

STUDENCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RAPORT 2026





SPIS TREŚCI

WSTĘP	2
ROZDZIAŁ I. O badaniu	3
Profil studenta	4
Wiek	4
Płeć	4
Kierunek studiów	5
Stopień i rok studiów	5
Tryb studiów	6
Miasto studiowania	6
ROZDZIAŁ II. Studenci w Polsce	8
ROZDZIAŁ III. Rynek najmu studenckiego w 2025 roku – wyniki badania ankietowego	13
Poszukiwania nieruchomości na wynajem	15
Umowa najmu	18
Warunki najmu studenckiego	20
Standard wynajmowanych nieruchomości	23
Typowe cechy nieruchomości wynajmowanych przez studentów	25
Średnie miesięczne wydatki studentów na wynajem	25
Źródła finansowania wynajmowanych nieruchomości	28
Okres wynajmu	30
Czynniki wpływające na wybór nieruchomości i ocena wynajmowanych nieruchomości	31
Co się podoba studentom?	32
Co jest problemem?	33
Preferencje mieszkaniowe studentów na przyszłość	34
ROZDZIAŁ IV. Podsumowanie i rekomendacje	36
ROZDZIAŁ V. Najemcy startu życiowego 2026	38



WSTĘP

Sektor najmu studenckiego pozostaje jednym z najbardziej dynamicznych i wrażliwych na impulsy rynkowe fragmentów polskiego rynku nieruchomości. Ze względu na wyraźną sezonowość oraz wysoką elastyczność popytu, rzetelny opis tego obszaru wymaga bieżącego monitorowania bezpośrednio u źródła – u samych najemców. Brak zintegrowanych, państwowych rejestrów dedykowanych tej części rynku sprawia, że Centrum AMRON od lat konsekwentnie rozwija autorski system zbierania danych oparty o badania ankietowe. W tym roku oddajemy w Państwa ręce już ósmą edycję raportu poświęconego warunkom mieszkaniowym polskich studentów. Jego głównym celem jest dostarczenie sprawdzonych i obiektywnych informacji o aktualnych stawkach, preferencjach lokatorów oraz zjawiskach wyznaczających nowe kierunki rozwoju rynku.

Opracowanie powstało z myślą o zróżnicowanym gronie odbiorców. Inwestorzy indywidualni oraz podmioty sektora PRS (najmu instytucjonalnego) znajdą tu wskazówki pomocne przy dopasowywaniu standardu i struktury mieszkań do oczekiwań rynku. Wynajmującym raport ułatwi zrozumienie

rosnących wymagań młodych dorosłych, z kolei dla samych studentów stanowi on praktyczny punkt odniesienia do oceny własnych wydatków na tle rówieśników. Choć nasycenie polskiego rynku najmu wciąż ustępuje wskaźnikom z Europy Zachodniej, udział osób wybierających lokum na zasadach komercyjnych stale rośnie. Studenci niezmienne tworzą fundament tej grupy, przy czym coraz wyraźniejszy staje się trend wyboru najmu jako świadomej decyzji życiowej wynikającej z potrzeby elastyczności i mobilności, również przez osoby posiadające zdolność kredytową.

Niniejsze opracowanie przedstawia kompleksowy obraz sytuacji w oparciu o najnowsze wyniki badania ankietowego, zrealizowanego w semestrze letnim roku akademickiego 2025/2026.

Osoby poszukujące szerszego spojrzenia na kondycję finansową młodego pokolenia – w tym na szczegółowe koszty utrzymania, wydatki edukacyjne oraz plany zawodowe przyszłych absolwentów – zachęcamy do zapoznania się z najnowszym wydaniem raportu „Portfel Studenta”, opracowanego przez Warszawski Instytut Bankowości we współpracy ze Związkiem Banków Polskich.



O BADANIU

Prezentowane opracowanie bazuje na materiałach empirycznych zgromadzonych w ramach badania ankietowego, w którym udział wzięło ponad 2 tysiące studentów. Próba obejmuje osoby

kształcące się na studiach pierwszego i drugiego stopnia, w trybie stacjonarnym oraz niestacjonarnym, zarówno na uczelniach państwowych, jak i w sektorze uczelni niepublicznych.



Rysunek 1. Ośrodki akademickie w Polsce, w których zostało przeprowadzone badanie w 2026 roku

Zbieranie danych zrealizowano w okresie od marca do czerwca 2026 roku, docierając do społeczności akademickiej 44 szkół wyższych funkcjonujących w 19 kluczowych miastach akademickich w Polsce. Zamieszczona poniżej mapa zasięgu terytorialnego odzwierciedla ogólnopolski wymiar badania i potwierdza, że zebrany materiał rzetelnie oddaje specyfikę najważniejszych lokalnych rynków mieszkaniowych w kraju.

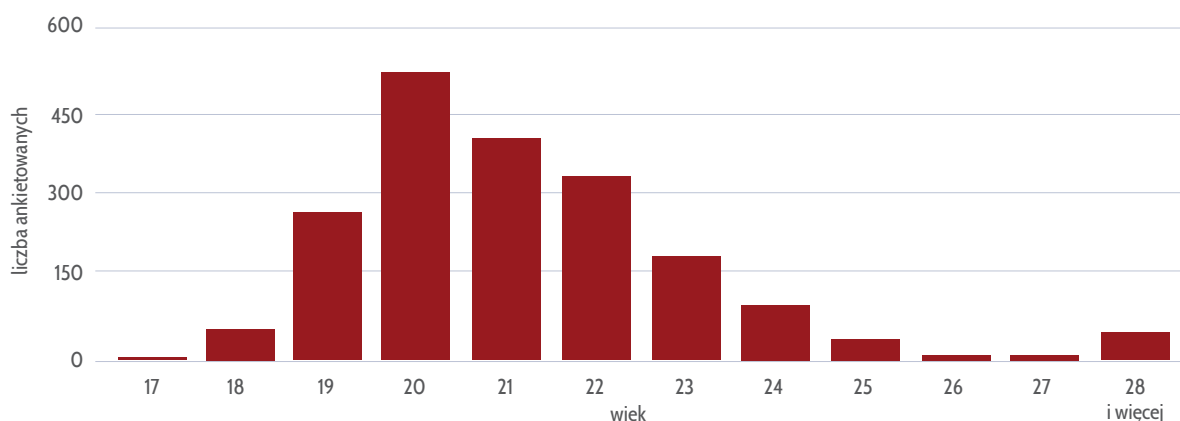
Struktura przestrzenna badania została zaprojektowana tak, aby zapewnić pełne odzwierciedlenie zróżnicowania polskiego rynku najmu studenckiego. Równomierny rozkład geograficzny, obejmujący miasta ze wszystkich regionów kraju, niweluje lokalne anomalie cenowe i nadaje analizie ogólnopolski wymiar. Poniżej zaprezentowana mapa obrazująca zasięg terytorialny potwierdza, że zebrany materiał rzetelnie oddaje specyfikę najważniejszych lokalnych rynków mieszkaniowych i stanowi miarodajną diagnozę sytuacji bytowej studentów w skali całego kraju.

Profil studenta

Precyzyjne wyznaczenie profilu demograficznego uczestników badania ma kluczowe znaczenie dla właściwego zrozumienia zgromadzonych wyników oraz oceny zgłaszanego przez nich zapotrzebowania mieszkaniowego. Analiza zebranych odpowiedzi pozwoliła stworzyć reprezentatywny portret statystycznego uczestnika badania.

Wiek

Zdecydowaną większość respondentów stanowią osoby w wieku od 19 do 22 lat, przy czym największą grupę tworzą 20-latkowie (ponad 500 wskazań, czyli 26% próby), a następnie 21-latkowie (ponad 400 wskazań – 20%). Najmłodszy ankietowany miał 17 lat, natomiast najstarszy – 36 lat.

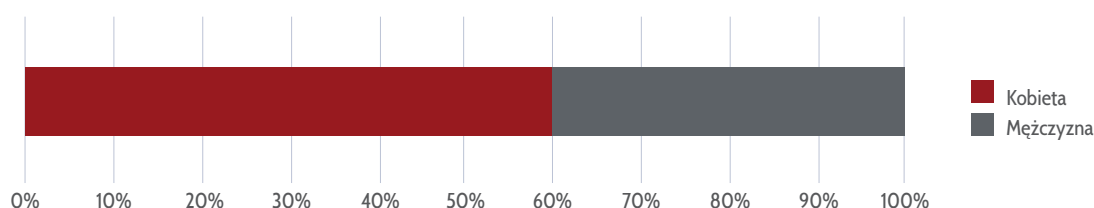


Wykres 1. Liczba ankietowanych w podziale według wieku

Płeć

W strukturze płci widać wyraźną przewagę kobiet, które stanowią 60% próby, podczas gdy udział

mężczyzn wynosi 40%. Odpowiada to strukturze populacji studentów w Polsce.

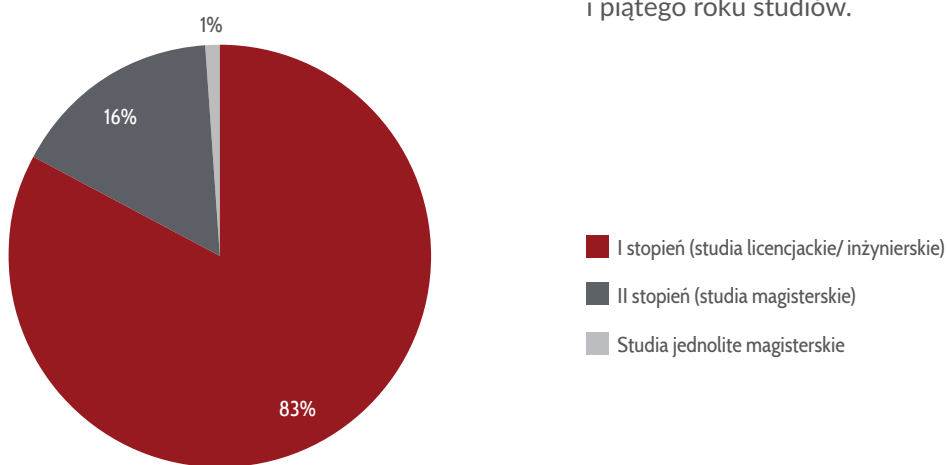


Wykres 2. Płeć ankietowanych

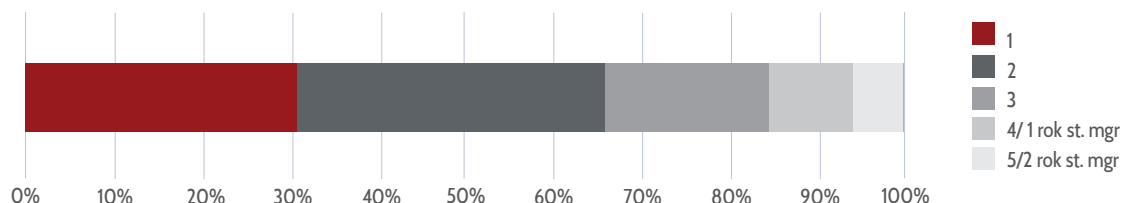
Kierunek studiów

Badanie objęło studentów z różnorodnych obszarów kształcenia, co świadczy o zróżnicowaniu badanej populacji. Anketowani studiowali na kierunkach o charakterze:

- humanistycznym,
- ekonomicznym,
- technicznym,
- medycznym,
- przyrodniczym.



Wykres 3. Stopień studiów anketowanych

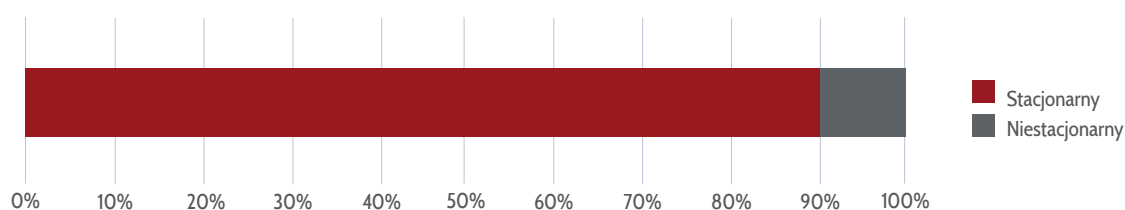


Wykres 4. Rok studiów anketowanych

Tryb studiów

Aż 90% uczestników badania pobierało naukę w trybie stacjonarnym (dziennym), co przekłada się na ich stałą obecność w ośrodku akademickim.

Zaledwie co dziesiąty anketowany (10%) deklarował kształcenie w trybie niestacjonarnym.

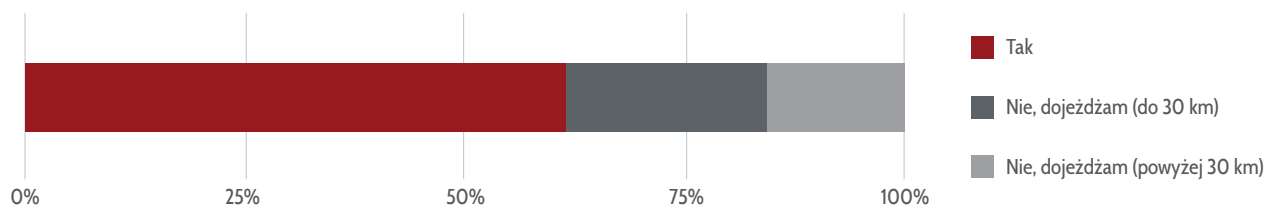


Wykres 5. Tryb studiów anketowanych

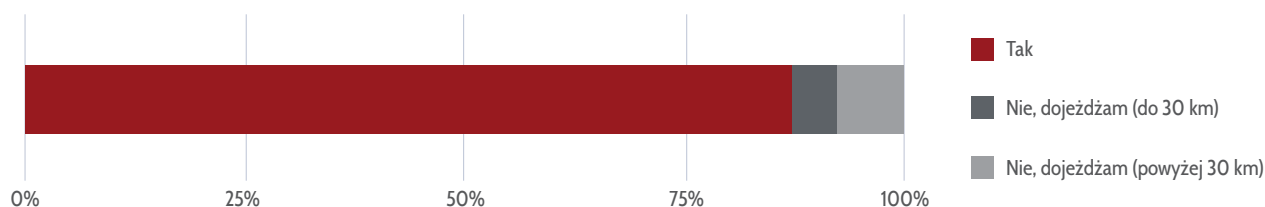
Miasto studiowania

Wyniki badania pokazują, że 62% respondentów mieszka w mieście, w którym mieści się ich uczelnia. Odsetek ten wzrasta do 87% wśród osób korzystających z rynku najmu. W przypadku

studentów pochodzących z pobliskich miejscowości, powszechnym rozwiązaniem pozostają codzienne dojazdy, stanowiące alternatywę dla wynajmu lokalu.



Wykres 6. Miasto zamieszkania studentów ogółem a położenie ich uczelni



Wykres 7. Miasto zamieszkania studentów wynajmujących nieruchomości a położenie ich uczelni

Na podstawie dominujących odpowiedzi nakreślono portret statystycznego uczestnika badania.



Rysunek 2. Profil typowego studenta biorącego udział w badaniu

Przedstawiony profil demograficzny niesie ze sobą istotne wnioski w kontekście analizy rynku najmu:

- **Brak doświadczenia:** młody wiek oraz początkowy etap edukacji wyższej wiążą się z ograniczoną znajomością procedur rynkowych. Brak praktyki w poszukiwaniu lokalu i weryfikacji umów sprawia, że studenci podejmują decyzje pod presją czasu – oglądają zaledwie kilka nieruchomości i sporadycznie podejmują próby negocjacji stawek.
- **Ograniczona pozycja przetargowa i sezonowość:** rynek najmu studenckiego charakteryzuje się dużą wrażliwością na czynnik czasowy oraz spiętrzeniem popytu (sierpień - wrzesień). Stawia to początkujących najemców na słabszej pozycji w relacji z wynajmującymi, skłaniając ich do szybkiej

akceptacji standardowych zapisów umownych.

- **Rola budżetu rodzicielskiego:** kluczowym czynnikiem kształtującym decyzje mieszkaniowe pozostaje wsparcie finansowe ze strony rodziców. To oni w głównej mierze określają maksymalny limit wydatków, przez co studenci – zamiast negocjować cenę – koncentrują się na wyborze oferty wpisującej się w z góry narzucone widełki budżetowe.
- **Wpływ na strukturę poszukiwanych mieszkań:** dominacja studentów I stopnia w trybie stacjonarnym przekłada się na wysoką popularność najmu współdzielonego (pokoje w mieszkaniach wielopokojowych) lub kompaktowych kawalerek, stanowiących pierwszy etap usamodzielniania się młodego człowieka.

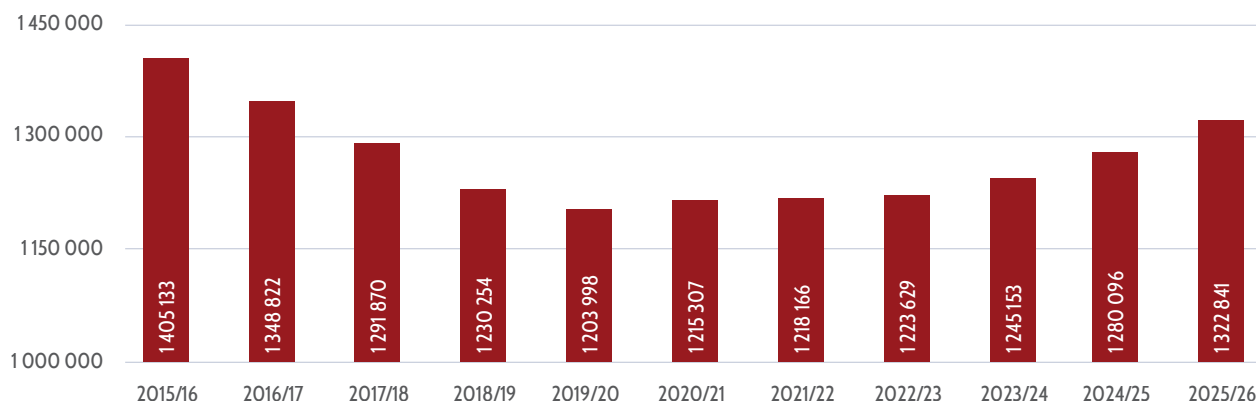


STUDENCI W POLSCE

Szkolnictwo wyższe odgrywa kluczową rolę w stymulowaniu rozwoju gospodarczego kraju, bezpośrednio decydując o potencjale i skali popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych w głównych metropoliach akademickich. Jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego, w roku akademickim 2025/26 w polskich uczelniach kształciło się łącznie 1,323 mln osób. Oznacza to kontynuację rozpoczętej w roku akademickim 2020/21 tendencji wzrostowej, która nastąpiła po trwającym w latach 2015/16-2019/20 okresie spadkowym, gdy liczba studentów obniżyła się z 1,405 mln do 1,204 mln. W ujęciu rocznym, tj. w porównaniu z rokiem akademickim 2024/25, baza studiujących zwiększyła się o 42,7 tys. osób, co przekłada się na wzrost o 3,3% i świadczy o utrzymującym się wysokim zainteresowaniu ofertą krajowych szkół wyższych.

Za bieżący wzrost liczby studentów odpowiada splot kilku kluczowych zjawisk o charakterze demograficznym i strukturalnym. Przede wszystkim mury uczelni sukcesywnie zasilają roczniki

wyżu demograficznego urodzone po 2000 roku, co w sposób naturalny powiększa bazę potencjalnych najemców w miastach uniwersyteckich. Istotny wpływ na rynek mieszkaniowy ma również wysoki udział osób uczących się w trybie stacjonarnym, stanowiących aż 61,9% ogółu studiujących (818,2 tys. osób) – to właśnie ta grupa generuje stabilny i długofalowy popyt na lokale w trakcie trwania roku akademickiego. Dopełnieniem tej dynamiki pozostaje stała obecność żaków z zagranicy. Choć ich ogólna liczba odnotowała lekką korektę w skali roku (spadek o 6,5%), w Polsce wciąż kształci się 101,6 tys. obcokrajowców, z których zdecydowana większość (86,3%) wybiera studia dzienne. W strukturze narodowościowej cudzoziemców niezmiennie dominują obywatele Ukrainy (46,7 tys. osób, co przekłada się na 46,0% tej grupy), Białorusi (10,9 tys., czyli 10,7%) oraz Turcji (4,8 tys., czyli 4,7%). Ważny impuls dla popytu mieszkaniowego stanowi rosnąca mobilność w ramach programów międzynarodowych, takich jak Erasmus, z którego korzysta ponad 18,5 tys. przyjeżdżających osób.

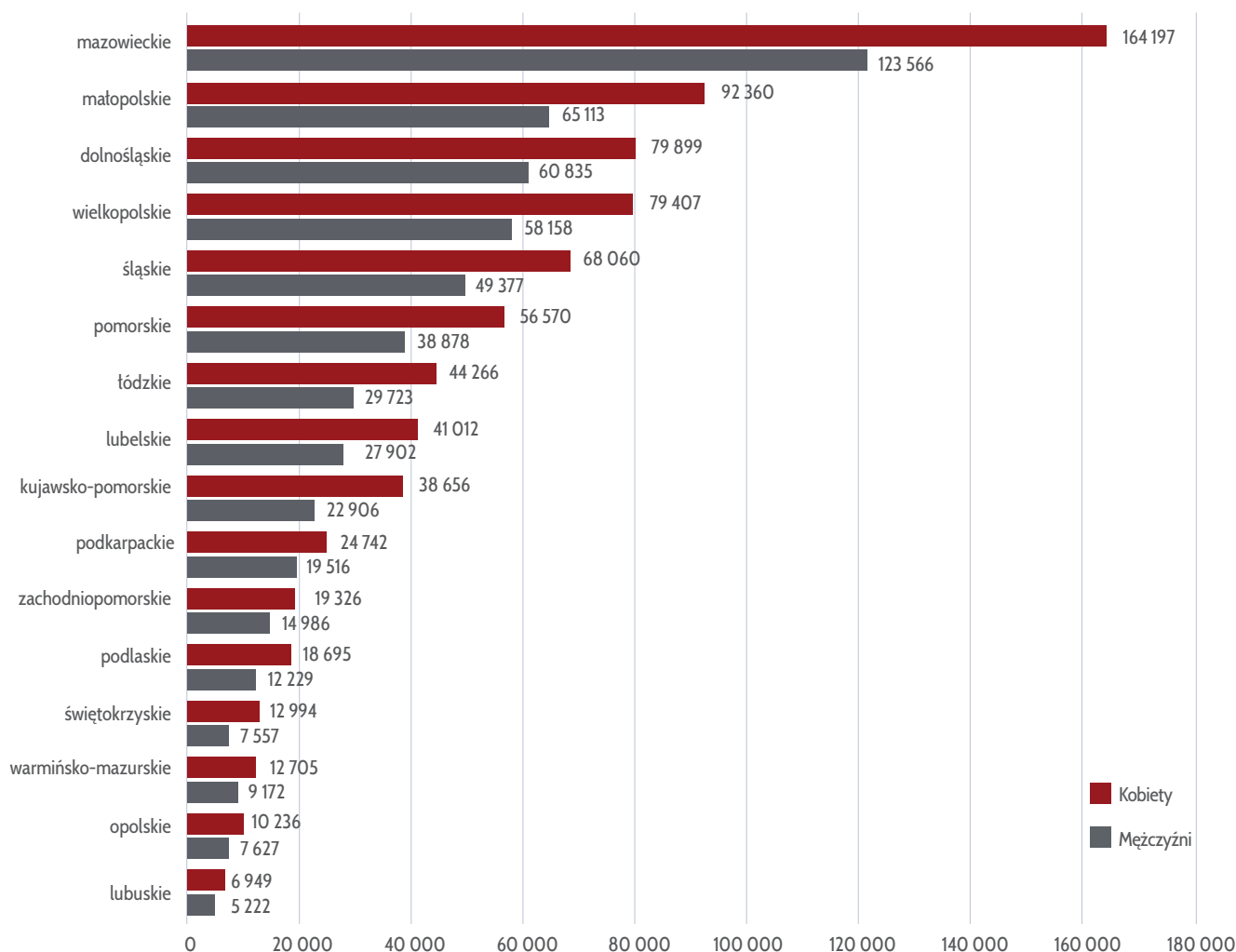


Wykres 8. Studenci w Polsce w poszczególnych latach (łącznie z cudzoziemcami)

ŹRÓDŁO: GUS

Zgodnie z rejestrami Zintegrowanego Systemu Informacji o Nauce i Szkolnictwie Wyższym POL-on, w roku akademickim 2025/26 w kraju funkcjonowało 345 uczelni. Analizując strukturę toku studiów, największą grupę – 58,9% ogółu (778,6 tys. osób) – stanowili słuchacze studiów I stopnia. Z kolei na studia II stopnia uczęszczało 20,0%

studiujących (264,1 tys.), a jednolite studia magisterskie wybrało 20,8% (275,4 tys. osób). Ponadto aż 61,9% populacji akademickiej (818,2 tys. osób) podjęło naukę w trybie stacjonarnym, co stanowi kluczowy wskaźnik z punktu widzenia stałego zapotrzebowania na zakwaterowanie w ośrodkach uniwersyteckich.

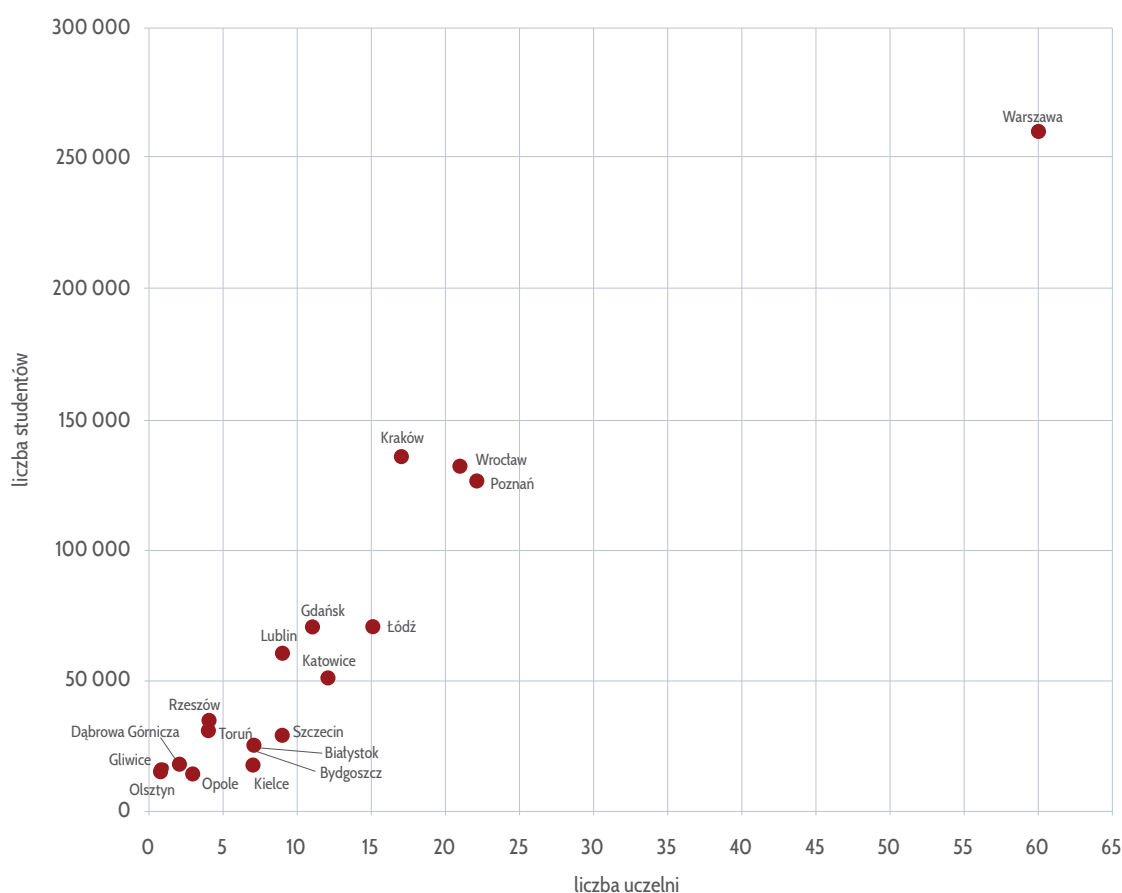


Wykres 9. Studenci według województw i płci w roku akademickim 2025/26

ŹRÓDŁO: GUS

W strukturze demograficznej studentów w roku akademickim 2025/26 utrzymuje się wyraźna przewaga kobiet, które stanowią 58,2% ogółu studiujących (770 074 kobiety wobec 552 767 mężczyzn). Dominacja ta ma charakter powszechny – w każdym z 16 województw liczba studentek przewyższa liczbę studentów. Największe rozbieżności proporcji płci na korzyść kobiet występują w województwach: świętokrzyskim, gdzie udział kobiet sięga aż 63,2%, co przekłada się na wskaźnik feminizacji na poziomie 172 kobiet na 100 mężczyzn, kujawsko-pomorskim, gdzie studentki stanowią

62,8% populacji, dając relację 169 kobiet na 100 mężczyzn, a także w podlaskim, gdzie udział kobiet wynosi 60,5%, czyli 153 kobiety na 100 mężczyzn. Najbardziej zrównoważoną strukturę płci odnotowano w województwie podkarpackim (55,9% udziału kobiet), gdzie na 100 studentów przypada 127 studentek. Podobnie wyrównany stosunek wykazuje województwo opolskie z wynikiem 134 kobiet na 100 mężczyzn. Z punktu widzenia bezwzględnej skali, największe skupisko obu płci generuje województwo mazowieckie, gromadząc 164 197 kobiet oraz 123 566 mężczyzn.



Wykres 10. Liczba studentów i uczelni wyższych w podziale na miasta (powyżej 15 tys. studentów) w roku akademickim 2025/26

ŹRÓDŁO: GUS

Geograficzne skupienie społeczności akademickiej w kluczowych metropoliach odgrywa fundamentalną rolę w kształtowaniu lokalnych rynków nieruchomości. W roku akademickim 2025/26 próg 100 tysięcy studiujących przekroczono w pięciu województwach: mazowieckim (287,8 tys. osób), małopolskim (157,5 tys.), dolnośląskim (140,7 tys.), wielkopolskim (137,6 tys.) oraz śląskim (117,4 tys.). Regiony te, skupiające

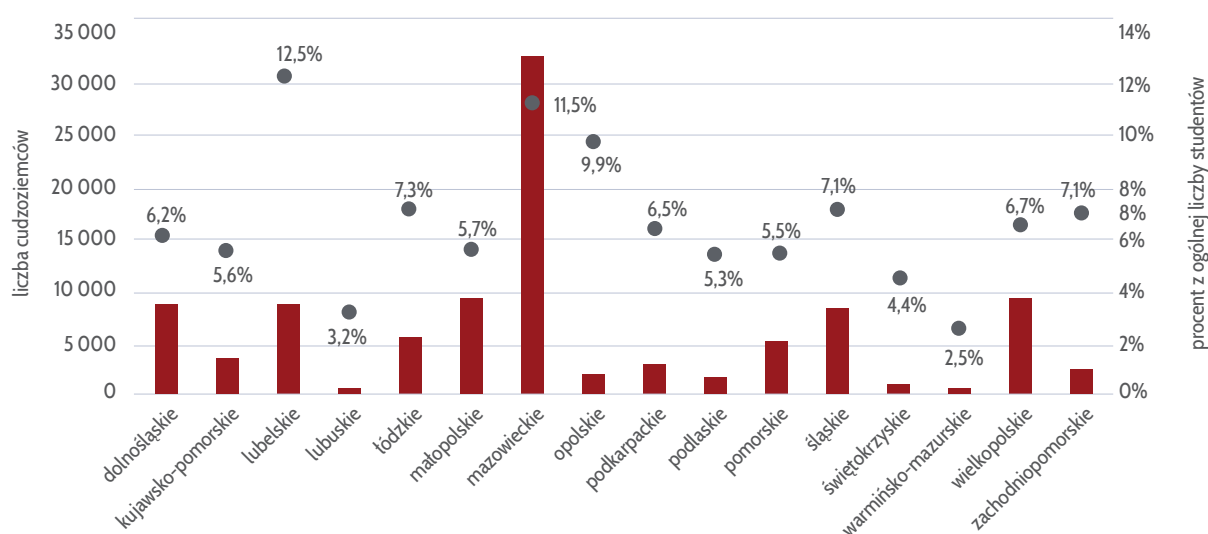
czołowe krajowe uniwersytety i politechniki, stanowią główne magnesy przyciągające młodzież z całej Polski oraz z zagranicy. Na drugim biegunie zestawienia plasują się województwa lubuskie (12,2 tys. studentów) oraz opolskie (17,9 tys.), co wynika z ograniczonej liczby funkcjonujących tam jednostek dydaktycznych oraz mniejszego zasięgu oddziaływania lokalnych ośrodków.

Bezsprzecznym liderem w skali całego kraju pozostaje Warszawa, w której kształcą się około 261 tys. studentów, co stanowi blisko 20% ogólnopolskiej populacji akademickiej. Tak wysoki potencjał stolicy to zasługa skondensowanej infrastruktury dydaktycznej, na którą składa się 60 uczelni. Do grupy kluczowych metropolii akademickich z liczbą ponad 100 tys. studentów zaliczają się również: Kraków (ponad 136 tys. studentów przy 17 uczelniach), Wrocław (132 tys. studentów i 21 uczelni) oraz Poznań (prawie 127 tys. studentów i 22 uczelnie). W ośrodkach tych dominują renomowane państwowe szkoły wyższe, oferujące szeroki wachlarz kierunków stacjonarnych, co w połączeniu z chłonnością lokalnych rynków pracy przekłada się na stabilny i przewidywalny popyt na zakwaterowanie.

Ważnym sektorem generującym bezpośredni i stabilny popyt na rynek najmu mieszkaniowego pozostaje społeczność studentów zagranicznych. Zdecydowanym liderem pod względem bezwzględnej liczby obcokrajowców jest województwo mazowieckie, gdzie kształcą się ponad 33 tys. żaków z innych krajów. Istotne skupiska tej grupy potencjalnych najemców występują również w województwie wielkopolskim (9 221 osób), małopolskim (9 030), dolnośląskim (8 679), lubelskim (8 615) oraz śląskim (8 361). Potwierdza

to zasadę, że największe metropolie akademickie z wiodącymi uczelniami wyższymi koncentrują przeważającą część międzynarodowego ruchu studenckiego.

Niezwykle ciekawie prezentuje się zjawisko intensywności udziału cudzoziemców w mniejszych ośrodkach akademickich. Bardzo wysoki udział procentowy studentów zagranicznych zanotowano w województwie lubelskim - aż 12,50% ogółu populacji studenckiej oraz w województwie opolskim - 9,90%, podczas gdy w województwie mazowieckim wskaźnik ten sięga 11,48%. Mimo mniejszej skali bezwzględnej w tego typu regionach, tak wysoki udział obcokrajowców wywiera znaczny wpływ na lokalną strukturę najmu, wzmacniając zapotrzebowanie na lokale o wyższym standardzie. Silna reprezentacja studentów z zagranicy w Lublinie czy Opolu jest efektem przemyślanej strategii promocyjnej uczelni na rynkach międzynarodowych, dostosowania oferty dydaktycznej do wymogów obcojęzycznych oraz uwarunkowań geograficznych. Położenie Lublina w pobliżu granicy wschodniej czyni go naturalnym wyborem dla młodzieży z państw Partnerstwa Wschodniego, z kolei Opole korzysta z bliskości granicy niemieckiej. Istotnymi atutami tych miast pozostają ponadto niższe koszty utrzymania w porównaniu z największymi metropoliami.



Wykres 11. Liczba cudzoziemców w ogólnej liczbie studentów i ich procentowy udział w ogólnej liczbie w podziale na województwa w roku akademickim 2025/26

ŹRÓDŁO: GUS

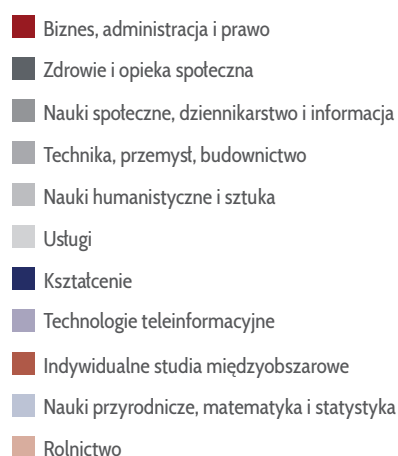
Liderem pośród polskich szkół wyższych pozostaje Uniwersytet Warszawski, na którym w roku akademickim 2025/26 kształciło się prawie 40 tys. osób (co stanowi 3,0% ogółu studiujących w kraju). Drugie miejsce pod względem liczby studentów zajmuje niepubliczny Uniwersytet WSB Merito w Poznaniu (35,7 tys. osób), natomiast podium zamyka Uniwersytet Jagielloński w Krakowie z liczbą 33,4 tys. słuchaczy. Wśród uczelni technicznych najwyższą pozycję utrzymuje Politechnika Warszawska (21,0 tys. studentów).

W strukturze wyboru obszarów kształcenia niekwestionowanym liderem pozostała grupa „biznes, administracja i prawo”, na którą zdecydowało się ponad 22% wszystkich studentów w Polsce. Dużym zainteresowaniem cieszyły się również kierunki związane ze zdrowiem i opieką społeczną (14,7%) oraz obszar obejmujący nauki społeczne, dziennikarstwo i informację (14,4%). Istotny udział w ogólnej populacji studiujących utrzymały także kierunki z grupy „technika, przemysł, budownictwo”, gromadzące 12,2% ogółu słuchaczy.¹

Tabela 1. Ranking uczelni wyższych ze względu na liczbę studentów w roku akademickim 2025/26

LP.	UCZELNIA	LICZBA STUDENTÓW	UDZIAŁ W LICZBIE STUDENTÓW OGÓŁEM
1	Uniwersytet Warszawski	39 852	3,0%
2	Uniwersytet WSB Merito w Poznaniu	35 724	2,7%
3	Uniwersytet Jagielloński w Krakowie	33 369	2,5%
4	Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu	29 326	2,2%
5	Uniwersytet Łódzki	23 985	1,8%
6	Uniwersytet Vizja w Warszawie	21 770	1,6%
7	Wyższa Szkoła Kształcenia Zawodowego we Wrocławiu	21 659	1,6%
8	Uniwersytet Wrocławski	21 426	1,6%
9	Politechnika Warszawska	20 953	1,6%
10	Politechnika Warszawska	20 508	1,6%

ŹRÓDŁO: GUS



Wykres 12. Kierunki studiów wybierane w roku akademickim 2025/26

ŹRÓDŁO: GUS

¹ Szkolnictwo wyższe w roku akademickim 2025/2026. Informacja sygnałna. GUS, 15.06.2026 r.



RYNEK NAJMU STUDENCKIEGO W 2026 ROKU – WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO

Gdzie mieszkają studenci?

W roku akademickim 2025/26 w strukturze zakwaterowania studentów wyraźnie dominują rozwiązania pozarynkowe. Największa grupa ankietowanych, stanowiąca niemal połowę badanych (49%), zamieszkuje u rodziny lub znajomych bez ponoszenia opłat za najem, a kolejne 6% posiada własną nieruchomość. 43% ankietowanych studentów korzystało z wykorzystywanej przez siebie nieruchomości odpłatnie. Wynajem komercyjny dotyczy 33% studentów, co czyni go drugą pod względem popularności formą zakwaterowania. Z akademików, zarówno uczelni publicznych, jak i prywatnych, korzysta 9% respondentów. Najmniej powszechnym rozwiązaniem pozostaje odpłatny najem lokalu u rodziny lub znajomych, na który wskazało zaledwie 3% ankietowanych.

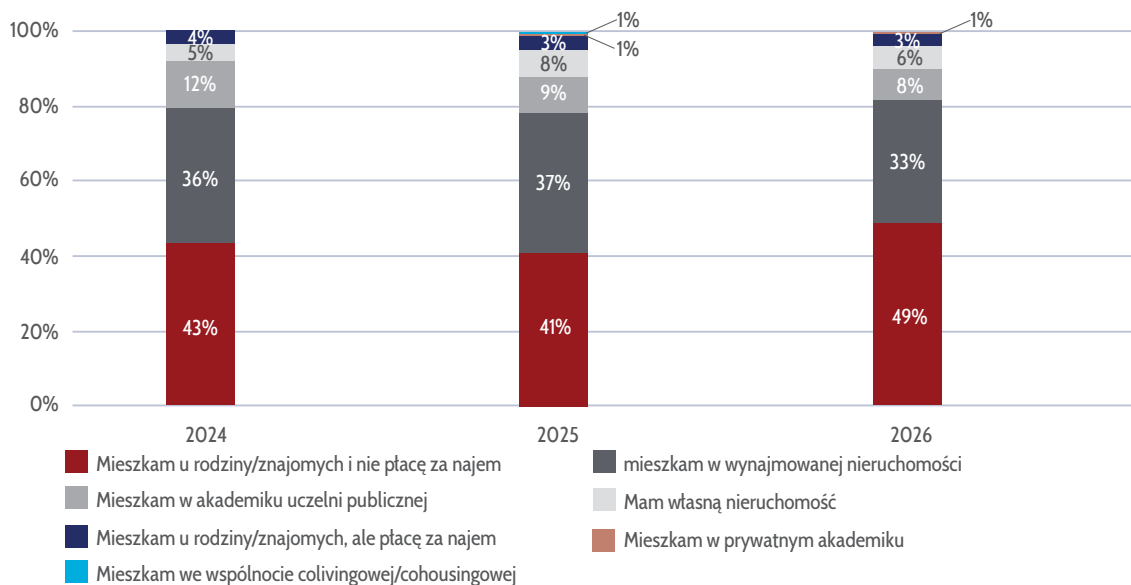
Analiza danych z lat 2024-2026 wskazuje na wyraźne przesunięcie rynkowe. Udział studentów

nieponoszących opłat za zakwaterowanie sukcesywnie rośnie – z 43% w 2024 roku, przez 41% w 2025 roku, aż do rekordowych 49% w 2026 roku. Równolegle odsetek osób wynajmujących nieruchomości na rynku komercyjnym wykazuje spadek: po lekkim wzroście z 36% w 2024 roku do 37% w 2025 roku, w 2026 roku obniżył się do 32%.

Pozostałe formy zakwaterowania wykazują względną stabilność z lekką tendencją spadkową. Udział akademików uczelni publicznych zmniejszył się z 12% w 2024 roku do 9% w 2025 roku oraz 8% w 2026 roku. Odsetek studentów posiadających własną nieruchomość wynosił kolejno 5% (2024 r.), 8% (2025 r.) i 6% (2026 r.). Najmniej popularny pozostał odpłatny najem u bliskich, osiągając 4% w 2024 roku oraz po 3% w latach 2025 - 2026.

Systematyczny wzrost odsetka osób mieszkających bezpłatnie u rodziny wskazuje na rosnącą potrzebę optymalizacji budżetu. Rosnące koszty utrzymania oraz wysokie stawki czynszów skłaniają młodych ludzi do rezygnacji z komercyjnego najmu na rzecz

pozostania w domu rodzinnym i codziennych dojazdów na uczelnię. Zjawisko to jest szczególnie widoczne w mniejszych ośrodkach akademickich, podczas gdy w głównych metropoliach wynajem komercyjny nadal odgrywa kluczową rolę.



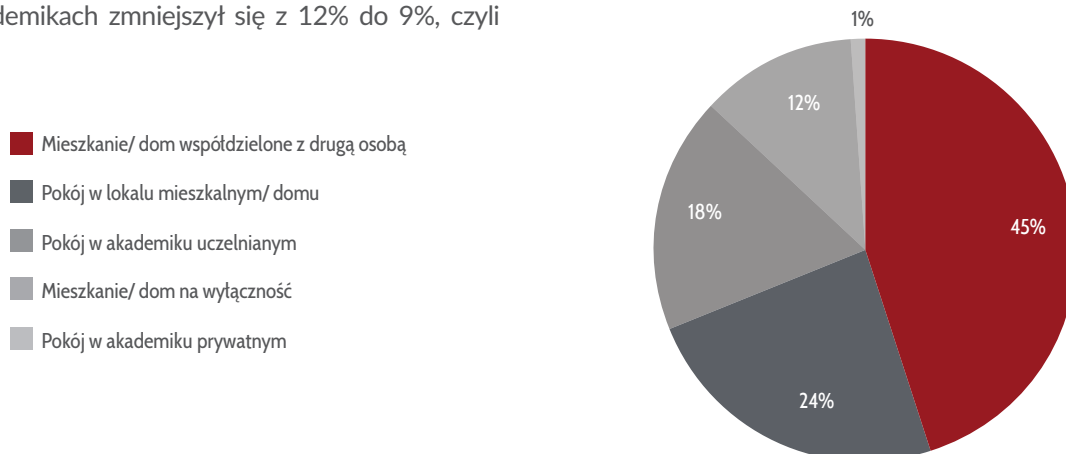
Wykres 13. Status mieszkaniowy studentów w roku akademickim 2025/26

Analiza preferencji mieszkaniowych wśród osób płacących za zakwaterowanie ujawnia, że głównym modelem pozostaje podział kosztów z innymi. Najwięcej respondentów – aż 45% – decyduje się na dzielenie lokalu lub domu z drugą osobą. Co czwarty student (24%) stawia z kolei na wynajem pokoju w prywatnym mieszkaniu bądź domu jednorodzinnym.

Zakwaterowanie w domach studenckich wybiera łącznie 9% badanych, przy czym akademiki uczelniane zdecydowanie dominują nad rynkiem komercyjnym (8% wobec zaledwie 1% dla obiektów prywatnych). Łączny udział osób mieszkających w akademikach zmniejszył się z 12% do 9%, czyli

o 3 punkty procentowe w latach 2024 - 2026. Pełna niezależność, rozumiana jako najem całego lokalu na wyłączność, stanowi wybór 12% ankietowanych.

Wyraźna przewaga rozwiązań opartych na dzieleniu metrażu (skupiających w sumie niemal 70% odpowiedzi) wynika bezpośrednio z barier ekonomicznych i wysokiego poziomu czynszów. Ze-stawienie tych danych podkreśla ciągłe poszukiwanie równowagi między dążeniem do własnej przestrzeni a wymogami studenckiego budżetu, co w większości przypadków skłania płatników do wyboru wariantu współdzielonego.



Wykres 14. Przedmiot najmu wśród studentów w roku akademickim 2025/26

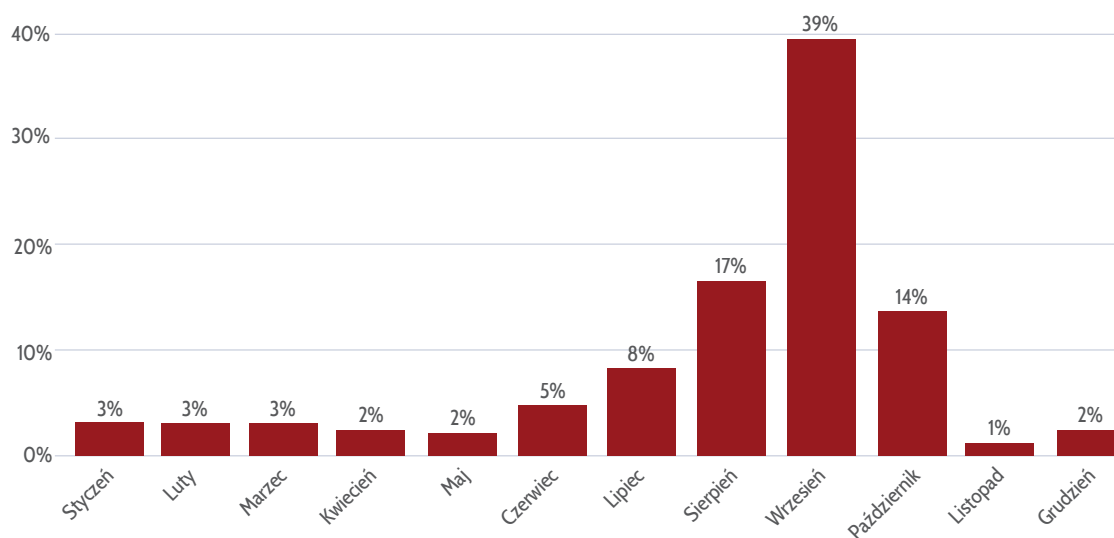
Poszukiwania nieruchomości na wynajem

Specyfika funkcjonowania uczelni wyższych wyznacza rytm rynkowi najmu mieszkaniowego, czyniąc go sektorem o wyrazistej cykliczności. Absolutnym szczytem aktywności najemców pozostaje wrzesień, w którym finalizuje się niemal 40% wszystkich transakcji. Popyt zaczyna wyczuwalnie narastać już w okresie letnim - w czerwcu umowę podpisuje 5% badanych, w lipcu 8%, a w sierpniu wskaźnik ten wzrósł do 17%.

Strategie poszukiwania lokalu przez studentów są mocno zróżnicowane. Część najemców dąży do wcześniejszego zabezpieczenia lokalu w czerwcu lub lipcu, aby uniknąć spiętrzenia cen i presji czasowej tuż przed startem roku akademickiego. Inna grupa decyduje się na relokację w sierpniu, traktując okres letni jako czas na spokojną

przeprowadzkę i zadomowienie się w nowym mieście przed zajęciami. Największa kumulacja popytu przypada jednak na wrzesień. Wysoki odsetek transakcji występuje jeszcze w październiku (14%), co wynika między innymi z rekrutacji uzupełniających na uczelniach lub konieczności zmiany niewłaściwie wybranego wcześniej lokalu.

W pozostałych miesiącach, od listopada do maja, rynek wchodzi w fazę głębokiej stabilizacji, a miesięczny udział zawieranych umów oscyluje wtedy w przedziale od zaledwie 1% do 3%. Sporadyczne transakcje na początku roku (styczeń - marzec, po 3%) wiążą się najczęściej z rotacją po zimowej sesji egzaminacyjnej lub rekrutacją na studia drugiego stopnia rozpoczynające się od semestru letniego.



Wykres 15. Udział studentów, którzy zawarli umowę najmu w poszczególnych miesiącach

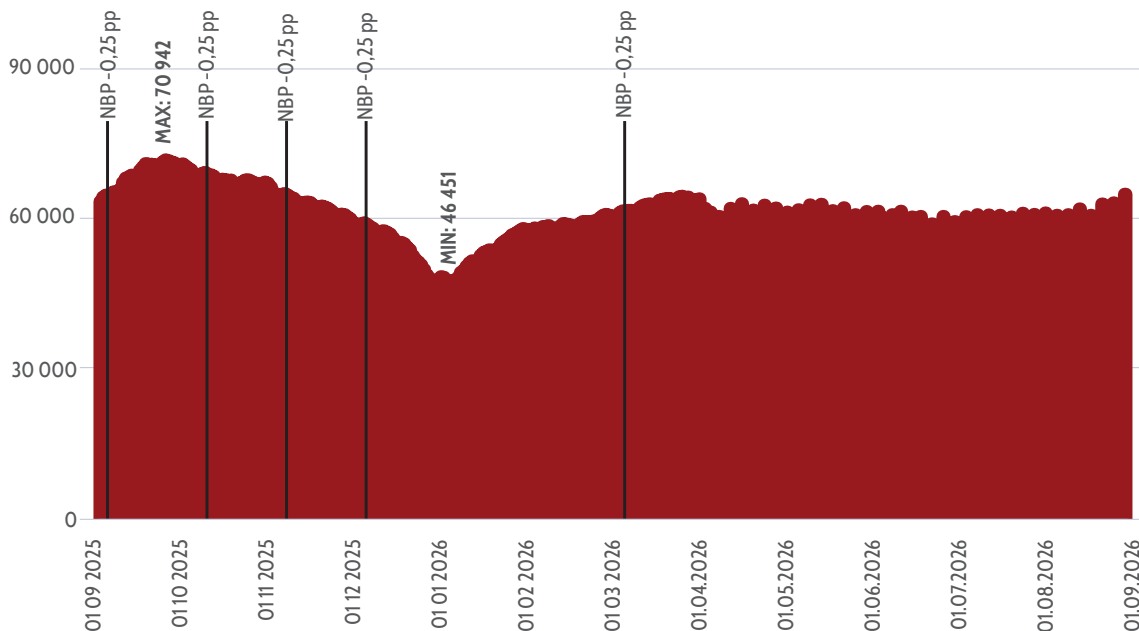
Analiza liczby ogłoszeń o wynajmie mieszkań od września 2025 r. do sierpnia 2026 r. potwierdza silną zależność rynku od kalendarza akademickiego. Początek analizowanego okresu przyniósł roczne maksimum – na przełomie września i października podaż osiągnęła prawie 71 tys. ogłoszeń, co odzwierciedla intensywny napływ ofert tuż przed rozpoczęciem zajęć na uczelniach. Po jesiennym szczycie nastąpił sukcesywny i wyraźny spadek dostępności lokali – w miarę jak studenci i inni najemcy finalizowali umowy, baza ofert kurczyła się, osiągając roczne minimum na początku stycznia 2026 r. z wynikiem ok. 46,5 tys. ogłoszeń. Od drugiej połowy stycznia baza ogłoszeniowa

stopniowo się odbudowywała, osiągając na przełomie marca i kwietnia lokalny szczyt na poziomie prawie 64 tys. ofert. Następnie, w okresie letnim (od maja do sierpnia 2026 r.), podaż ustabilizowała się na bardzo wyrównanym poziomie około 60 tys. ogłoszeń z delikatną tendencją wzrostową pod koniec sierpnia, zwiastującą nadejście kolejnego szczytu przed nowym rokiem akademickim.

Przebieg wykresu wyraźnie pokazuje, że mimo decyzji Rady Polityki Pieniężnej o obniżkach stóp procentowych NBP, rynek najmu wciąż napędzany jest przede wszystkim naturalną sezonowością studencką. Najwyższa dostępność mieszkań

przypada na przełom września i października, po czym następuje drastyczne wyciszczenie rynku

w okresie zimowym, aż do ponownego ustabilizowania oferty w miesiącach wakacyjnych.

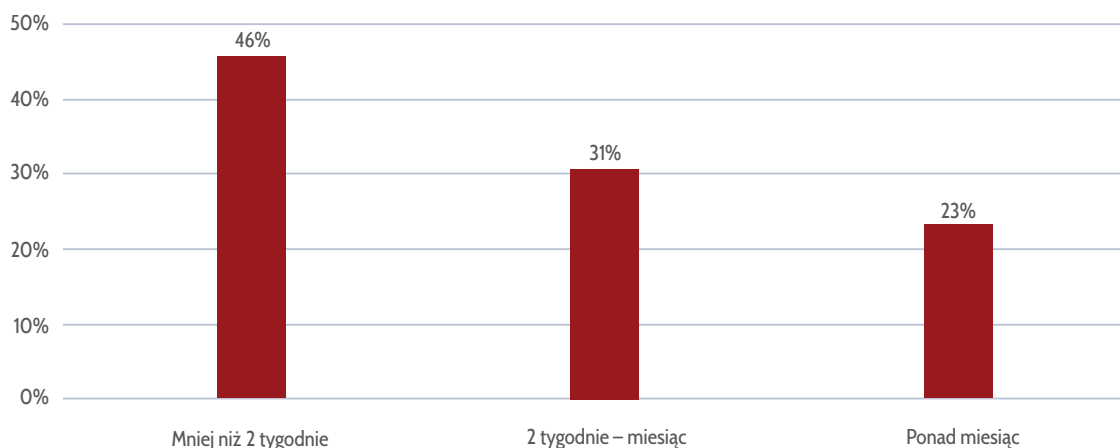


Wykres 16. Dynamika liczby ofert najmu lokali mieszkalnych w okresie od 01.09.2025 r. do 01.09.2026 r.

ŹRÓDŁO: [HTTPS://NIERUCHY.PRO/](https://nieruchy.pro/)

Analiza okresu, jaki studenci przeznaczają na znalezienie zakwaterowania, wyraźnie wskazuje na dynamiczny i impulsywny charakter tego procesu. Największa grupa ankietowanych – aż 46% – deklaruje, że poszukiwanie lokalu trwało krócej niż dwa tygodnie. U blisko jednej trzeciej respondentów (31%) poszukiwania trwały od dwóch tygodni do miesiąca. Z kolei najmniej liczny odsetek, stanowiący 23% badanych, poświęcił na znalezienie nieruchomości ponad miesiąc.

Dane te potwierdzają, że rynek najmu studenckiego funkcjonuje pod ogromną presją czasu, a niemal połowa żaków podejmuje decyzje mieszkaniowe błyskawicznie. Wskazuje to na dużą gotowość do szybkiej akceptacji dostępnych ofert, co najczęściej wynika z nakładającego się terminu rozpoczęcia roku akademickiego oraz silnej konkurencji o atrakcyjnie położone i konkurencyjne cenowo nieruchomości.

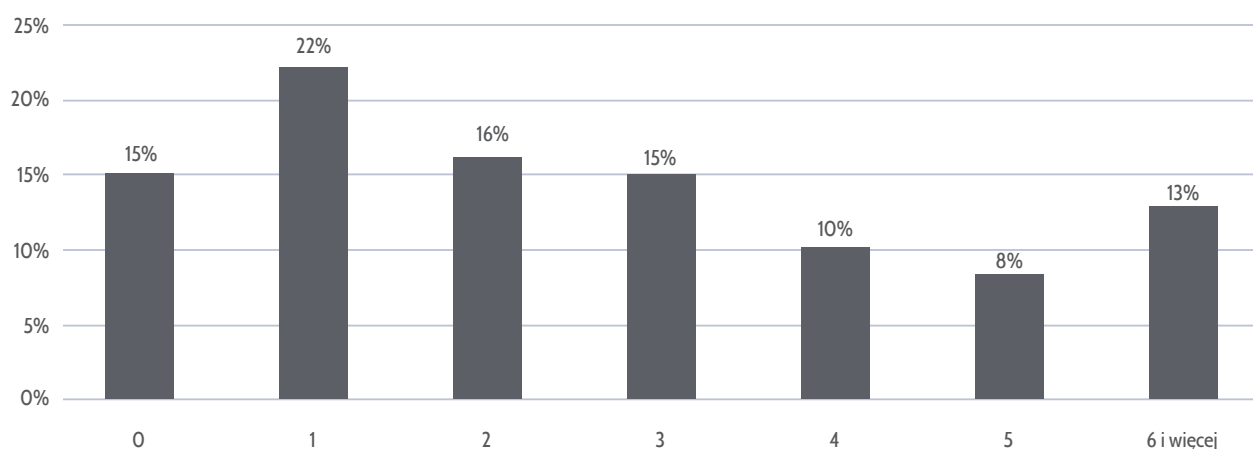


Wykres 17. Czas poszukiwania nieruchomości na wynajem przez studentów

Dane wskazują na dużą dynamikę procesu decyzyjnego studentów, z których wielu rezygnuje z oglądania szerokiej gamy ofert na żywo. Najlichniesza grupa – 22% ankietowanych – podjęła decyzję po obejrzeniu zaledwie jednej nieruchomości. Istotny odsetek, bo aż 15% badanych, zadeklarował z kolei, że nie obejrzał ani jednego lokalu przed podpisaniem umowy, bazując wyłącznie na materiałach online. Większą rozważą wykazały się pozostałe grupy: dwa lokale obejrzało 16% respondentów, trzy – 15%, cztery

– 10%, a pięć – 8%. Na dokładniejsze porównanie i wizytację sześciu lub więcej nieruchomości zdecydowało się 13% ankietowanych.

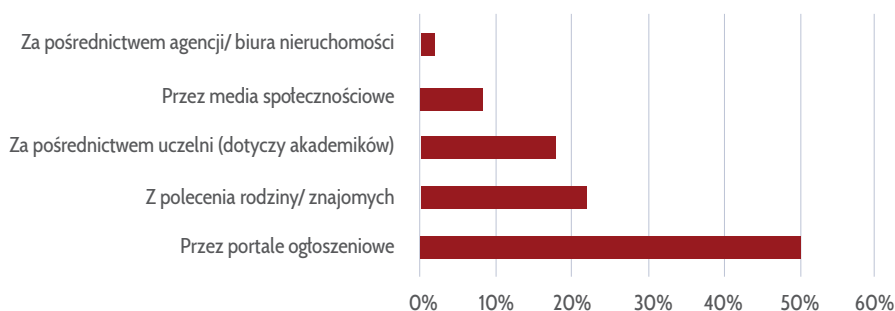
Fakt, że łącznie 37% studentów wybiera lokum bez wizytacji lub po zobaczeniu tylko jednej opcji, potwierdza wysoką konkurencyjność rynku najmu. Presja czasu i obawa przed utratą atrakcyjnej oferty skłaniają młodych najemców do szybkiego finalizowania transakcji.



Wykres 18. Deklarowana liczba oglądanych mieszkań/ pokoi przed wybraniem odpowiedniej nieruchomości (z wyłączeniem pokoi w akademikach)

Studenci szukają zakwaterowania głównie na własną rękę. Połowa ankietowanych wskazała ogólnodostępne portale ogłoszeniowe, a 22% skorzystało z poleceń rodziny i znajomych. Pośrednictwo uczelni (w tym akademiki) wybrało 18% respondentów,

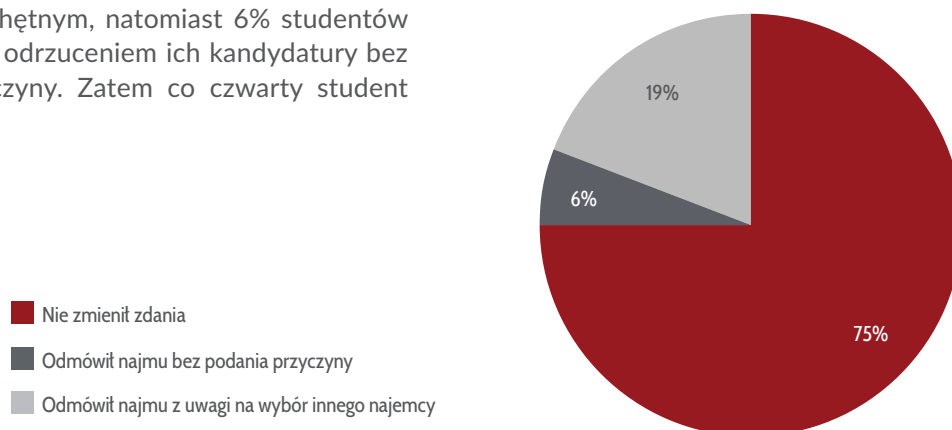
media społecznościowe – 8%, a biura nieruchomości - tylko nieliczni (2%). Dominacja bezpłatnych kanałów online oraz rekomendacji wynika przede wszystkim z chęci uniknięcia prowizji i ograniczeń budżetowych młodych najemców.



Wykres 19. Deklarowany sposób szukania nieruchomości na wynajem przez studentów

Podejście wynajmujących do studentów deklarujących chęć najmu pozostaje w przeważającej mierze otwarte i sprzyjające – dokładnie trzy czwarte badanych (75%) nie spotkało się z odmową i pomyślnie zawarło umowę. Część ankietowanych doświadczyła jednak trudności w procesie rezerwacji lokalu. Blisko co piąty respondent (19%) stracił wybraną ofertę ze względu na to, że właściciel zdecydował się udostępnić nieruchomości innym chętnym, natomiast 6% studentów spotkało się z odrzuceniem ich kandydatury bez podania przyczyny. Zatem co czwarty student

spotyka się z niepowodzeniem przy próbie finalizacji transakcji. Sytuacja ta wynika z przewagi popytu nad podażą w szczycie sezonu, co daje właścicielom mieszkań dużą swobodę w doborze najemców i odczuwalnie osłabia pozycję negocyjną młodych ludzi.



Wykres 20. Decyzja właściciela nieruchomości po zadeklarowanej chęci najmu przez studenta

Umowa najmu

Struktura form prawnych, na podstawie których studenci korzystają z zakwaterowania, nadal opiera się na tradycyjnych formach umownych. Standardowa, pisemna zwykła umowa najmu pozostaje niezmiennie głównym instrumentem prawnym, na który wskazuje 60% ankietowanych. Drugim pod względem powszechności wariantem jest formalny przydział miejsca w domu studenckim – decyzję administracyjną o przyznaniu zakwaterowania posiada 16% badanych.

Zależności nieformalne wciąż odgrywają widoczną rolę na rynku, gdyż 11% studentów deklaruje korzystanie z lokum na podstawie ustnej umowy najmu. Bardziej zaawansowane prawnie rozwiązania cieszą się mniejszą popularnością: pisemną umowę najmu okazjonalnego wskazuje 10% respondentów, natomiast najem instytucjonalny reprezentuje zaledwie 2% odpowiedzi.

Powszechność standardowej umowy pisemnej potwierdza dążenie stron do zachowania prostoty i przejrzystości formalności bez nakładania dodatkowych wymogów, takich jak wizyty u notariusza czy wskazywanie lokali zastępczych. Utrzymujący

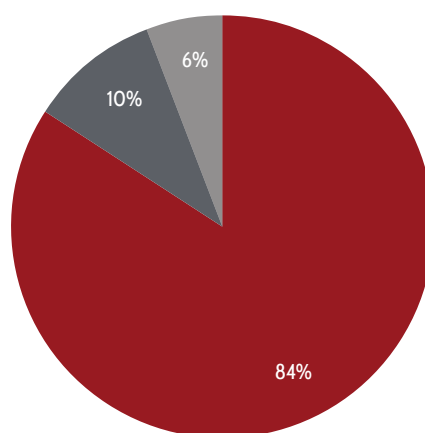


Wykres 21. Formy uzgodnień najmu nieruchomości zawierane przez studentów

się udział ustnych uzgodnień świadczy o obecności relacji opartych na zaufaniu lub chęci unikania formalności (często przy wynajmie u bliskich czy znajomych). Z kolei małe znaczenie najmu instytucjonalnego i okazjonalnego pokazuje, że rygorystyczne procedury prawne wciąż stanowią barierę lub nie są powszechnie oczekiwane w segmencie lokali dedykowanych studentom.

Analiza danych dotyczących ustaleń finansowych wykazuje, że przestrzeń do negocjacji stawek czynszu na rynku studenckim pozostaje wyraźnie ograniczona. Zdecydowana większość ankietowanych, stanowiąca aż 84%, przystała na warunki i kwotę zaproponowaną bezpośrednio w ogłoszeniu. Pomyślne obniżenie opłat udało się uzyskać tylko 10% studentów, natomiast 6% respondentów ponosi koszty wyższe niż te, które pierwotnie widniały w ofercie.

- Najem po cenie z ogłoszenia
- Najem po cenie niższej niż w ogłoszeniu
- Najem po cenie wyższej niż w ogłoszeniu



Wykres 22. Ceny najmu w umowie najmu a oferowana stawka

Pobieranie kaucji stanowi najbardziej rozpowszechnioną formę zabezpieczenia interesów wynajmującego. Połowa badanych studentów (50%) wpłaciła depozyt w wysokości równej miesięcznemu czynszowi najmu, co jest rynkowym standardem. Pozostałe 50% odpowiedzi wykazuje jednak znaczne

zróżnicowanie: 19% ankietowanych w ogóle nie musiało wносить zabezpieczenia, 16% uregulowało kaucję niższą niż miesięczny czynsz, a 15% spotkało się z wymogiem wpłaty kwoty przewyższającej jednorazową opłatę. O ile rynkowy standard dominuje, o tyle aż w 35% przypadków właściciele stosowali łagodniejsze wymogi – rezygnując z kaucji lub ją obniżając, co zazwyczaj dotyczy akademików lub ustaleń z bliskimi. Z kolei pobieranie wyższych depozytów (15%) dowodzi rosnącej ostrożności części wynajmujących, którzy rekompensują sobie w ten sposób brak umów okazjonalnych lub zabezpieczają lokale o podwyższonym standardzie.

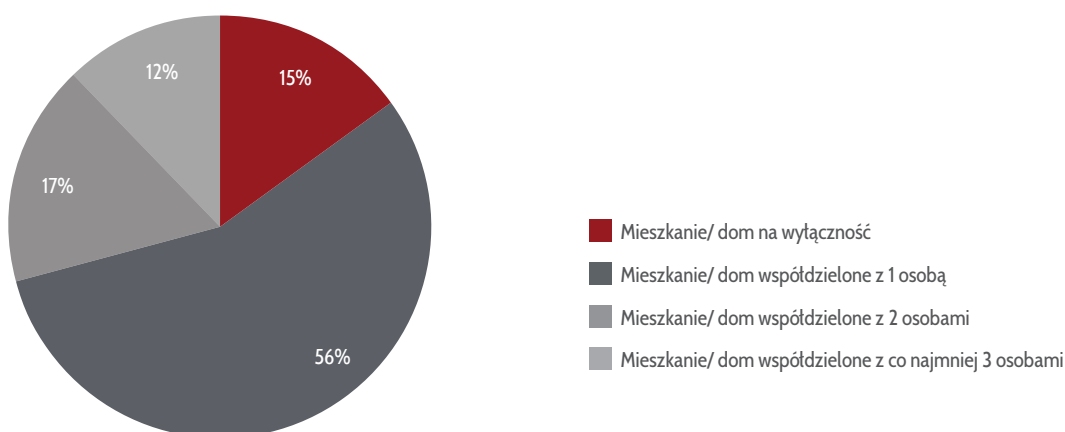


Wykres 23. Kaucja w umowach najmu zawieranych przez studentów

Warunki najmu studenckiego

Struktura zamieszkania wśród studentów najmujących lokale wciąż w przeważającej mierze opiera się na modelach współdzielonych. Zdecydowanie najbardziej powszechnym wariantem jest wynajem lokalu lub domu z jedną dodatkową osobą – na takie rozwiązanie wskazało aż 56% respondentów. Bardziej liczne grupy

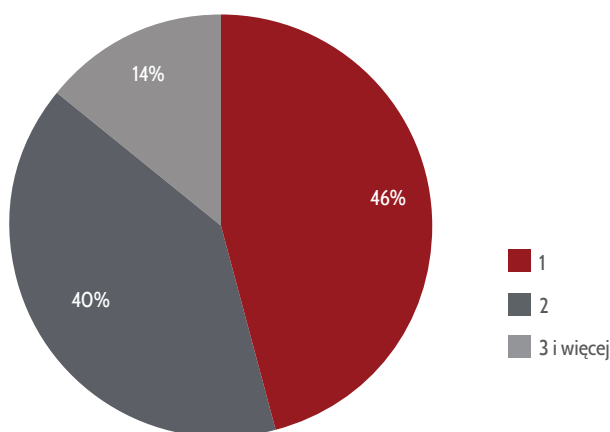
współlokatorów spotykane są rzadziej: dzielenie przestrzeni z dwoma osobami deklaruje 17% badanych, natomiast zakwaterowanie w grupie co najmniej czteroosobowej (z trzema lub więcej współlokatorami) dotyczy 12% ankietowanych. Samodzielny najem nieruchomości na wyłączność pozostaje opcją wybieraną przez 15% studentów.



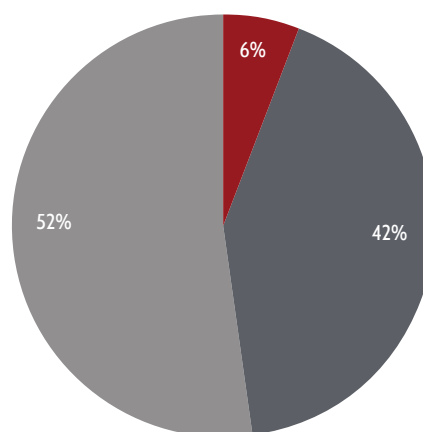
Wykres 24. Współdzielenie nieruchomości wynajmowanej przez studentów

Dominacja modelu dwuosobowego pokazuje, że studenci szukają kompromisu między optymalizacją wydatków a zachowaniem prywatności. Łącznie aż 85% osób dzielących lokum robi to z konieczności partycypowania w wysokich kosztach

najmu. Niewielki odsetek osób mieszkających w pojedynkę dowodzi, że samodzielne ponoszenie pełnej opłaty za mieszkanie pozostaje poza zasięgiem finansowym przeważającej części studenckiego budżetu.



Wykres 25. Liczba pokoi w nieruchomościach wynajmowanych przez studentów w pojedynkę



Wykres 26. Liczba pokoi w nieruchomościach wynajmowanych przez studentów współdzielonych z innymi lokatorami

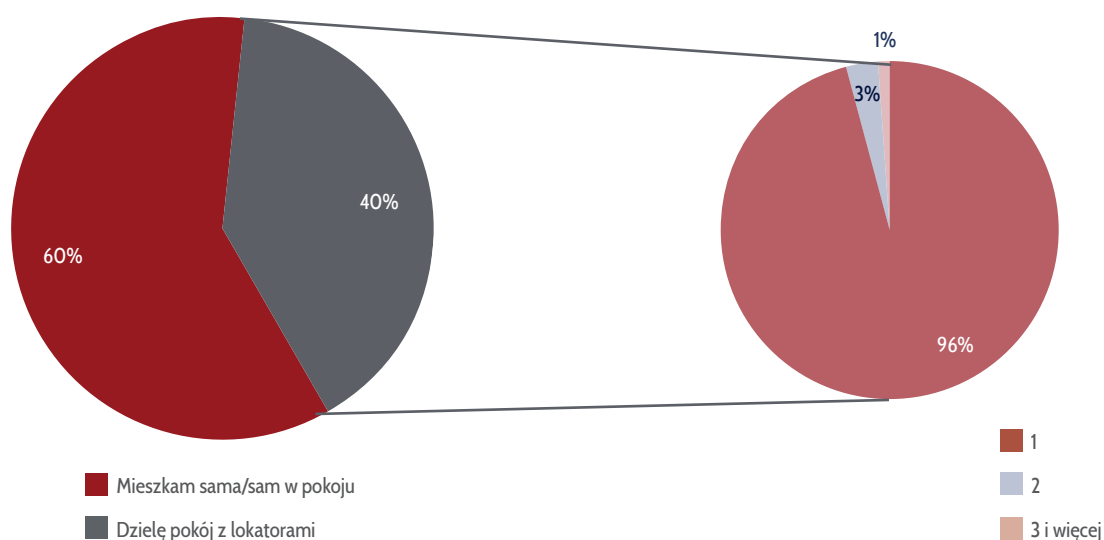
Struktura wielkościowa nieruchomości wybieranych przez studentów różni się znacząco w zależności od tego, czy lokal jest użytkowany samodzielnie, czy dzielony z innymi osobami. W przypadku osób wynajmujących w pojedynkę dominują mniejsze mieszkania, choć kawalerki stanowią niecałą połowę wyborów (46%). Znaczący udział w tej grupie mają lokale dwupokojowe, wskazane przez 40% badanych, natomiast na nieruchomości co najmniej trzypokojowe zdecydowało się 14% samodzielnych najemców.

Odmierna struktura występuje w przypadku nieruchomości współdzielonych z innymi lokatorami, gdzie dominują większe metraże. Ponad połowa takich lokali (52%) posiada co najmniej trzy pokoje, co umożliwia rozłożenie kosztów stałych na większą liczbę osób i znaczące obniżenie indywidualnego czynszu. Mieszkania dwupokojowe stanowią 42% nieruchomości wynajmowanych w grupie. Studenci niezwykle rzadko decydują się na współdzielenie kawalerki – opcja ta dotyczy zaledwie 6% pytan

i jest wybierana prawdopodobnie przez pary lub bliskie sobie osoby.

Mimo że studenci z reguły decydują się na dzielenie całego lokalu z innymi, wciąż dążą do zachowania własnej przestrzeni osobistej. Większość badanych, bo aż 60% ankietowanych, dysponowała osobnym pokojem na wyłączność. Z kolei 40% respondentów musiało dzielić sypialnię z innymi lokatorami, co wyraźnie wskazuje, że presja budżetowa coraz częściej zmusza młodych ludzi do rezygnacji z podstawowego komfortu prywatności na rzecz niższych opłat.

Wśród studentów, którzy decydują się na dzielenie jednego pokoju, zdecydowanie dominuje układ dwuosobowy. Przytłaczająca większość tej grupy – aż 96% badanych – zamieszkuje w pokoju z jednym współlokatorem. Większa liczba lokatorów w jednym pomieszczeniu to zjawisko śladowe: dzielenie przestrzeni z dwiema dodatkowymi osobami deklaruje 3% ankietowanych, a z trzema – zaledwie 1% respondentów.



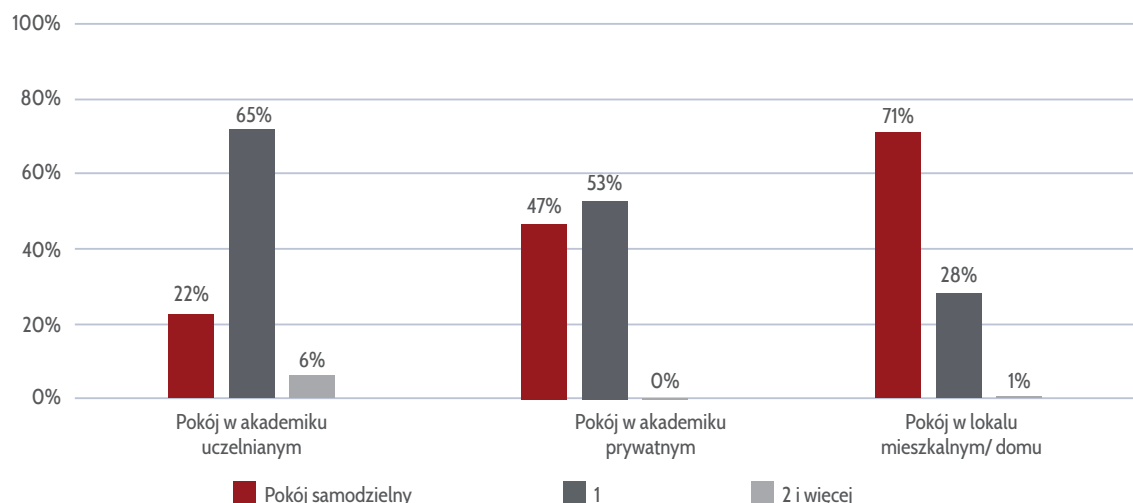
Wykres 27. Udział studentów współdzielących wynajmowane lokum w roku akademickim 2025/26

Struktura zamieszkania w pokojach wyraźnie różni się w zależności od wybranego rodzaju zakwaterowania. W akademikach uczelnianych przeważają pokoje dzielone z jedną osobą, na które wskazało 72% ankietowanych mieszkańców tych obiektów. Pokój samodzielny posiada tam 22% pytan

Zupełnie inaczej wygląda to w akademikach prywatnych. Większość mieszkańców, bo 53%, dzieli pokój z jedną osobą, podczas gdy 47% dysponuje pokojem jednoosobowym. Natomiast opcja zamieszkania z dwoma lub więcej lokatorami w ogóle nie występuje. Świadczy to o dążeniu tego sektora do zapewnienia wyższego standardu prywatności, choć powszechność wariantu dwuosobowego pokazuje, że również w komercyjnych obiektach szukanie oszczędności odgrywa istotną rolę.

Jeszcze inny trend występuje na rynku prywatnych mieszkań i domów, gdzie zdecydowanie wygrywa niezależność. Aż 71% najemców pokoi w lokalu mieszkalnym dysponuje osobną przestrzenią na wyłączność. Dzielenie pokoju z jedną osobą zadeklarowało 28% respondentów, a z co najmniej dwoma lokatorami – zaledwie 1%. Wyniki

te dowodzą, że o ile studenci chętnie dzielą całe mieszkanie ze współlokatorami, o tyle posiadanie własnego pokoju pozostaje dla nich priorytetem. Decydując się na wynajem w sektorze prywatnym, w pierwszej kolejności poszukują oni niezależnej przestrzeni jednoosobowej, natomiast współdzielenie samej sypialni traktują jako ostateczność.



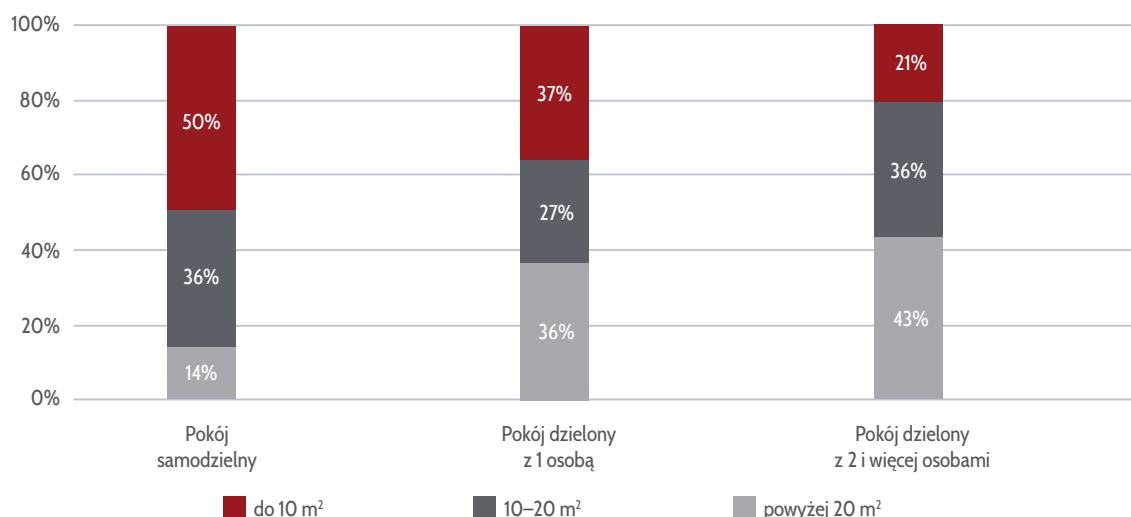
Wykres 28. Liczba współlokatorów w pokojach wynajmowanych przez studentów w podziale na przedmiot najmu

Wymiary wynajmowanego pokoju wykazują wyraźną zależność od liczby osób, które z niego korzystają. W przypadku pokoi jednoosobowych dominują małe metraże – dokładnie połowa studentów mieszkających w pojedynkę zajmuje pomieszczenia o powierzchni do 10 m². Przestrzeń w przedziale od 10 do 20 m² ma do dyspozycji 36% samodzielnych najemców, natomiast na pokoje przekraczające 20 m² decyduje się zaledwie 14% tej grupy.

Wraz ze wzrostem liczby lokatorów w jednym pomieszczeniu proporcje te ulegają odwróceniu na rzecz większych metraży. W pokojach dzielonych z jedną osobą najmniejsze lokale (do 10 m²) stanowią 37%, ale niemal równie często (36%) spotyka się pomieszczenia powyżej 20 m², podczas gdy zakres 10 - 20 m² dotyczy 27%

badanych. Z kolei w przypadku pokoi współdzielonych z dwoma i więcej osobami, zdecydowanie dominują powierzchnie powyżej 20 m² (43% ankietowanych), pokoje o powierzchni 10-20 m² deklaruje 36% ankietowanych, a najmniejsze pokoje stanowią zaledwie 21%.

Zestawienie tych danych wskazuje, że metraż pokoju zwiększa się naturalnie w ślad za liczebnością lokatorów. Osoby mieszkające w pojedynkę w większości zadowolają się małą przestrzenią (do 10 m²), aby zminimalizować koszty zachowania pełnej prywatności. Z kolei przy dzieleniu sypialni z kilkoma osobami studenci rzadziej godzą się na ciasnotę, wybierając przestronniejsze pokoje, które pozwalają na wstawienie dodatkowego wyposażenia przy zachowaniu podstawowego komfortu.



Wykres 29. Powierzchnia pokoju w zależności od liczby osób zamieszkujących pokój

Standard wynajmowanych nieruchomości

Rodzaj zakwaterowania wpływa na poziom zadowolenia studentów z wynajmowanego mieszkania. Podobnie jak w latach ubiegłych, najwyżej oceniane były prywatne domy studenckie. W 2026 roku aż 27% studentów określiło standard oferowanych tam pokoi jako wysoki, co wskazuje na rosnącą atrakcyjność tego segmentu rynku.

Wysoki poziom ocen prywatnych akademików może wynikać z ich nowoczesnej infrastruktury oraz bogatej oferty dodatkowych udogodnień. Funkcjonując w warunkach rynkowych, obiekty te konkurują zarówno z publicznymi domami studenckimi, jak i z prywatnym rynkiem najmu. Skłania to ich operatorów do systematycznego podnoszenia standardu oferowanych usług oraz zapewniania mieszkańcom możliwie wysokiego komfortu. Wśród oferowanych rozwiązań znajdują się m.in. strefy przeznaczone do nauki, szybki dostęp do Internetu, nowoczesne wyposażenie pokoi oraz prywatne łazienki. Rozbudowana infrastruktura i wysoki standard zakwaterowania sprawiają, że prywatne akademiki mogą być postrzegane przez studentów jako bardziej komfortowa forma zamieszkania, co znajduje odzwierciedlenie w wysokich ocenach tych obiektów.

Studenci mieszkający w publicznych akademikach relatywnie najgorzej oceniają warunki zakwaterowania. W 2026 roku żaden

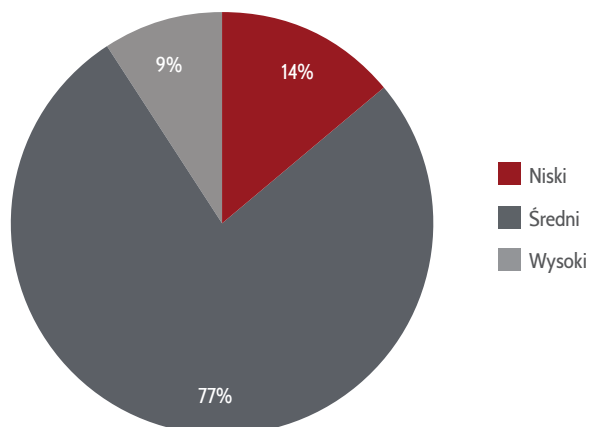
z respondentów nie określił standardu swojego pokoju jako wysokiego, natomiast aż 62% badanych oceniło go jako niski. Wyniki te wskazują na niski poziom satysfakcji mieszkańców publicznych domów studenckich.

Takie oceny mogą wynikać przede wszystkim ze specyfiki funkcjonowania publicznych akademików, których nadrzędnym celem jest zapewnienie możliwie szerokiej grupie studentów dostępnego cenowo zakwaterowania. Ograniczone środki finansowe, przy jednoczesnej konieczności utrzymania dużej liczby miejsc, sprawiają, że remonty i modernizacje często prowadzone są etapami lub odkładane w czasie. Istotne znaczenie może mieć również ograniczony wpływ mieszkańców na wystrój i wyposażenie pokoi, co przekłada się na mniejsze możliwości dostosowania przestrzeni do indywidualnych potrzeb i oczekiwań. W konsekwencji warunki mieszkaniowe w publicznych akademikach mogą być oceniane mniej korzystnie niż w przypadku innych dostępnych form zakwaterowania.

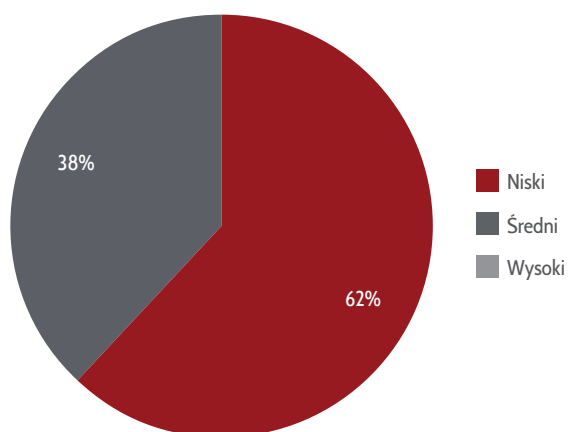
Mieszkania i domy prywatne stanowią rozwiązanie pośrednie, zapewniając wyższy standard niż akademiki publiczne, choć nieco niższy niż akademiki prywatne. Większość respondentów (77%) określiła standard wynajmowanych pokoi lub mieszkań jako przeciętny, natomiast 14% oceniło go jako niski.

W odróżnieniu od domów studenckich, prywatne nieruchomości nie muszą spełniać szczególnych wymagań dotyczących zakwaterowania studentów. Ich jakość zależy głównie od stanu technicznego budynku, poziomu wyposażenia oraz możliwości finansowych właściciela.

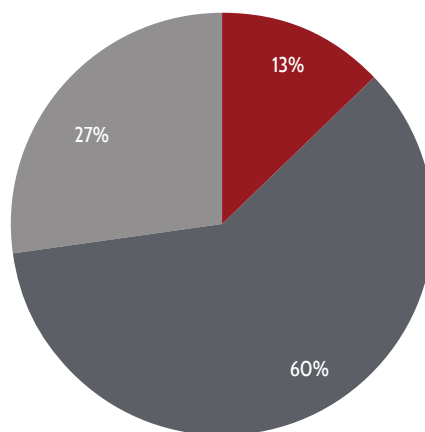
Dodatkowo osoby korzystające z prywatnego rynku najmu mają większe możliwości wyboru zarówno pod względem standardu lokalu, jak i jego położenia, co pozwala im lepiej dopasować miejsce zamieszkania do własnych potrzeb oraz budżetu.



Wykres 30. Ocena standardu wynajmowanego pokoju/mieszkania na rynku najmu prywatnego



Wykres 31. Ocena standardu wynajmowanego pokoju w publicznym domu akademickim



Wykres 32. Ocena standardu wynajmowanego pokoju w prywatnym domu akademickim

Typowe cechy nieruchomości wynajmowanych przez studentów

- **Pokój w mieszkaniu lub domu współdzielonym** – najpopularniejszą formą zakwaterowania wśród studentów jest wynajem pokoju w lokalu dzielonym z innymi osobami, co pozwala znacząco ograniczyć koszty związane z mieszkaniem.
 - **Mieszkanie lub dom z co najmniej trzema pokojami** – studenci często wybierają większe nieruchomości, które pozwalają na wspólne zamieszkanie z innymi osobami, dzielenie kosztów oraz budowanie relacji i nowych znajomości.
 - **Mieszkanie lub dom wynajmowane przez dwie osoby** – wielu studentów decyduje się na współdzielenie nieruchomości z jednym współlokatorem, co pozwala obniżyć koszty najmu, zachowując jednocześnie większy komfort i prywatność niż w przypadku większych gospodarstw domowych.
 - **Pokój jednoosobowy** – studenci zazwyczaj dysponują własnym, niewspółdzielonym pokojem, który zapewnia im większą prywatność, komfort nauki oraz przestrzeń do codziennego funkcjonowania.
 - **Pokój o powierzchni do 10 m²** – jest to typowy metraż pokoi wynajmowanych przez studentów. Tego rodzaju przestrzeń najczęściej zapewnia podstawowe warunki do nauki i codziennego funkcjonowania, zarówno w przypadku pokoi jednoosobowych, jak i współdzielonych przez dwie osoby.
- Typowy student poszukuje przede wszystkim przystępnego cenowo zakwaterowania w większej, współdzielonej nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu własnej, prywatnej przestrzeni w postaci niewielkiego, samodzielnego pokoju.



Rysunek 3. Typowe cechy nieruchomości wynajmowanych przez studentów

Średnie miesięczne wydatki studentów na wynajem

Dane gromadzone przez Centrum AMRON od 2020 roku wskazują na wyraźny wzrost kosztów najmu mieszkań ponoszonych przez studentów. Na początku analizowanego okresu dominowały stosunkowo niskie wydatki na zakwaterowanie, najczęściej nieprzekraczające 1 000 zł miesięcznie. Z czasem sytuacja ta uległa jednak znaczącej zmianie. W 2026 roku najliczniejszą grupę stanowili studenci ponoszący koszty najmu przekraczające 1 500 zł miesięcznie (około 34% respondentów).

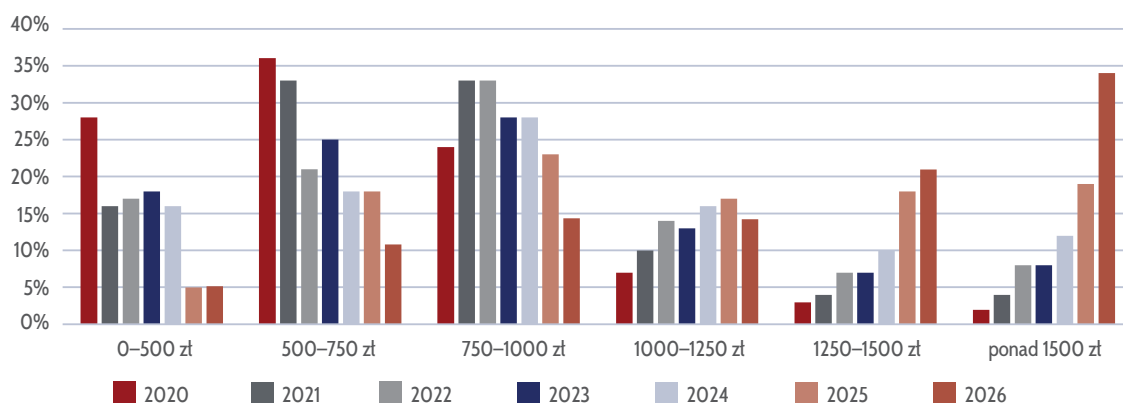
Jednocześnie udział osób wydających na zakwaterowanie do 500 zł miesięcznie zmniejszył się z 28% w 2020 roku do zaledwie 5% w 2026 roku.

Analiza rozkładu kosztów najmu wskazuje na stopniowe przesuwanie się deklarowanych wydatków do coraz wyższych przedziałów cenowych. W 2020 roku najczęściej wskazywanym poziomem opłat był przedział 500 - 750 zł miesięcznie, obejmujący 36% badanych. W latach 2022-2025

dominowały natomiast koszty wynoszące od 750 do 1 000 zł miesięcznie. Rok 2026 przyniósł dalszy wzrost cen, co znalazło odzwierciedlenie w rosnącym udziale osób ponoszących wyższe wydatki na wynajem. Trend ten należy analizować również w kontekście wzrostu kosztów życia i inflacji obserwowanych w badanym okresie, które mogły istotnie wpłynąć na poziom deklarowanych wydatków mieszkaniowych. W tegorocznym badaniu ponad połowa ankietowanych zadeklarowała koszty najmu przekraczające 1 250 zł miesięcznie.

Obserwowany wzrost kosztów najmu jest związany z utrzymującym się w ostatnich latach

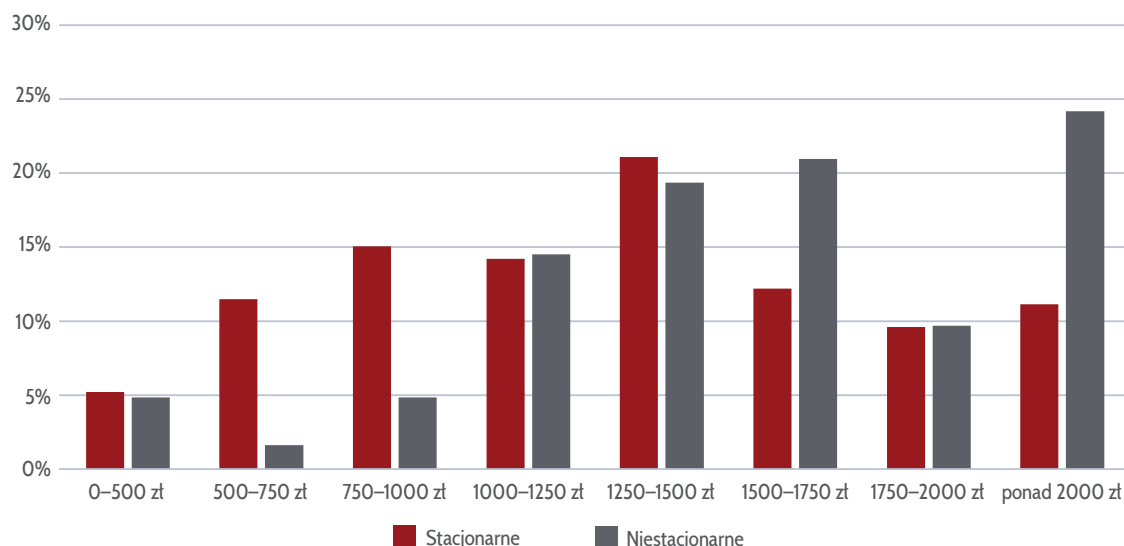
wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości, w szczególności kosztów energii elektrycznej, ogrzewania, wody czy wywozu odpadów, a także wzrostem stawek czynszów na rynku najmu prywatnego. Zjawiska te przełożyły się na wyższe wydatki ponoszone przez najemców, w tym studentów. Dane z 2026 roku pokazują, że wydatki związane z wynajmem stanowią dla studentów coraz większe obciążenie budżetu. Rosnąca liczba osób przeznaczających na najem ponad 1 500 zł miesięcznie świadczy o tym, że znalezienie przystępnego cenowo pokoju lub mieszkania staje się coraz większym wyzwaniem.



Wykres 33. Deklarowane miesięczne koszty najmu ponoszone przez studentów w poszczególnych latach badania

W semestrze letnim 2026 roku najliczniejszą grupę wśród studentów studiów stacjonarnych stanowili ci, którzy przeznaczali na wynajem od 1 250 do 1 500 zł miesięcznie.

Taką kwotę deklarowało 21% respondentów. Jednocześnie około jedna trzecia badanych ponosiła wydatki przekraczające 1 500 zł miesięcznie.



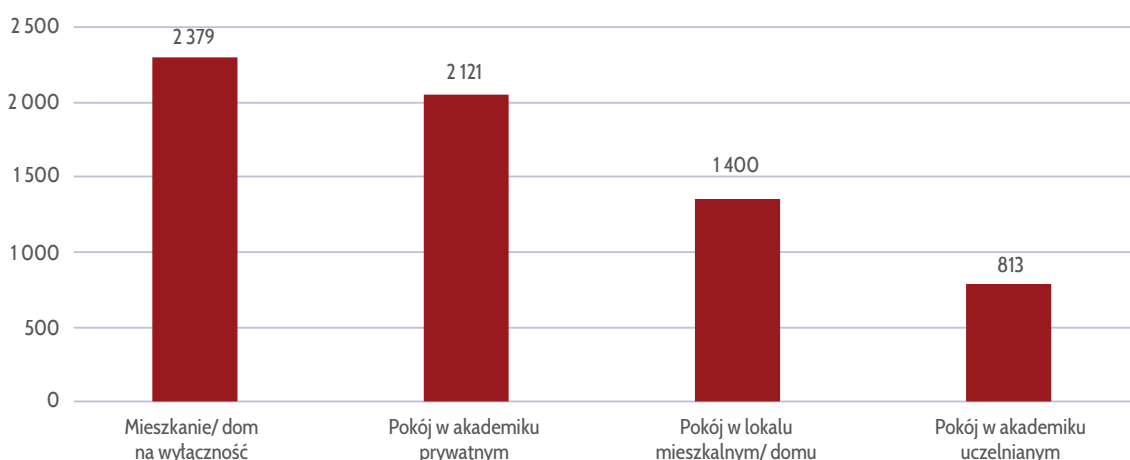
Wykres 34. Deklarowane miesięczne koszty najmu ponoszone przez studentów studiów stacjonarnych i niestacjonarnych w semestrze letnim 2026 roku

W przypadku studentów studiów niestacjonarnych najbardziej powszechne były wyższe koszty najmu. Największy odsetek, wynoszący 24%, to osoby wydające na ten cel ponad 2 000 zł miesięcznie. Znaczącą grupę (21%) stanowili również studenci płacący od 1 500 do 1 750 zł. Natomiast jedynie 5% respondentów deklarowało wydatki nieprzekraczające 500 zł miesięcznie.

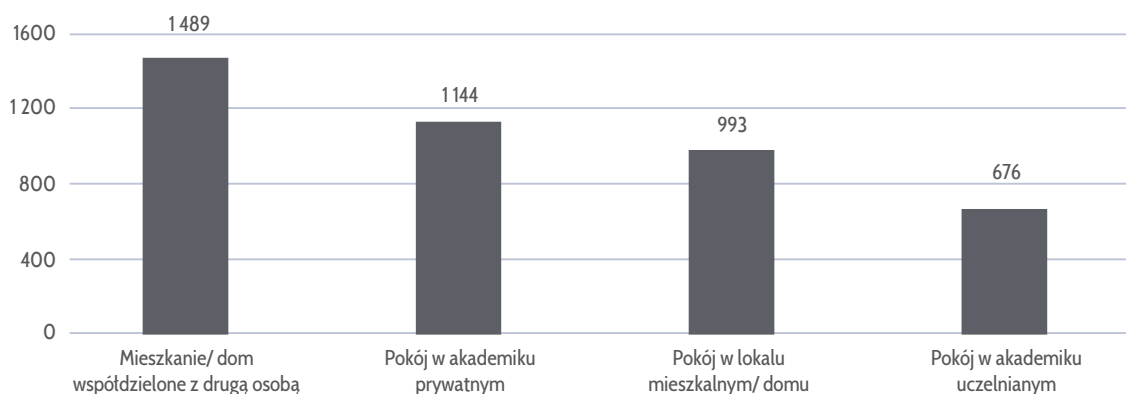
Analiza wyników wskazuje, że studenci niestacjonarni ponoszą wyższe koszty związane z wynajmem niż studenci stacjonarni. Może to wynikać z faktu, że osoby studiujące w trybie niestacjonarnym częściej łączą naukę z pracą zawodową, dysponując tym samym większymi dochodami. Dzięki lepszej sytuacji finansowej mogą pozwolić sobie na wynajem mieszkań o wyższym standardzie, samodzielnych lokali lub bardziej komfortowych pokoi, co wiąże się z wyższymi opłatami.

Przeciętne miesięczne koszty wynajmu pokoi jednoosobowych oraz współdzielonych w semestrze letnim 2026 r. różnią się w zależności od

rodzaju zakwaterowania. Najbardziej ekonomicznym rozwiązaniem pozostają akademiki uczelniane, gdzie średnia opłata za pokój jednoosobowy wynosi 813 zł miesięcznie, a za miejsce w pokoju współdzielonym 674 zł. W przypadku wynajmu pokoju w prywatnym mieszkaniu lub domu koszt pokoju jednoosobowego kształtuje się średnio na poziomie 1 400 zł, natomiast pokoju współdzielonego – 993 zł. Największe dysproporcje cenowe występują w akademikach prywatnych. Studenci płacą tam przeciętnie 2 121 zł za pokój jednoosobowy i 1 144 zł za pokój współdzielony. Najwyższe wydatki wiążą się z wynajmem całego mieszkania lub domu na wyłączność, którego średni koszt wynosi 2 379 zł miesięcznie. Z kolei najem dzielony z drugą osobą oznacza wydatek rzędu 1 489 zł. We wszystkich analizowanych formach zakwaterowania współdzielenie pokoju lub mieszkania pozwala znacząco obniżyć koszty w porównaniu z wynajmem na wyłączność, a największe oszczędności można zaobserwować w droższych segmentach rynku, zwłaszcza w akademikach prywatnych.



Wykres 35. Średnia deklarowanych miesięcznych kosztów najmu pokoi samodzielnych w semestrze letnim 2026 roku



Wykres 36. Średnia deklarowanych miesięcznych kosztów najmu pokoi współdzielonych w semestrze letnim 2026 roku

Czy miesięczne wydatki wzrastają?

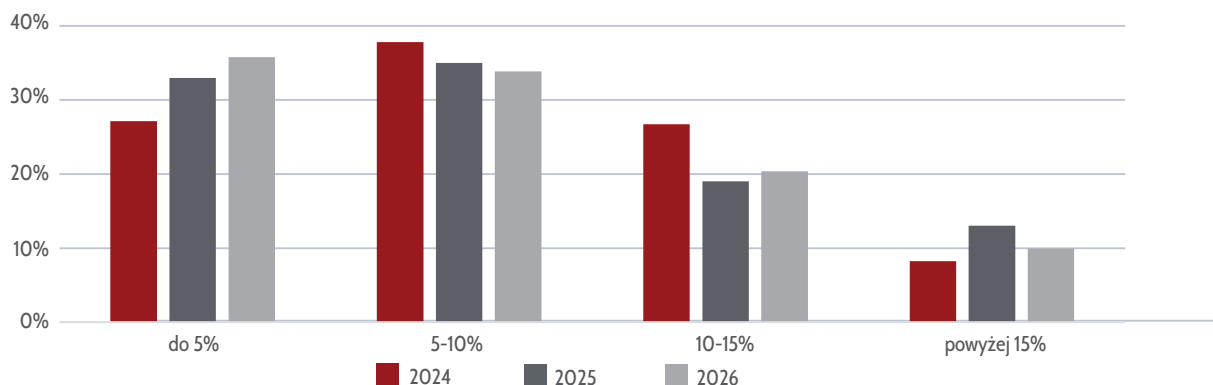
Studentów korzystających z wynajmu mieszkań lub pokoi poproszono o wskazanie, czy w ciągu ostatniego roku wzrosły ich miesięczne wydatki na najem. Z przeprowadzonego badania wynika, że 60% respondentów nie zaobserwowało wzrostu kosztów zakwaterowania w ostatnim roku. Należy jednak podkreślić, że wynik ten odnosi się do subiektywnej oceny zmiany kosztów przez respondentów, a nie do poziomu ponoszonych wydatków. Jednocześnie 40% badanych zadeklarowało wzrost kosztów najmu mieszkania lub pokoju, co wskazuje, że problem rosnących wydatków mieszkaniowych nadal dotyczy znaczącej części studentów. Oznacza to, że mimo względnej stabilizacji kosztów dla większości respondentów, znaczna grupa studentów musiała zmierzyć się z wyższymi wydatkami na zakwaterowanie. Rosnące czynsze mogły tym samym wpływać na ich sytuację finansową oraz decyzje dotyczące miejsca zamieszkania.

W latach 2024 - 2026 można zaobserwować zmiany w rozkładzie deklarowanych przez studentów podwyżek miesięcznych kosztów najmu. W 2026 roku, podobnie jak w poprzednich edycjach

badania, najliczniejszą grupę stanowili respondenci wskazujący wzrost kosztów w przedziale 5-10% (34%). Jednocześnie 36% badanych, którzy zadeklarowali wzrost kosztów wynajmu, oszacowało, że nie przekroczył on 5%. Oznacza to wzrost udziału tej kategorii w porównaniu z 2025 rokiem, kiedy odsetek w tej grupie ankietowanych wynosił 33%.

W porównaniu z poprzednim rokiem zmniejszył się udział osób doświadczających podwyżek na poziomie 10 - 15% (z 20% do 19%), a także tych, których koszty wzrosły o ponad 15% (z 13% do 10%). Oznacza to, że w 2026 roku dominowały podwyżki o relatywnie niewielkiej skali. Łącznie około 70% respondentów deklarujących wzrost kosztów najmu wskazało podwyżkę nieprzekraczającą 10%.

Wyniki sugerują, że wzrost kosztów najmu w 2026 roku miał najczęściej charakter umiarkowany, mimo że część studentów nadal mierzyła się ze znaczącymi podwyżkami. Zjawisko to wpisuje się w szerszy trend stopniowego zwiększania się wydatków związanych z zakwaterowaniem studentów.



Wykres 37. Deklarowany wzrost indywidualnego miesięcznego kosztu najmu

Źródła finansowania wynajmowanych nieruchomości

Ankietowanym zadano pytanie wielokrotnego wyboru o źródła finansowania najmowanych przez nich nieruchomości.

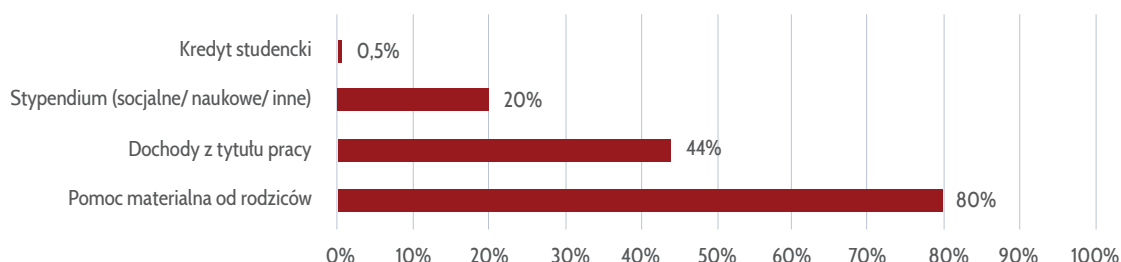
Analiza sposobów pokrywania opłat za wynajem ujawnia zasadniczy podział w zależności od trybu odbywania studiów. W grupie studentów stacjonarnych kluczowym filarem pozostaje wsparcie ze

strony rodziny – na pomoc materialną od rodziców wskazało aż 80% ankietowanych. Równolegle istotna część tej grupy podjęła zatrudnienie, zasilając swój budżet dochodami z pracy (44%). Stypendia (socjalne, naukowe lub inne) stanowią źródło funduszy dla 20% badanych, z kolei kredyt studencki odgrywa rolę marginalną, z wynikiem na poziomie 0,5%.

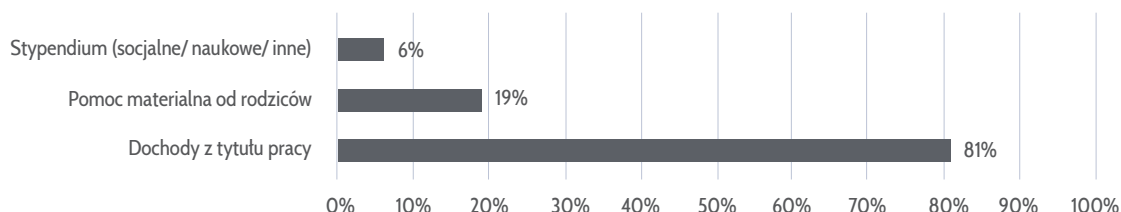
Sytuacja w przypadku studentów studiów niestacjonarnych wygląda zupełnie inaczej – tu dominującym modelem jest samowystarczalność finansowa. Zdecydowana większość, bo aż 81% respondentów z tej grupy, pokrywa opłaty z własnych dochodów z pracy. Wsparcie rodziców ma tu charakter wspierający i dotyczy tylko 19% pytaných, natomiast ze stypendiów korzysta zaledwie 6% ankietowanych.

Fakt, że wartości na wykresach nie sumują się do 100%, jednoznacznie świadczy o powszechnym

łączeniu kilku metod finansowania lokum. Przedstawione dane dowodzą, że w trybie dziennym rodzice nadal stanowią główny bufor bezpieczeństwa, podczas gdy własna praca oraz stypendia pełnią funkcję zasilenia budżetu, pozwalającego na pokrycie dodatkowych wydatków. Z kolei studenci niestacjonarni niemal całkowicie opierają swoją egzystencję na aktywności zawodowej, co przekłada się na ich większą niezależność finansową i może wpływać na odmienne kryteria wyboru miejsca zamieszkania.



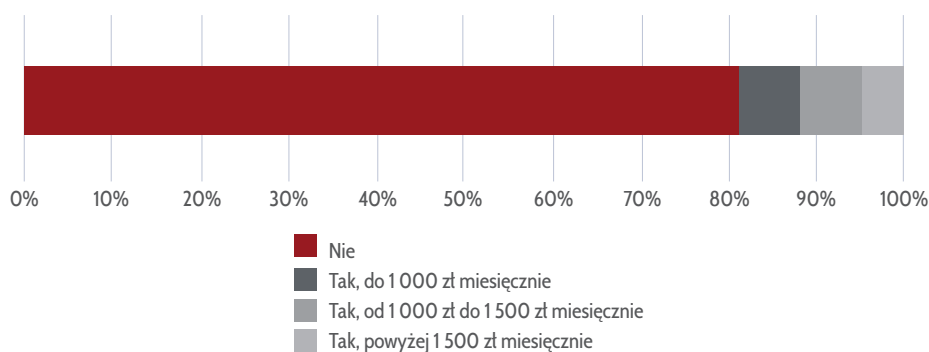
Wykres 38. Źródła finansowania wynajmu mieszkania/pokoju/akademika przez studentów studiów stacjonarnych



Wykres 39. Źródła finansowania wynajmu mieszkania/pokoju/akademika przez studentów studiów niestacjonarnych

Wsparcie finansowe od uczelni trafia do niewielkiego grona studentów, ponieważ aż ponad 81% ankietowanych nie pobiera żadnych świadczeń pieniężnych ze szkoły wyższej. Pozostali korzystają z dofinansowania, które najczęściej zamyka się w przedziałach do 1 000 zł lub od 1 000 do 1 500

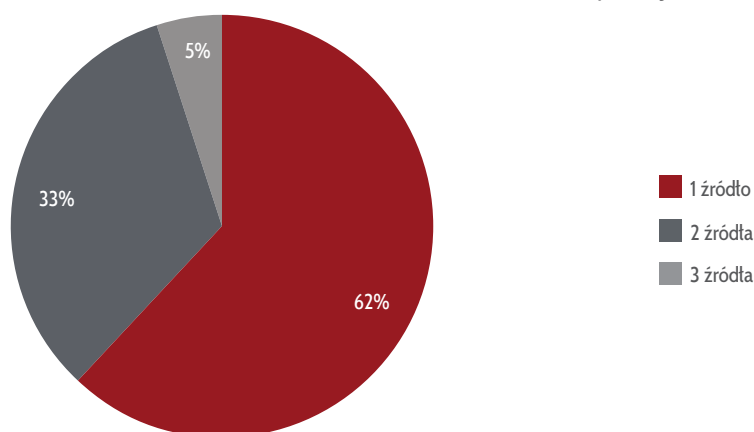
zł miesięcznie (po 7% wskazań), natomiast stawki przekraczające 1 500 zł otrzymuje zaledwie około 5% badanych. Wyniki te potwierdzają, że pomoc uczelniana ma marginalny charakter i nie może stanowić podstawowego źródła finansowania studenckich wydatków mieszkaniowych.



Wykres 40. Stypendia (socjalne lub naukowe) lub inne formy dofinansowania udzielane studentom

Większość ankietowanych opiera opłaty mieszkaniowe na jednym filarze finansowym – na wyłączne korzystanie z jednego źródła dochodu wskazało 62% badanych. Dokładnie co trzeci respondent (33%) kompensuje koszty wynajmu, łącząc ze sobą dwa źródła finansowania, natomiast dywersyfikację na poziomie trzech źródeł zadeklarowało zaledwie 5% pytanych. Dane te pokazują, że studenci preferują przejrzyste i proste modele finansowania, w których pojedynczy

powracający dochód – najczęściej pensja z pracy lub wsparcie od rodziny – okazuje się wystarczający na pokrycie zobowiązań. Występowanie dwóch źródeł najczęściej oznacza elastyczne uzupełnianie domowego budżetu, np. dofinansowanie od rodziców łączone z pracą dorywczą lub stypendium. Z kolei sporadyczny udział osób korzystających z trzech form wsparcia świadczy o tym, że konieczność mocnego rozpraszania źródeł przychodów dotyczy wąskiej grupy żaków o najbardziej skomplikowanej lub wymagającej sytuacji materialnej.



Wykres 41. Liczba źródeł finansowania, z których studenci korzystają przy opłaceniu wynajmu

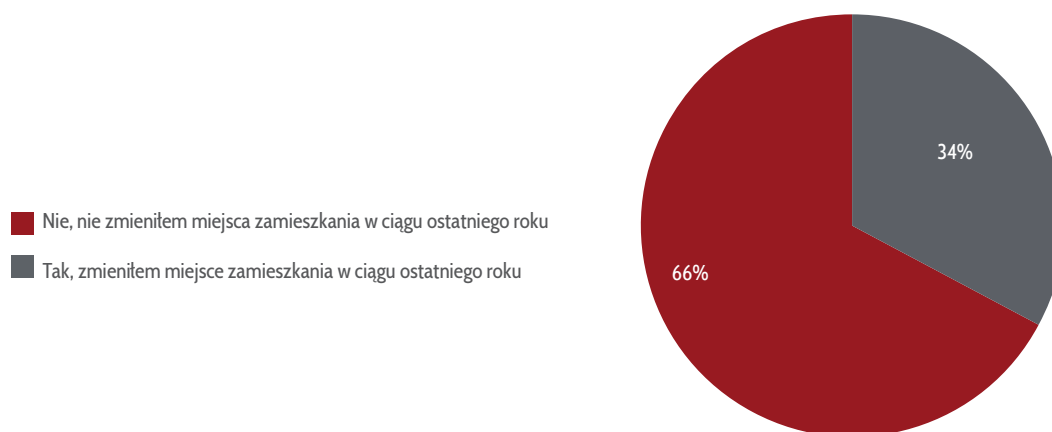
Okres wynajmu

Większość ankietowanych studentów wykazała się stabilnością mieszkaniową w ciągu ostatniego roku – aż 66% z nich pozostało w dotychczasowym lokum, podczas gdy na zmianę miejsca zamieszkania zdecydowało się 34% badanych. Wyniki te sugerują, że dwie trzecie żaków woli uniknąć uciążliwego i czasochłonnego procesu poszukiwania nowego lokum, oglądania ofert oraz kosztów relokacji. Z drugiej strony fakt, że co trzeci student zmienił adres, potwierdza stałą i dużą dynamikę na rynku najmu.

Najczęstszym motywem skłaniającym do zmiany była potrzeba zamieszkania z innymi osobami, na co powołało się 32% badanych, a także chęć zmiany lokalizacji miejsca zamieszkania, którą zadeklarowało 28% badanych. Dążenie do poprawy standardu zajmowanego lokalu było powodem zmiany dla 17% respondentów, natomiast chęć

zamieszkania w pojedynkę skłoniła do relokacji 12% pytanych. Wzrost kosztów wcześniejszego najmu stanowił główny motyw dla 11% studentów, a wypowiedzenie umowy przez właściciela było zjawiskiem śladowym, dotyczącym zaledwie 1% badanych.

Przedstawione dane dowodzą, że głównym motorem zmian na rynku są relacje społeczne oraz dążenie do wygodniejszego układu życiowego – zmiana współlokatorów i lepsze położenie lokalu odpowiadają łącznie za 60% decyzji. Bezpośrednia presja finansowa czy wymuszone opuszczenie lokalu odgrywają mniejszą rolę, co pokazuje, że ruch na studenckim rynku najmu wynika przede wszystkim z autonomicznych decyzji samych żaków, poszukujących optymalnego kompromisu między lokalizacją, towarzystwem a standardem życia.



Wykres 42. Zmiana miejsca zamieszkania w ciągu ostatniego roku



Wykres 43. Powód zmiany miejsca zamieszkania

Czynniki wpływające na wybór nieruchomości i ocena wynajmowanych nieruchomości

W celu zrozumienia, co kieruje decyzjami studentów, przeanalizowano hierarchię czynników wpływających na wybór nieruchomości. Ankietowani oceniali znaczenie poszczególnych kryteriów w skali od 1 do 5, gdzie 5 oznaczało największą wagę.

Analiza kryteriów branych pod uwagę podczas poszukiwania lokum wykazuje wyraźną dominację aspektów czysto ekonomicznych i komunikacyjnych. Bezdyskusyjnym priorytetem dla żaków jest cena najmu, która osiągnęła najwyższą średnią ocenę – 4,1 pkt. Zaraz za nią plasują się czynniki związane ze sprawnym przemieszczaniem się: łatwa dostępność komunikacyjna (3,8 pkt.) oraz niewielka odległość od uczelni (3,7 pkt.).

Drugą grupę stanowią parametry związane z ogólnym komfortem życia i otoczeniem. Ważną rolę odgrywa standard lokalu (3,4 pkt), z kolei poziom bezpieczeństwa okolicy, odległość od centrum miasta oraz

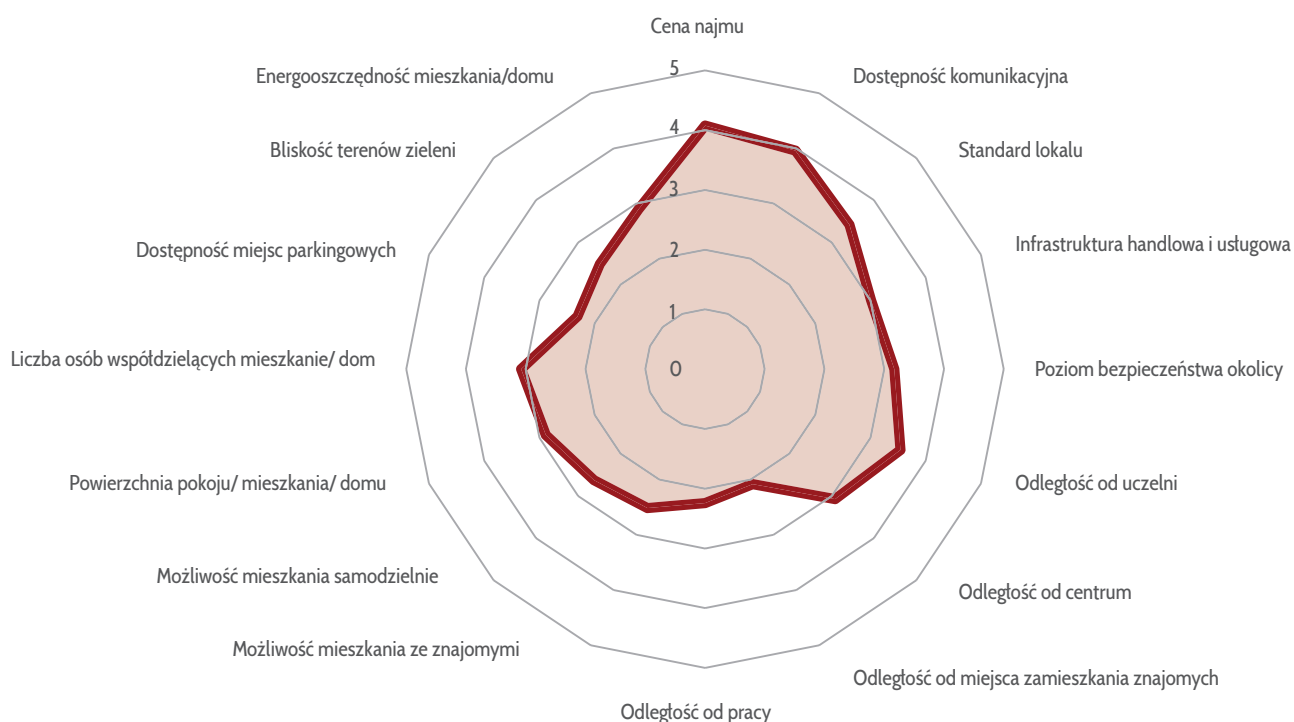
infrastruktura handlowo-usługowa uzyskały zbliżone, umiarkowanie wysokie noty (po około 3,0 - 3,1 pkt.).

Kwestie dotyczące metrażu, liczby lokatorów oraz relacji społecznych okazały się mniej istotne. Liczba osób współdzielących mieszkanie/ dom zdobyła wynik 3,1 pkt., podczas gdy sama powierzchnia pokoju/ mieszkania została oceniona na 2,8 pkt. Jeszcze mniejszy wpływ na decyzje mają preferencje personalne, takie jak możliwość zamieszkania samodzielnie (2,6 pkt.) czy mieszkania ze znajomymi (2,4 pkt.).

Na samym dole zestawienia znalazły się udogodnienia środowiskowe, rekreacyjne i poboczne: bliskość terenów zieleni (2,4 pkt.), energooszczędność budynku (2,3 pkt.), dostępność miejsc parkingowych (2,2 pkt.), a także odległość od pracy (2,1 pkt.) oraz odległość od miejsca zamieszkania znajomych (2,0 pkt.).

Wyniki jednoznacznie dowodzą, że studenci prezentują wysoce pragmatyczne podejście do rynku najmu. Najważniejszym motorem ich decyzji jest relacja ceny do czasu dojazdu na uczelnię. Młodzi najemcy wykazują przy tym dużą elastyczność – są

gotowi zrezygnować z wyższego metrażu, idealnej energooszczędności lokalu czy preferowanego towarzystwa, traktując te czynniki jako kompromis w zamian za utrzymanie kosztów w granicach własnego budżetu.



Wykres 44. Średnia z oceny wpływu czynników decydujących przy wyborze najmowanej nieruchomości (oceny w skali 1-5, gdzie 5 oznacza najwyższą wagę)

Chcąc dowiedzieć się, co studenci najbardziej cenią w wynajmowanych nieruchomościach oraz co im w nich przeszkadza, poprosiliśmy ankietowanych o ocenę różnych aspektów swojego lokum, zarówno pozytywnych, jak i negatywnych. Ankietowani mogli wskazać maksymalnie trzy cechy, które oceniają na plus i trzy, które oceniają na minus.

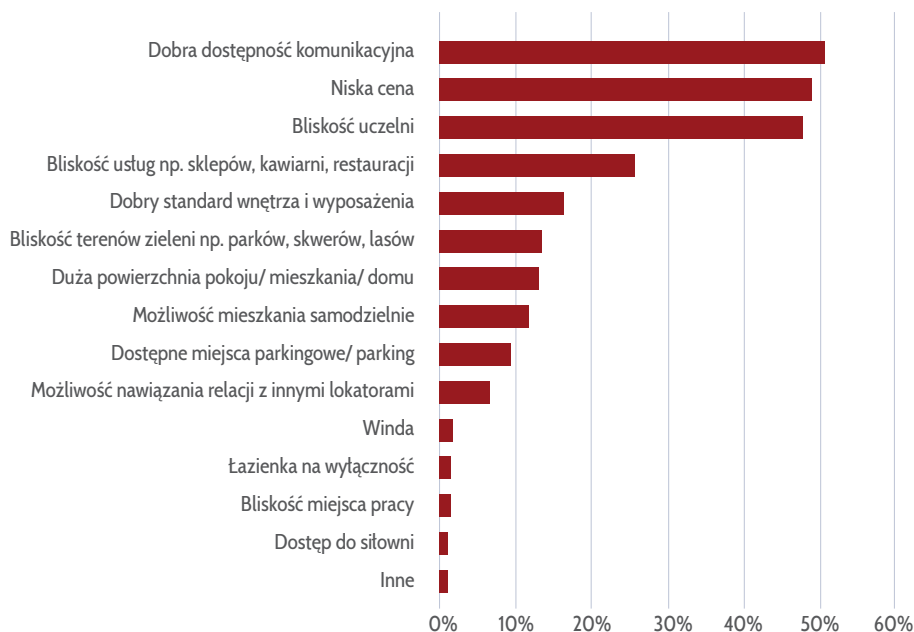
Zestawienie pozytywnych i negatywnych aspektów wynajmowanych mieszkań, domów czy pokoi pozwala na identyfikację kluczowych czynników, które decydują o atrakcyjności danej nieruchomości w oczach studentów i które mają największy wpływ na poziom ich zadowolenia z miejsca zamieszkania.

Co podoba się studentom?

Główne zalety obecnego miejsca zamieszkania w ocenie ankietowanych studentów skupiają się wokół sprawności dojazdów i optymalizacji budżetu. Zdecydowanie najważniejszymi atutami dla studentów są: dobra dostępność komunikacyjna (51% wskazań), niska cena najmu (49%) oraz bliskość uczelni (48%). Odczuwalne, choć mniejsze znaczenie ma dostęp do lokalnych usług i gastronomii (26%). Kwestie wygody oraz estetyki lokalu schodzą na drugi plan – wysoki standard wnętrza wskazuje 16% badanych, a dużą powierzchnię, bliskość terenów zielonych czy możliwość samodzielnego mieszkania po 12 - 13% ankietowanych. Dodatkowe udogodnienia, takie jak parking (9%), winda, prywatna łazienka czy dostęp do siłowni (po 1-2%), odgrywają rolę marginalną.

Przedstawione dane jednoznacznie pokazują, że studenci oceniają lokum przede wszystkim funkcjonalnie i pragmatycznie. Priorytet stanowi oszczędność czasu na dojazdy oraz ograniczenie

wydatków, podczas gdy standard wykończenia czy udogodnienia budynku mają dla młodych najemców drugorzędne znaczenie.



Wykres 45. Pozytywne aspekty mieszkania w wynajmowanym przez studentów pokoju/mieszkaniu/domu lub pokoju w akademiku

Co jest problemem?

Największym źródłem niezadowolenia żaków są ograniczenia przestrzenne, niski standard wykończenia oraz koszty. Zdecydowanie najczęściej wskazywaną wadą jest mała powierzchnia pokoju lub mieszkania (30% głosów). Istotne zastrzeżenia budzą także niski standard wnętrza i wyposażenia (26%) oraz zbyt wysoka cena najmu (24%). Kolejne miejsca zajmują kwestie lokalizacyjne i infrastrukturalne: duża odległość od uczelni (16%), brak miejsca parkingowego (16%) oraz słabo rozwinięte zaplecze usługowo-gastronomiczne (12%). Mniejsze znaczenie

mają brak zieleni czy ogólne współdzielenie mieszkania (po 9%), a także zły dojazd, dzielenie samego pokoju czy brak windy i części wspólnych (po 5 - 6%).

Przedstawione dane dowodzą, że relacje kosztów do metrażu i standardu stanowią dla studentów główny punkt odniesienia. Młodzi najemcy są w stanie zaakceptować brak luksusów czy konieczność dzielenia kuchni i łazienki, jednak dotkliwie odczuwają ciasnotę, przestarzały standard oraz zbyt wysoki czynsz.

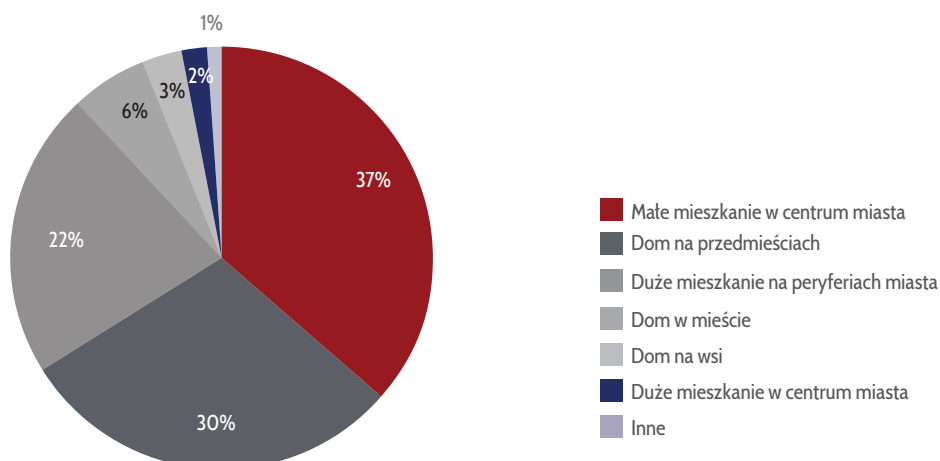


Wykres 46. Negatywne aspekty mieszkania w wynajmowanym przez studentów pokoju/mieszkanie/domu lub pokoju w akademiku

Preferencje mieszkaniowe studentów na przyszłość

Plany mieszkaniowe żaków ujawniają wyraźny podział preferencji, w których priorytetowo traktowane są trzy główne warianty. Największym zainteresowaniem cieszy się małe mieszkanie w centrum miasta, wskazane przez 37% badanych. Istotna grupa respondentów rozważa zakup lub wynajem domu na przedmieściach

(30% głosów), a 22% ankietowanych bierze pod uwagę duże mieszkanie na peryferiach miasta. Pozostałe opcje mają charakter marginalny: dom w mieście wybiera 6% pytanych, dom na wsi – 3%, duże mieszkanie w centrum – 2%, natomiast inne warianty stanowią zaledwie 1% odpowiedzi.



Wykres 47. Preferencje mieszkaniowe studentów-najemców w kontekście planów na przyszłość

Struktura tych preferencji odzwierciedla ciągłe poszukiwanie równowagi między wygodą lokalizacyjną a ekonomiczną realnością rynku nieruchomości. Najpopularniejszy wybór (małe lokum w śródmieściu) potwierdza, że dla ponad jednej trzeciej studentów kluczowy pozostaje szybki dostęp do infrastruktury uczelnianej, rozrywki oraz miejskich usług, nawet kosztem mniejszego metrażu. Jednocześnie niemal połowa badanych

(łącznie 52%) kieruje wzrok ku peryferiom oraz przedmieściom, planując zakup większych lokali lub domów poza ścisłym centrum. Dowodzi to pragmatycznego podejścia młodych ludzi, którzy akceptują konieczność dojazdów w zamian za uzyskanie większej przestrzeni życiowej w bardziej przystępnej cenie, co jest bezpośrednią odpowiedzią na wysoki poziom cen w centralnych dzielnicach miast.



PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE

Raport dotyczący polskiego rynku najmu studenckiego w roku akademickim 2025/26 przedstawia wyraźny obraz potrzeb, możliwości finansowych oraz strategii rynkowych młodych najemców. Wyniki badania potwierdzają, że wyznacznikami studenckich wyborów pozostają kryteria ekonomiczne i logistyczne, przy jednoczesnym utrzymaniu stałego popytu na lokale o konkretnej specyfice.

Dla wynajmujących kluczowa informacja sprowadza się do precyzyjnego dopasowania oferty do oczekiwań rynku. Lokum dedykowane studentom powinno oferować niezależne, nieprzechodnie pokoje jednoosobowe (o metrażu 10 - 20 m²) w układach dwu- lub trzypokojowych, co pozwala najemcom na rozłożenie kosztów przy zachowaniu prywatności. Decydującym atutem nieruchomości pozostaje wygodny dojazd do uczelni oraz atrakcyjny czynsz. Choć wygody wyższego rzędu (windy, siłownia czy parking) mają znaczenie marginalne, to dbałość o wykończenie i funkcjonalny standard wnętrza pozwala wyróżnić ofertę na tle mocno konkurencyjnej podaży.

Pragmatyzm studentów wynikający z faktu, że aż 80% badanych stacjonarnych polega na wsparciu rodziców, a pomoc uczelniana jest znikoma, wyznacza kierunek dla nowoczesnego budownictwa czynszowego. Rynek stwarza przestrzeń dla prywatnych akademików i projektów typu co-living, które efektywnie łączą kompaktowe, prywatne mikro-przestrzenie z dobrze skomunikowaną lokalizacją. Istotne jest projektowanie obiektów w sposób pozwalający na utrzymanie przystępnej opłaty końcowej dla najemcy.

Z punktu widzenia studentów, najwyżej ocenianymi atutami osiedli studenckich są sprawna komunikacja miejska, bezpieczeństwo okolicy oraz dostęp do zaplecza usługowego i gastronomicznego. Inwestycje w siatkę połączeń transportu publicznego łączącą kampusy z dzielnicami mieszkalnymi bezpośrednio podnoszą atrakcyjność akademicką danego miasta i niwelują problem dużej odległości lokum od uczelni.

Wyraźna dynamika rynku, ze szczytem podaży przypadającym na przełom września i października oraz drastycznym spadkiem liczby ogłoszeń w miesiącach zimowych, wymaga od studentów wyprzedzającego i przemyślanego działania. Wczesne rozpoczęcie poszukiwań pozwala uniknąć presji czasu i daje szansę na znalezienie lokum o optymalnym

stosunku ceny do standardu i lokalizacji. Z kolei ze względu na fakt, że ponad 60% badanych opiera budżet na jednym źródle finansowania, najskuteczniejszą strategią pozostaje współdzielenie mieszkania w kameralnej grupie (2-3 osoby), co pozwala zachować równowagę między optymalizacją wydatków a komfortem życia.



NAJEMCY STARTU ŻYCIOWEGO 2026

Streszczenie badania własnego

Najem przestaje być etapem przejściowym. Dla pokolenia osiemnastolatków i trzydziestoczterolatków staje się coraz częściej świadomym wyborem życiowym. Wysokie koszty kredytu, presja czynszowa w dużych miastach i trudny dostęp do własnego mieszkania zmieniły podejście młodych dorosłych do najmu. Coraz częściej traktują go nie jako przymus, ale jako strategię na start dorosłego życia.

Badanie tej grupy przeprowadziłem w ramach mojego projektu „RenTalks. Porozmawiajmy o najmie”, na reprezentatywnej, ogólnokrajowej próbie 1278 gospodarstw domowych najmujących mieszkania na własne potrzeby. Kluczowy w tym opracowaniu segment najemców na starcie życiowym stanowi 54,7% całej próby i obejmuje osoby w wieku 18–34 lata. To ta grupa najsilniej kształtuje dziś popyt na rynku najmu mieszkań.



dr Arkadiusz Derkacz
ekonomista i analityk gospodarczy,
twórca projektu RenTalks, główny ekonomista
i współzałożyciel Instytutu Rynku Najmu

W segmencie 18–34 lata wyodrębniłem trzy dominujące deklaratywne przyczyny najmu. Usamodzielnienie i wyprowadzkę z domu rodzinnego zadeklarowało 27,0% tego segmentu. Studia lub edukację w innym mieście wskazało 17,6%. Niepewność co do miejsca pracy i/lub zamieszkania za kilka lat zgłosiło 12,4%. Po usunięciu powtórzeń grupa nazwana najemcami na starcie życiowym stanowi 20,7% ogółu respondentów badania. Ta grupa jest podstawą wszystkich dalszych wyników.

Co decyduje o wyborze mieszkania

Najemcy na starcie życiowym ocenili dziesięć ogólnych cech mieszkania na skali od 0 do 10. Na szczycie rankingu stoją warunki umowy najmu, istotne dla 67,8% badanych. Drugie miejsce zajmuje poczucie stabilności najmu, 62,5% wskazań. Trzecia jest lokalizacja, 58,0% wskazań. Ta trójka wyraźnie wyprzedza resztę rankingu. Formalne bezpieczeństwo umowy i pewność, że nikt nie wypowie najmu z dnia na dzień, znaczą dla młodych najemców więcej niż metraż czy standard budynku. Cechy fizyczne budynku schodzą na dalszy plan. Rodzaj budynku, atrybuty cyfrowe i kondygnacja mają więcej ocen nieistotnych niż istotnych.

W pytaniu o konkretne cechy lokalu bliskość grywa z metrażem. Bliskość komunikacji miejskiej jest istotna dla 53,8% najemców, bliskość pracy lub uczelni dla 53,0%, bliskość sklepów i punktów usługowych dla 48,5%. Pełne umeblowanie jest drugą najważniejszą cechą szczegółową w całym badaniu, istotną dla 55,3% najemców. Młodzi dorośli nie chcą inwestować w meble i sprzęt na starcie samodzielnego życia i wolą zapłacić za mieszkanie gotowe do wprowadzenia.

Formalna strona najmu potwierdza ten wzorzec. Brak obaw o nagłe wypowiedzenie umowy ma najwyższe saldo w tym obszarze, 74,2% ocen istotnych. Przejrzystość zapisów umowy jest istotna dla 72,3% najemców, zasady zwrotu kaucji dla 65,9%. Status prawny wynajmującego nie ma większego znaczenia. Osoba prywatna czy firma, to nie robi różnicy dla większości najemców.

Czego nie kupi wyższy czynsz

Zapytani wprost, z czego nie zrezygnują nawet płacąc wyższy czynsz, najemcy wskazali jedną odpowiedź zdecydowanie częściej niż pozostałe.

Lokalizację wybrało 67,8% badanych. Żadna inna cecha nie zbliża się do tego wyniku. Drugi krąg priorytetów tworzą liczba i układ pokoi, 44,7% wskazań, warunki umowy najmu, 43,2%, i poczucie stabilności, 42,8%. Atrybuty cyfrowe i ekologia praktycznie nie występują jako czerwone linie. Żadna z tych dwóch cech nie przekracza 7% wskazań.

Gdzie oferta rynkowa zawodzi

Wskaźnik czystej satysfakcji pokazuje różnicę między odsetkiem ocen powyżej i poniżej oczekiwań. Dziewięć z jedenastu ocenianych wymiarów ma wyraźnie dodatnie saldo. Poczucie stabilności prowadzi ze wskaźnikiem +38,7. Lokalizacja ma +33,7, relacja z wynajmującym +33,3. Ten wynik obala popularny mit o najmie w Polsce. Najemcy nie żyją w permanentnym konflikcie z właścicielami mieszkań i w większości przypadków są zadowoleni z tej relacji.

Dwa wymiary łamią ten wzorzec. Koszty najmu mają saldo bliskie zeru, +8,0. Niemal co trzeci najemca ocenia cenę jako gorszą od oczekiwaną. To jedyny obszar, w którym oferta rynkowa systemowo nie nadąża za oczekiwaniami najemców na starcie życiowym.

Bariery rynku najmu mieszkań

Najemcy ocenili dwanaście barier utrudniających im najem. Miarą jest tu saldo dolegliwości, czyli różnica między odsetkiem ocen „silnie ogranicza” i „nie ogranicza”. Najdotkliwsze okazały się wysokie koszty najmu i opłat, saldo dolegliwości +37,8. Drugie miejsce zajęły nieuczciwe praktyki wynajmujących, +33,7. Wysokie opłaty początkowe, w tym kaucje, uplasowały się na trzecim miejscu, +27,6. Najmniej dotkliwe okazało się wykluczenie niektórych grup najemców, +5,3, oraz słaba ochrona prawna najemców, +11,0.

Prognoza na najbliższe 12 miesięcy pogłębia ten obraz. Wzrostu kosztów najmu spodziewa się 71,6% badanych, wzrostu opłat początkowych 62,1%, pogorszenia sytuacji dochodowej 59,8%. Bariery finansowe zdominują najbliższy rok w oczach najemców, podczas gdy bariery proceduralne, takie jak brak wsparcia publicznego czy słaba ochrona prawna, pozostają w ich oczach względnie stabilne.

Trzy profile w jednej grupie

Trzy przyczyny najmu odpowiadają trzem różnym stylom podejmowania decyzji, choć rdzeń priorytetów pozostaje wspólny. Studenci najsilniej ze wszystkich grup cenią bliskość pracy lub uczelni, 66,7% wskazań, i to najwyższy wynik dla tej cechy spośród analizowanych podgrup. Osoby usamodzielniające się najsilniej podkreślają formalną stronę najmu, mają jednak najgłębszą lukę między oczekiwaną a rzeczywistą ceną najmu spośród wszystkich trzech profili. Najemcy mobilni jako jedyni oceniają rodzaj budynku i atrybuty cyfrowe pozytywnie, a najbardziej dokuczają im nie koszty najmu, lecz nieuczciwe praktyki wynajmujących.

Wniosek

Najemcy na starcie życiowym szukają dziś przede wszystkim bezpieczeństwa formalnego i dobrej lokalizacji. Metraż, standard budynku i technologia mają dla nich drugorzędne znaczenie. Rynek najmu mieszkań w Polsce nie oferuje im jednak tego, czego oczekują najbardziej: przewidywalnej ceny. Trzy na cztery osoby spodziewają się dalszego wzrostu kosztów najmu w ciągu najbliższego roku, a wysokie opłaty początkowe i niepewność dochodów pogłębiają ten problem.

Agnieszka Pilcicka

Starszy Analityk Rynku Nieruchomości



Agnieszka Zamkowska

Analityk Rynku Nieruchomości



O Raporcie

Raport „Studenci na rynku nieruchomości” został zrealizowany przez Centrum AMRON we współpracy z koordynatorami Programu Edukacyjnego Nowoczesne Zarządzanie Biznesem realizowanego przez Fundację Warszawski Instytut Bankowości. Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez Agnieszkę Pilcicką i Agnieszkę Zamkowską, pod nadzorem merytorycznym Dyrektora Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości, Jerzego Ptaszyńskiego. Analiza oparta została na wynikach badania ankietowego przeprowadzonego wśród studentów I i II stopnia kształcących się na studiach dziennych i zaocznych w czterdziestu czterech szkołach wyższych. W Raporcie wykorzystano również dane publikowane przez GUS oraz Ośrodek Przetwarzania Informacji – Państwowy Instytut Badawczy.

Centrum AMRON

ul. Leona Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl