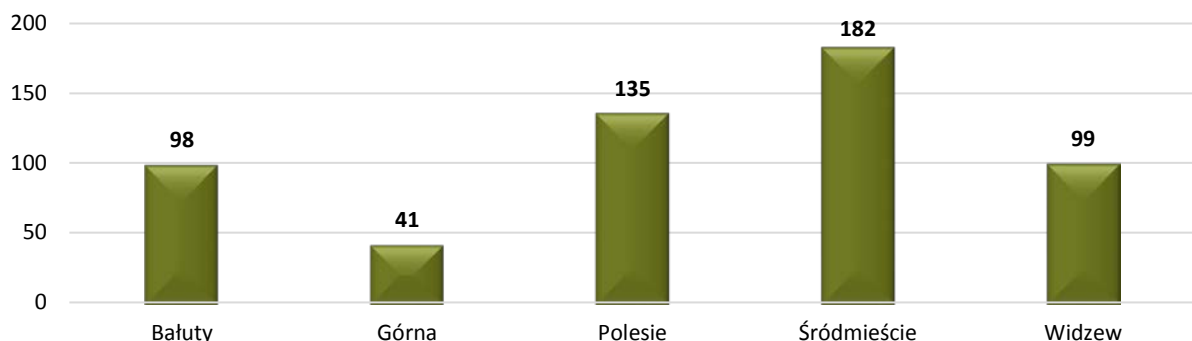
Osiedla, w których poddano badaniu i analizie oferty najmu lokali mieszkalnych*:



- 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, im. J. Montwiłła-Mireckiego, Retkinia Zachód-Smulsko, Stare Polesie, Zdrowie-Mania, Żłotno)
- Śródmieście (Katedralna, Śródmieście Wschód)
- Widzew (Dolina Łódki, 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 przynajmniej 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 40%, 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 – 51% badanej próby (w poprzednio badanym okresie, w marcu 2026 r. – 55%). W tym segmencie rynku występuje stały wzrost zarówno średniego miesięcznego czynszu netto, jak również średniej oferowanej stawki czynszu netto (średnia o 3 zł/m² wyższa w porównaniu z poprzednim badaniem), mediana nie uległa zmianie. Dla porównania obrót lokalami 2 – pokojowymi na rynku wtórnym i pierwotnym wynosi około 46,53%.

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.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Rynek mieszkaniowy w Łodzi
Wolnorynkowy najem
lokali mieszkalnych
KARTY BADAŃ

DZIAŁ MONITORINGU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

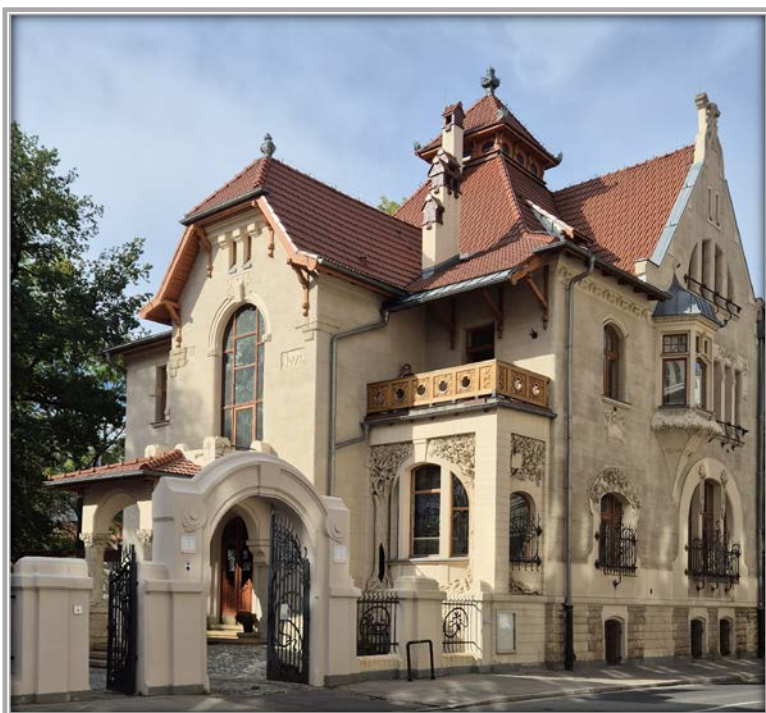
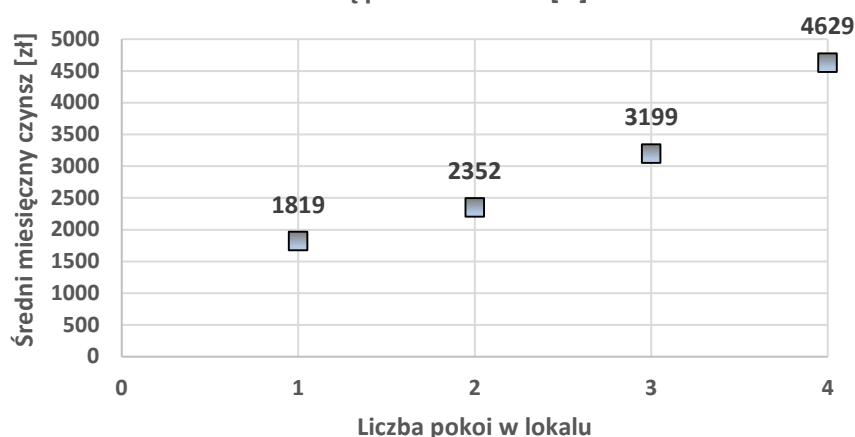
ŁÓDŹ



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.



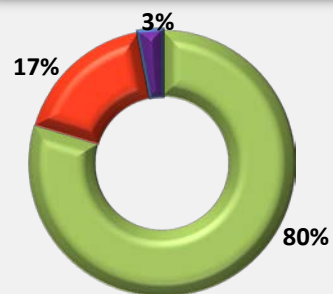
Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



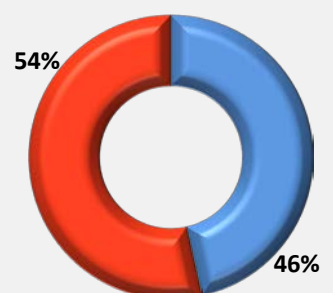
Źródło: ŁOG

ŁÓDŹ WRZESIEŃ 2026 r.

555 lokali mieszkalnych

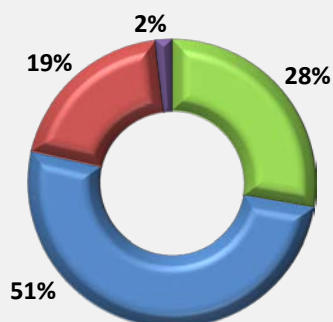


■ lokale w bloku
■ lokale w kamienicy
■ lokale w budynku pofabrycznym



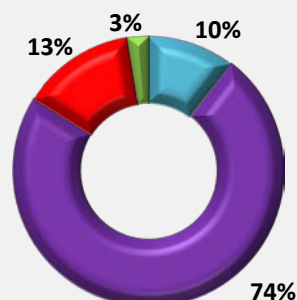
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



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

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

ŁÓDŹ

WRZESIEŃ 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

14 m²

Największa powierzchnia
lokalu

114 m²

Średni czynsz najmu

2 411 zł

Najniższy czynsz najmu

1 000 zł

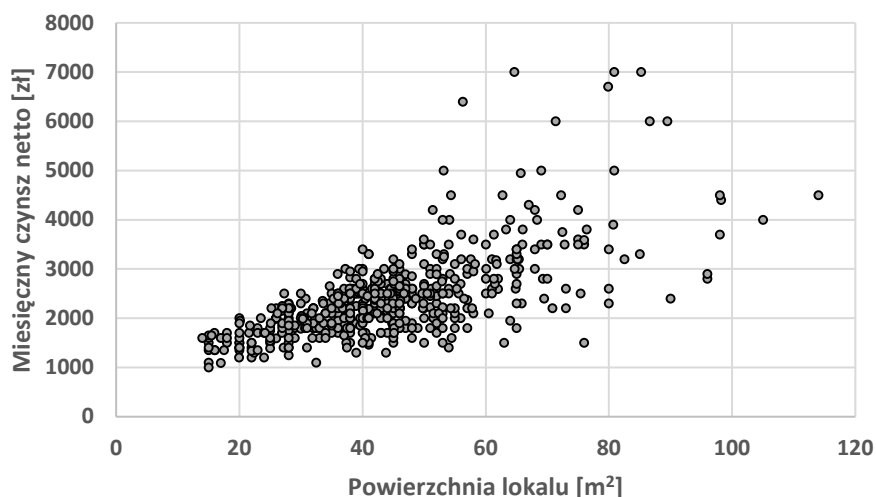
Najwyższy czynsz najmu

7 000 zł

Średnia kaucja

3 558 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	67	65
2 pokoje	44	55	54
3 pokoje	64	51	49
4 pokoje	81	59	55

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	60	64	62
Bardzo dobry	42	59	58
Dobry	44	46	45
Słaby	47	37	35

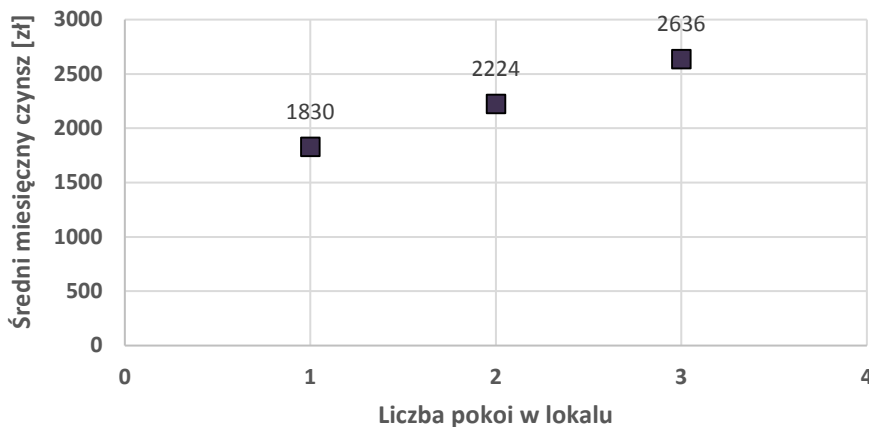
BAŁUTY



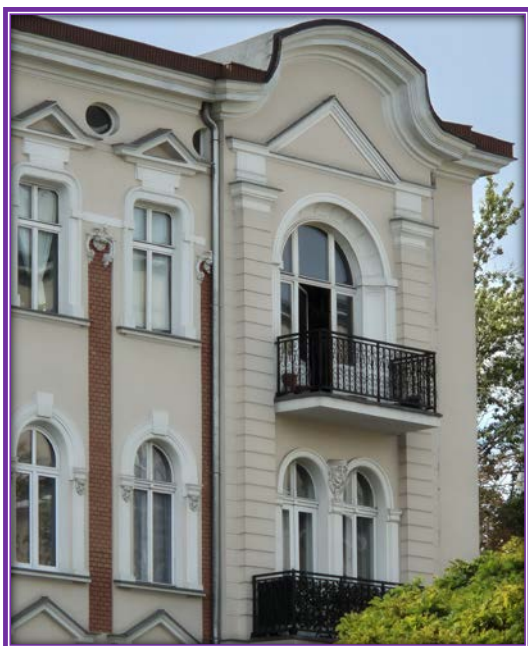
Osiedle Bałuty-Centrum położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest drugim, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście.



**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.

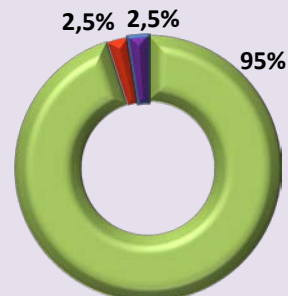


Źródło: ŁOG

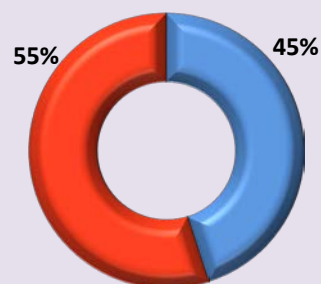
BAŁUTY-CENTRUM

WRZESIEŃ 2026 r.

40 lokali mieszkalnych

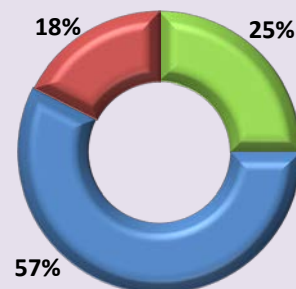


■ lokale w bloku
■ lokale w kamienicy
■ lokale w budynku pofabrycznym



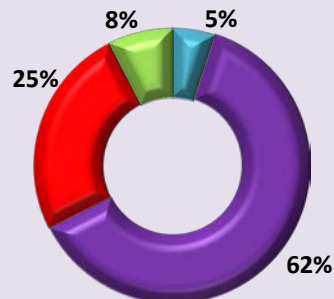
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje ■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15,96 m²

Największa powierzchnia lokalu

96 m²

Średni czynsz najmu

2 198 zł

Najniższy czynsz najmu

1 300 zł

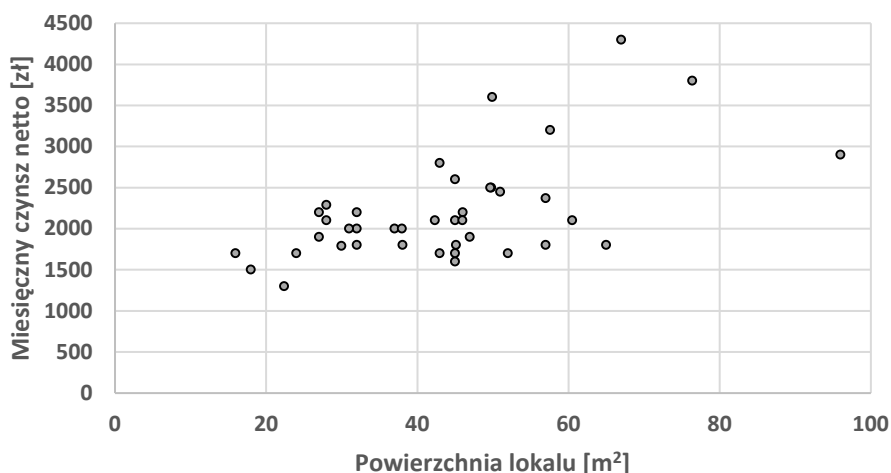
Najwyższy czynsz najmu

4 300 zł

Średnia kaucja

3 274 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	27	70	70
2 pokoje	44	52	48
3 pokoje	65	42	48

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

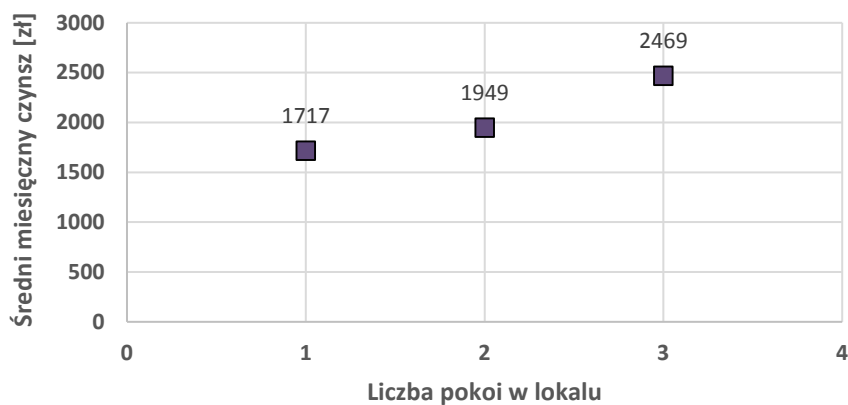
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	55	65	*
Bardzo dobry	40	60	56
Dobry	48	45	44
Słaby	51	34	33

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkań w wysokim standardzie 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]



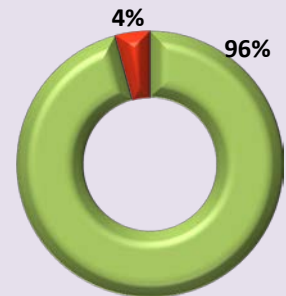
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono średniej stawki czynszu.



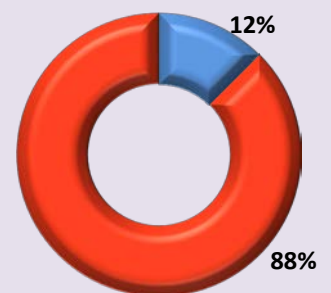
Źródło: ŁOG

BAŁUTY-DÓŁY WRZESIEŃ 2026 r.

24 lokale mieszkalne

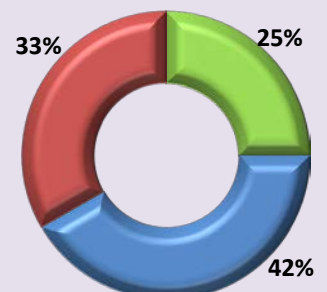


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



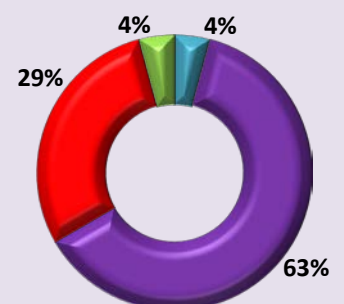
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

BAŁUTY-DOŁY

WRZESIEŃ 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

19,95 m²

Największa powierzchnia lokalu

70,81 m²

Średni czynsz najmu

2 064 zł

Najniższy czynsz najmu

1 200 zł

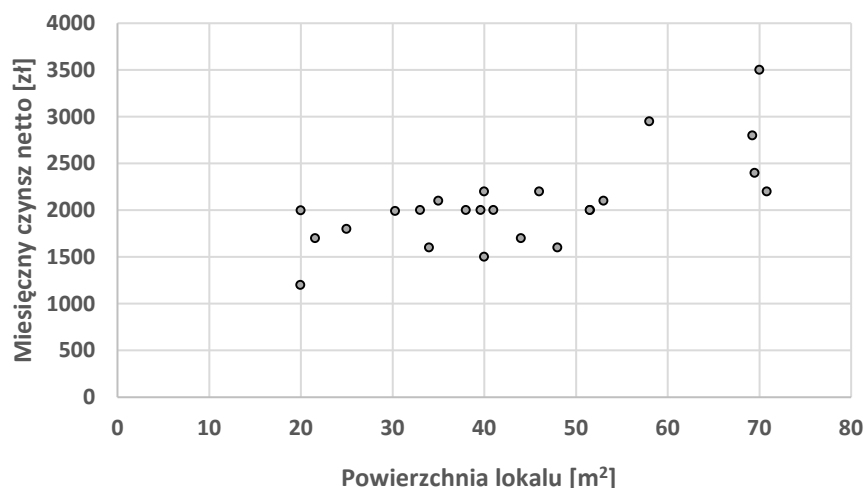
Najwyższy czynsz najmu

3 500 zł

Średnia kaucja

3 048 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	26	70	66
2 pokoje	42	48	50
3 pokoje	60	42	40

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

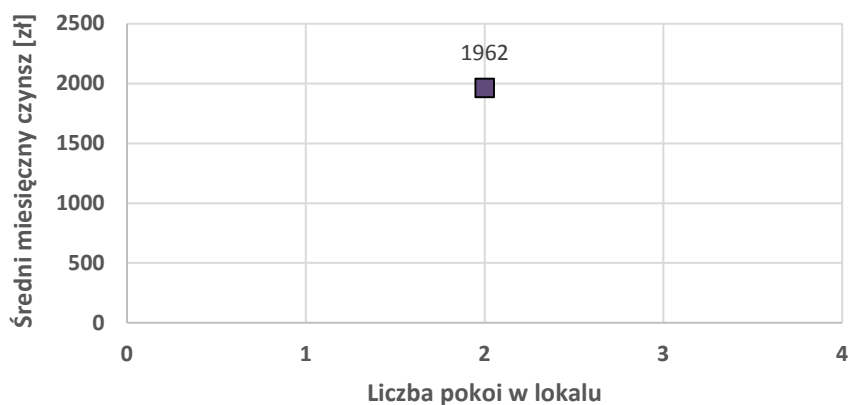
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	43	54	51
Dobry	41	48	48

* Ze względu na wystąpienie po jednej ofercie najmu lokali w wysokim standardzie oraz 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.



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



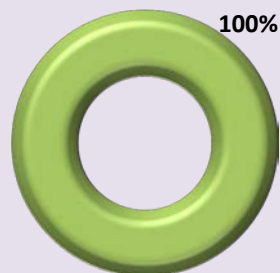
* Ze względu na wystąpienie po jednej ofercie najmu mieszkań 1 – , 3 – , 4 – pokojowych nie obliczono średnich stawek czynszu.



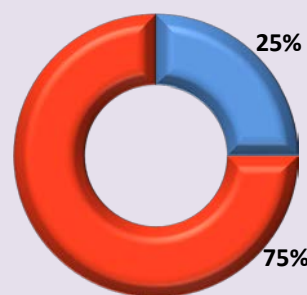
Źródło: ŁOG

TEOFILÓW- WIELKOPOLSKA WRZESIEŃ 2026 r.

20 lokali mieszkalnych

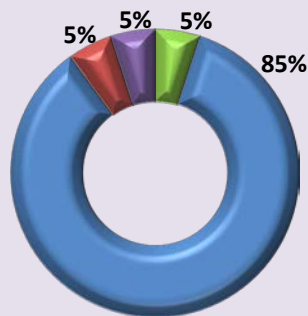


■ lokale w bloku



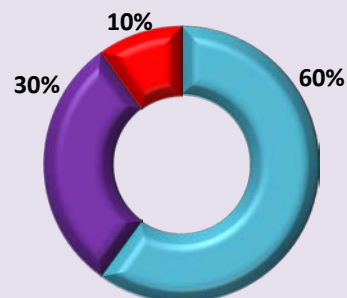
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



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

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry ■ dobry ■ słaby

TEOFILÓW- WIELKOPOLSKA

WRZESIEŃ 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

26 m²

Największa powierzchnia
lokalu

98 m²

Średni czynsz najmu

2 050 zł

Najniższy czynsz najmu

1 300 zł

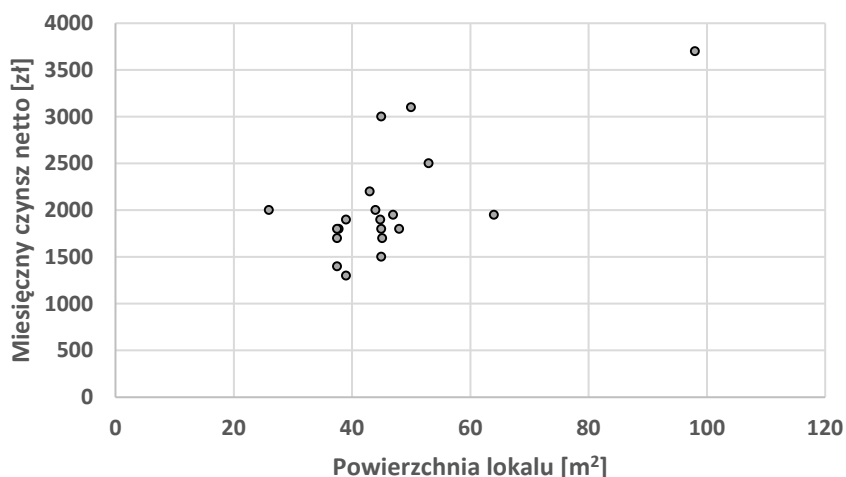
Najwyższy czynsz najmu

3 700 zł

Średnia kaucja

2 869 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]
2 pokoje	43	45	45

* Ze względu na wystąpienie po jednej ofercie najmu mieszkań 1 –, 3 –, 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	50	49	45
Dobry	41	43	45
Słaby	41	35	*

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

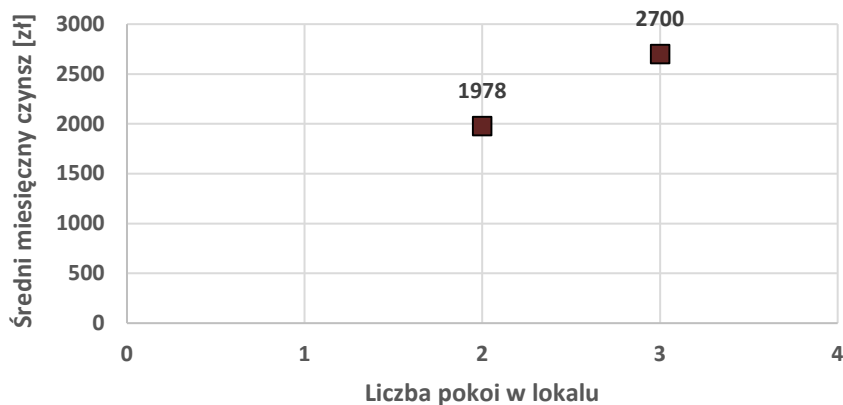
GÓRNA



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



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



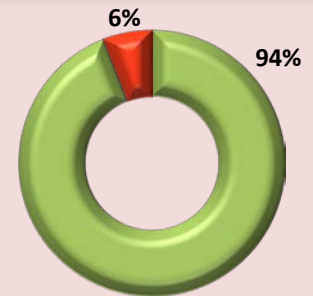
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych oraz jedną ofertę lokalu 1 – pokojowego nie obliczono ww. miar statystycznych.



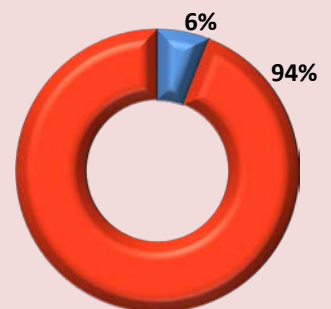
Źródło: ŁOG

CHOJNY-DĄBROWA WRZESIEŃ 2026 r.

17 lokali mieszkalnych

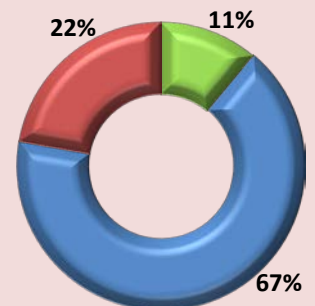


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



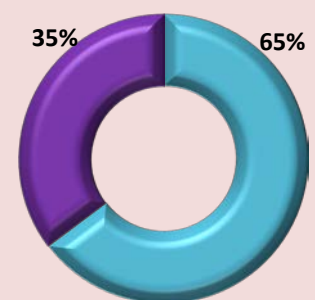
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje ■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry ■ dobry

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

25 m²

Największa powierzchnia
lokalu

72,8 m²

Średni czynsz najmu

2 071 zł

Najniższy czynsz najmu

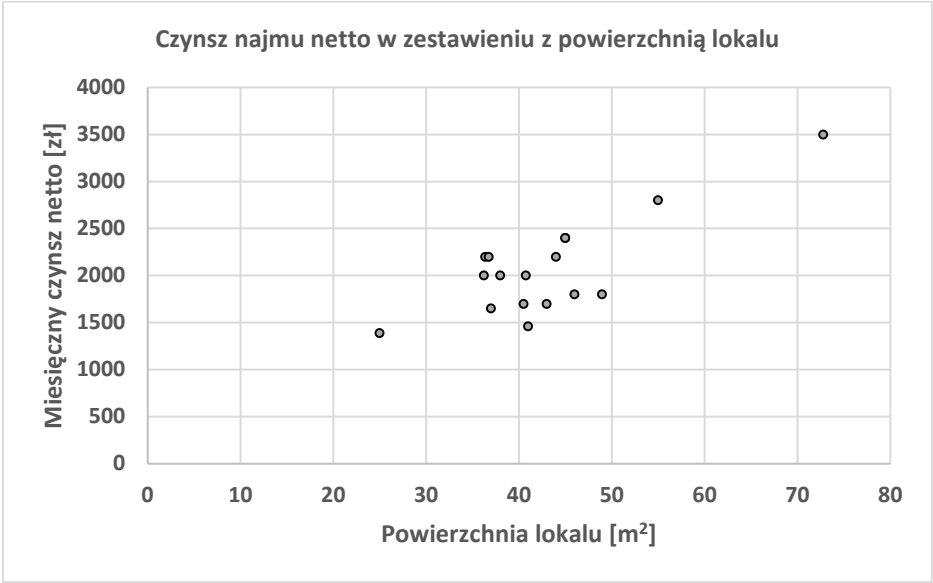
1 390 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 500 zł

Średnia kaucja

3 119 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
2 pokoje	41	49	50
3 pokoje	58	46	48

* 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 [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	42	50	51
Dobry	44	47	46

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

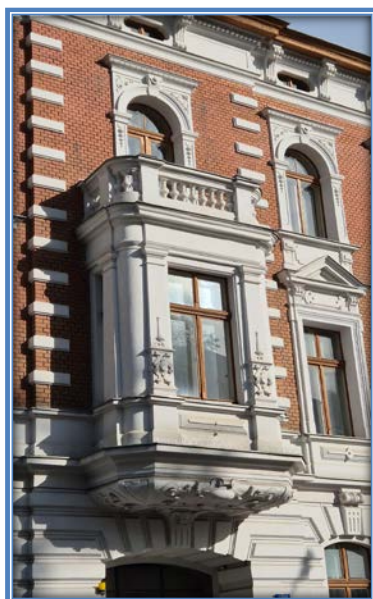
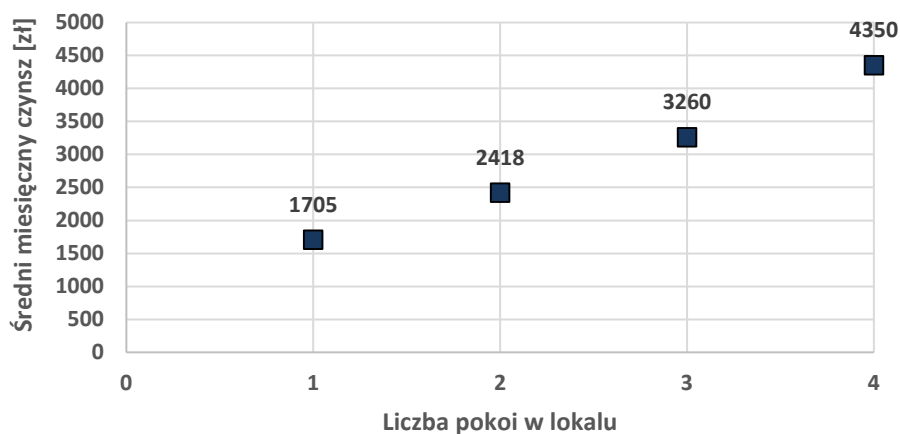
POLESIE



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]

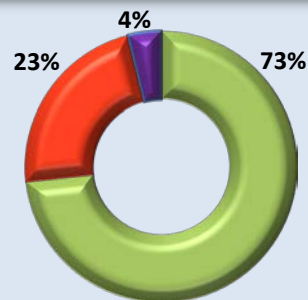


Źródło: ŁOG

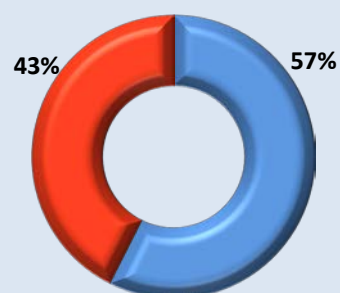
STARE POLESIE

WRZESIEŃ 2026 r.

101 lokali mieszkalnych

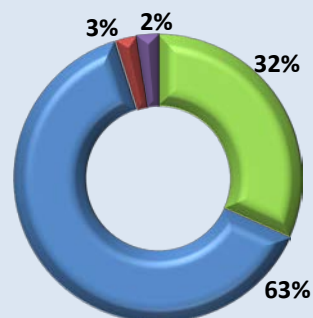


■ lokale w bloku
■ lokale w kamienicy
■ lokale w budynku pofabrycznym



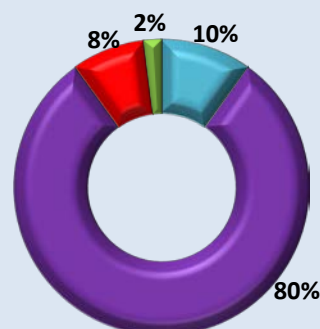
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



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

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

STARE POLESIE

WRZESIEŃ 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

15 m²

Największa powierzchnia
lokalu

98,2 m²

Średni czynsz najmu

2 448 zł

Najniższy czynsz najmu

1 000 zł

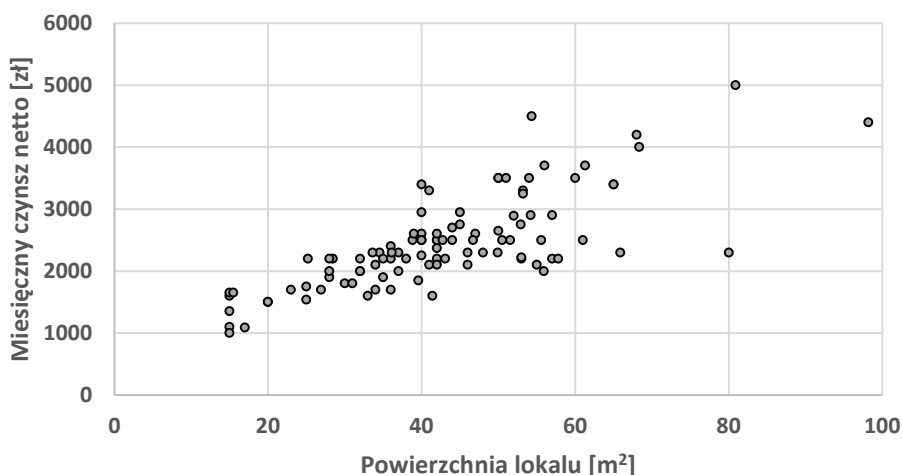
Najwyższy czynsz najmu

5 000 zł

Średnia kaucja

3 549 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	25	72	69
2 pokoje	43	57	57
3 pokoje	61	54	58
4 pokoje	61	72	*

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

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	60	58	60
Bardzo dobry	41	62	62
Dobry	35	55	59
Słaby	52	42	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokali w stanie technicznym słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

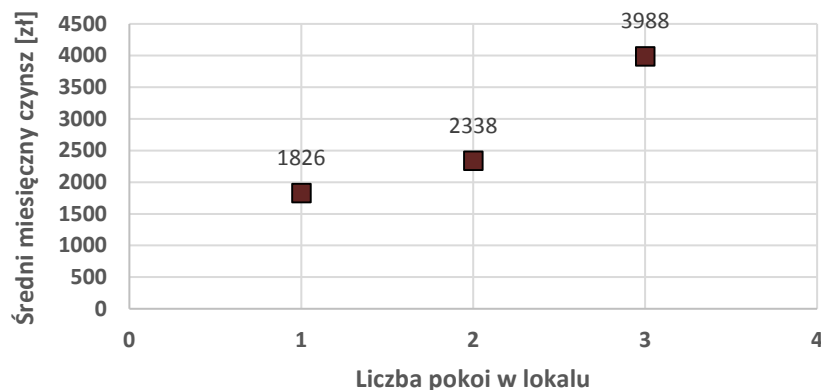
ŚRÓDMIEŚCIE



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]



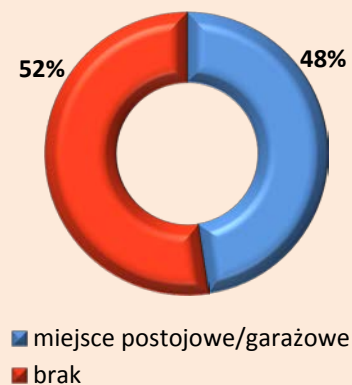
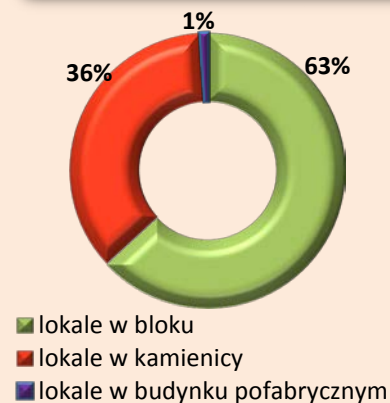
* Ze względu na 1 ofertę najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono ww. miary statystycznej.



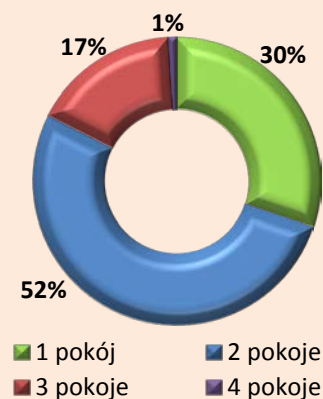
Źródło: ŁOG

KATEDRALNA WRZESIEŃ 2026 r.

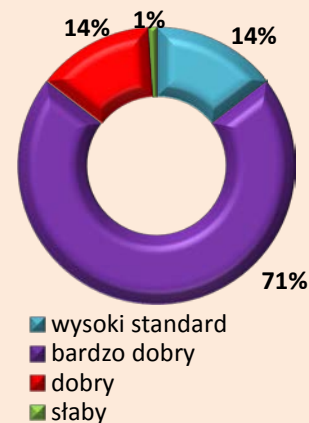
103 lokale mieszkalne



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

15 m²

Największa powierzchnia
lokalu

98 m²

Średni czynsz najmu

2 518 zł

Najniższy czynsz najmu

1 200 zł

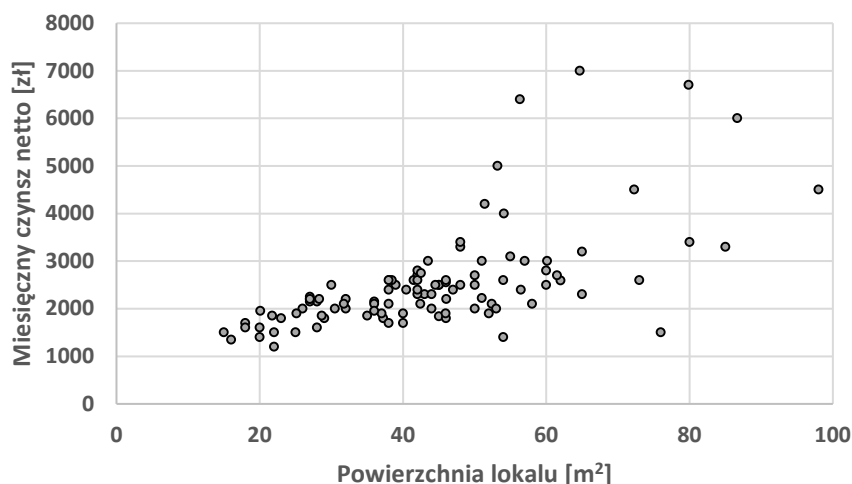
Najwyższy czynsz najmu

7 000 zł

Średnia kaucja

3 684 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	69	68
2 pokoje	45	56	55
3 pokoje	68	60	56

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

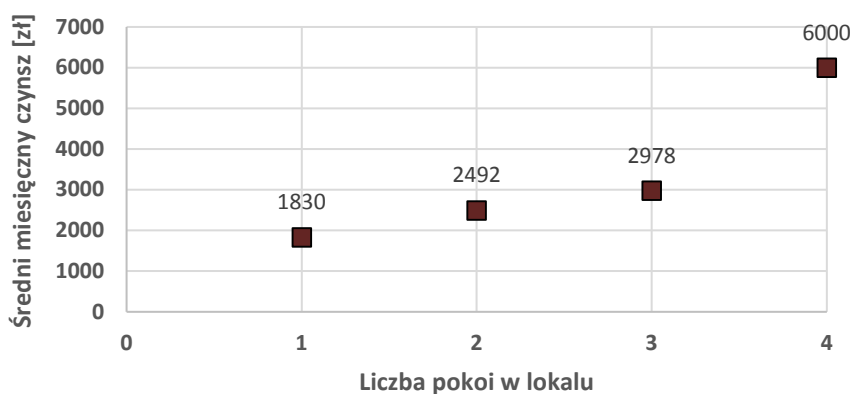
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	60	73	69
Bardzo dobry	40	61	59
Dobry	43	46	45

* Ze względu na 1 ofertę najmu mieszkania 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]

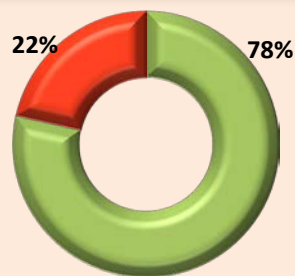


Źródło: ŁOG

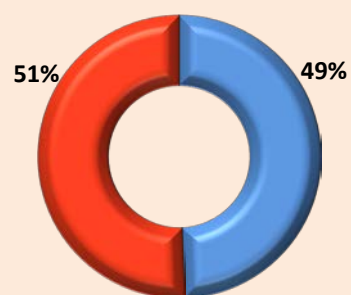
ŚRÓDMIEŚCIE- WSCHÓD

WRZESIEŃ 2026 r.

79 lokali mieszkalnych

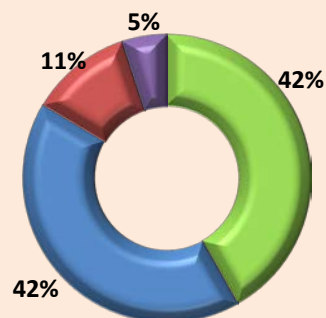


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



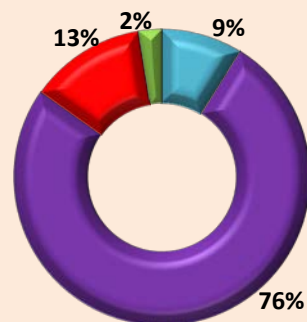
■ miejsce postojowe/garażowe ■ brak

Struktura lokali



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

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

ŚRÓDMIEŚCIE- WSCHÓD

WRZESIEŃ 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

42 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

17 m²

Największa powierzchnia
lokalu

105 m²

Średni czynsz najmu

2 448 zł

Najniższy czynsz najmu

1 250 zł

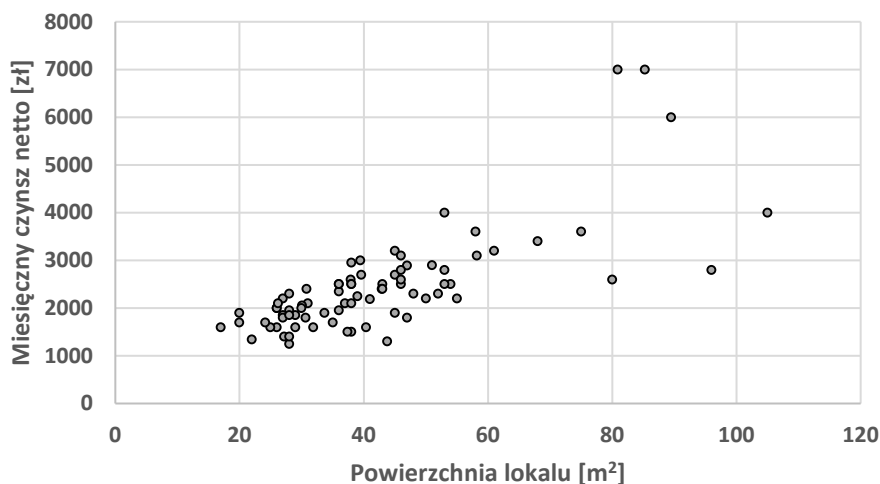
Najwyższy czynsz najmu

7 000 zł

Średnia kaucja

3 577 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	29	65	66
2 pokoje	44	58	58
3 pokoje	66	46	48
4 pokoje	90	68	75

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	63	72	75
Bardzo dobry	39	62	61
Dobry	53	44	40
Słaby	36	40	*

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

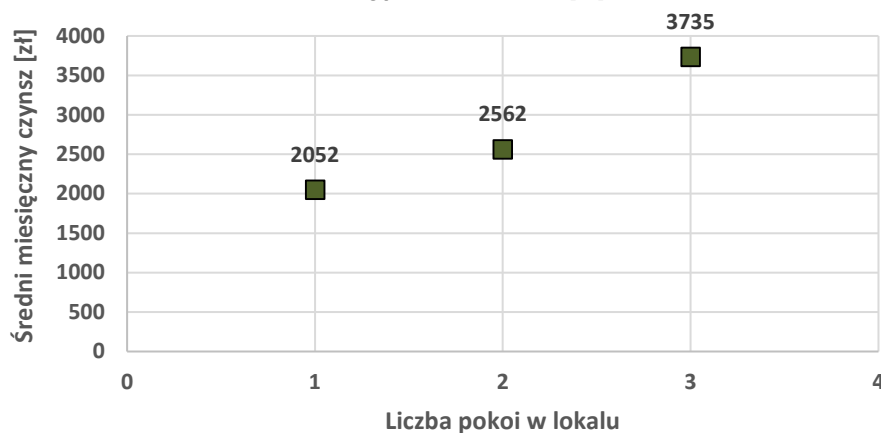
WIDZEW



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]



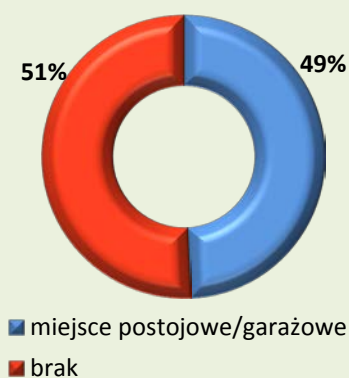
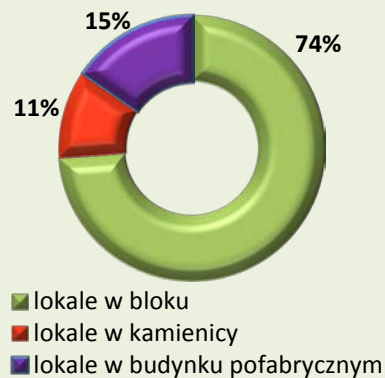
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miary statystycznej.



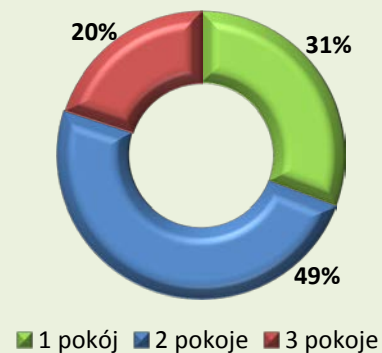
Źródło: ŁOG

STARY WIDZEW WRZESIEŃ 2026 r.

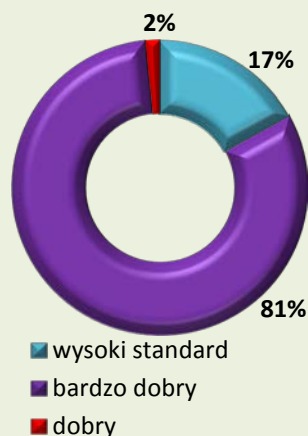
65 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



STARY WIDZEW

WRZESIEŃ 2026 r.

Średnia powierzchnia lokalu

47 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

114 m²

Średni czynsz najmu

2 639 zł

Najniższy czynsz najmu

1 400 zł

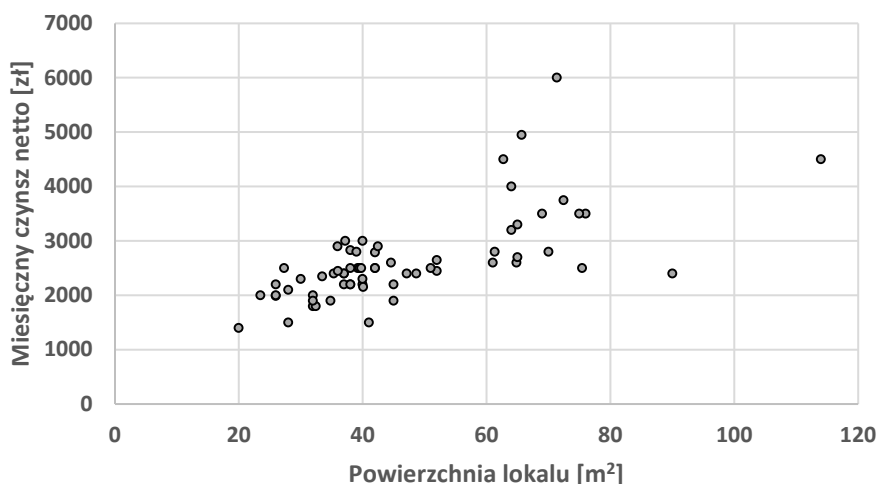
Najwyższy czynsz najmu

6 000 zł

Średnia kaucja

3 783 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	35	62	59
2 pokoje	44	61	61
3 pokoje	73	53	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	59	63	66
Bardzo dobry	44	59	58

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