**Warszawa, 20.08.2025 r.**

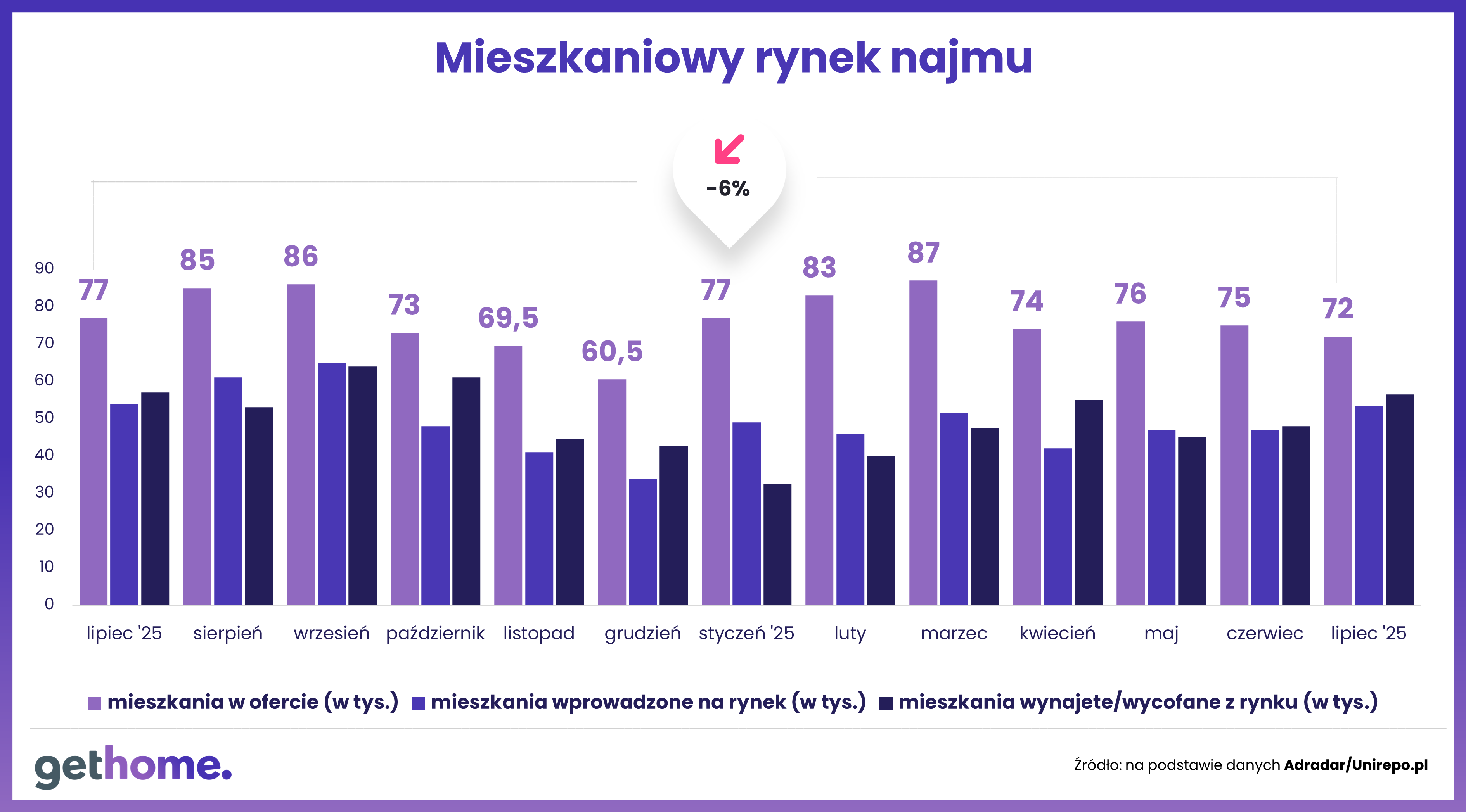
**Autor: Marek Wielgo, ekspert portalu** [**GetHome.pl**](file:///C:\Users\AgnieszkaStudzińska\Downloads\Rynek%20najmu_lipiec%202025\GetHome.pl)

**Na rynek najmu wracają studenci, więc mieszkań zaczyna ubywać. A co z czynszem?**

**Sierpień to tradycyjnie okres, w którym mieszkań na wynajem poszukują przede wszystkim studenci, ale także rodziny z dziećmi w wieku szkolnym. Z każdym tygodniem upolowanie okazji będzie więc coraz trudniejsze. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu oferta mieszkań kurczy się już od trzech miesięcy, a lipiec przyniósł wzrost mediany czynszów.**

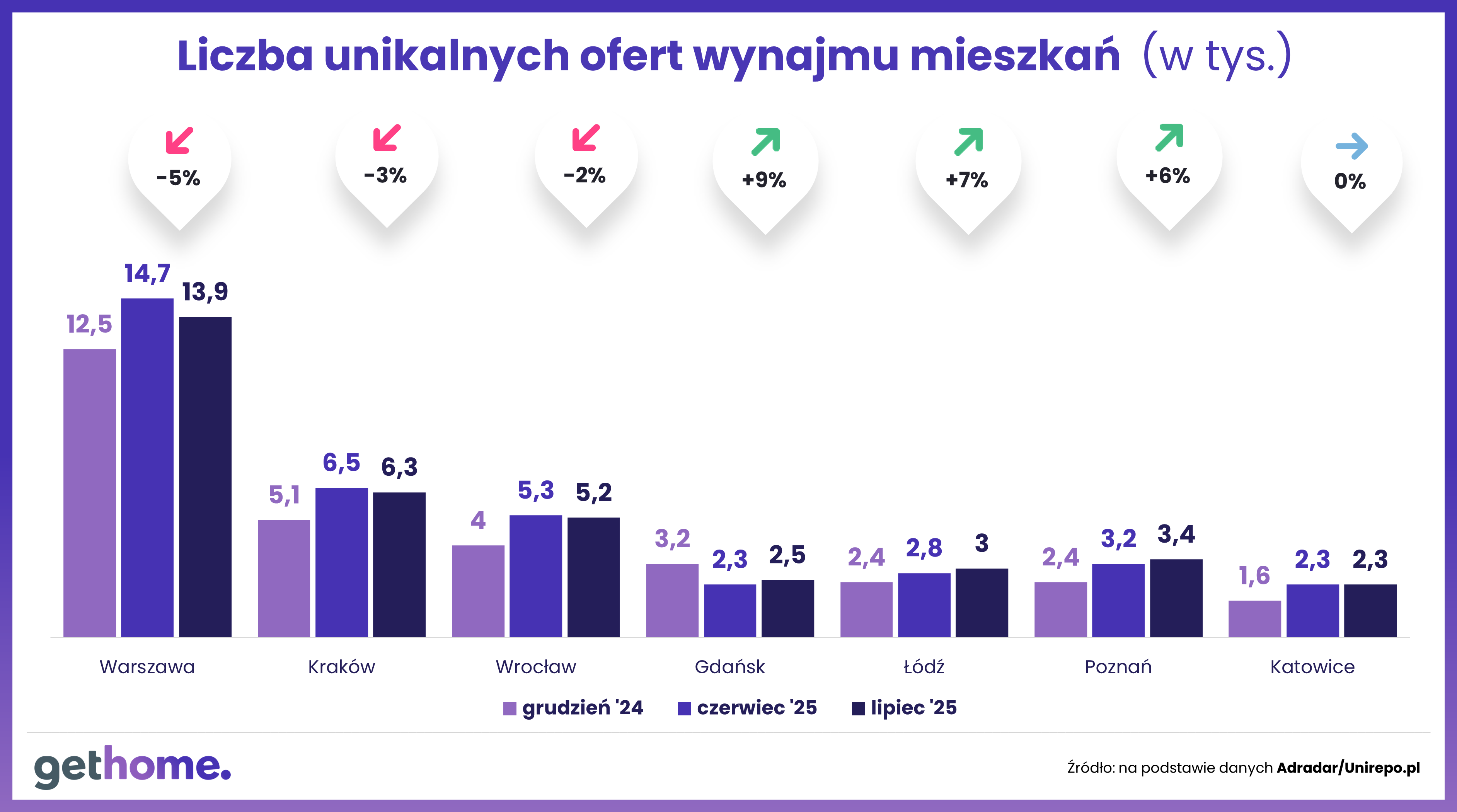
- *Rynek najmu charakteryzuje się sezonowością. Zimą popyt zamiera, wiosną ożywia się, a apogeum osiąga wczesną jesienią, kiedy mieszkań szukają studenci. Podobnie jest też w tym roku. Niepokoić może jednak szybszy niż zwykle spadek liczby mieszkań w ofercie. Mniej było ich o tej porze roku w 2022 r., gdy do Polski napłynęła fala uchodźców z Ukrainy* - mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/).

Z danych przeszukiwarki portali nieruchomości Adradar wynika, że w lipcu na rynku najmu w całym kraju pojawiło się 53,5 tys. nowych unikalnych ofert wynajmu mieszkań, czyli o 14% więcej niż w czerwcu. Wycofano ich natomiast ok. 56,5 tys., czyli o 18% więcej. W efekcie ich oferta skurczyła się z 75 tys. do 72 tys., czyli o 4%.



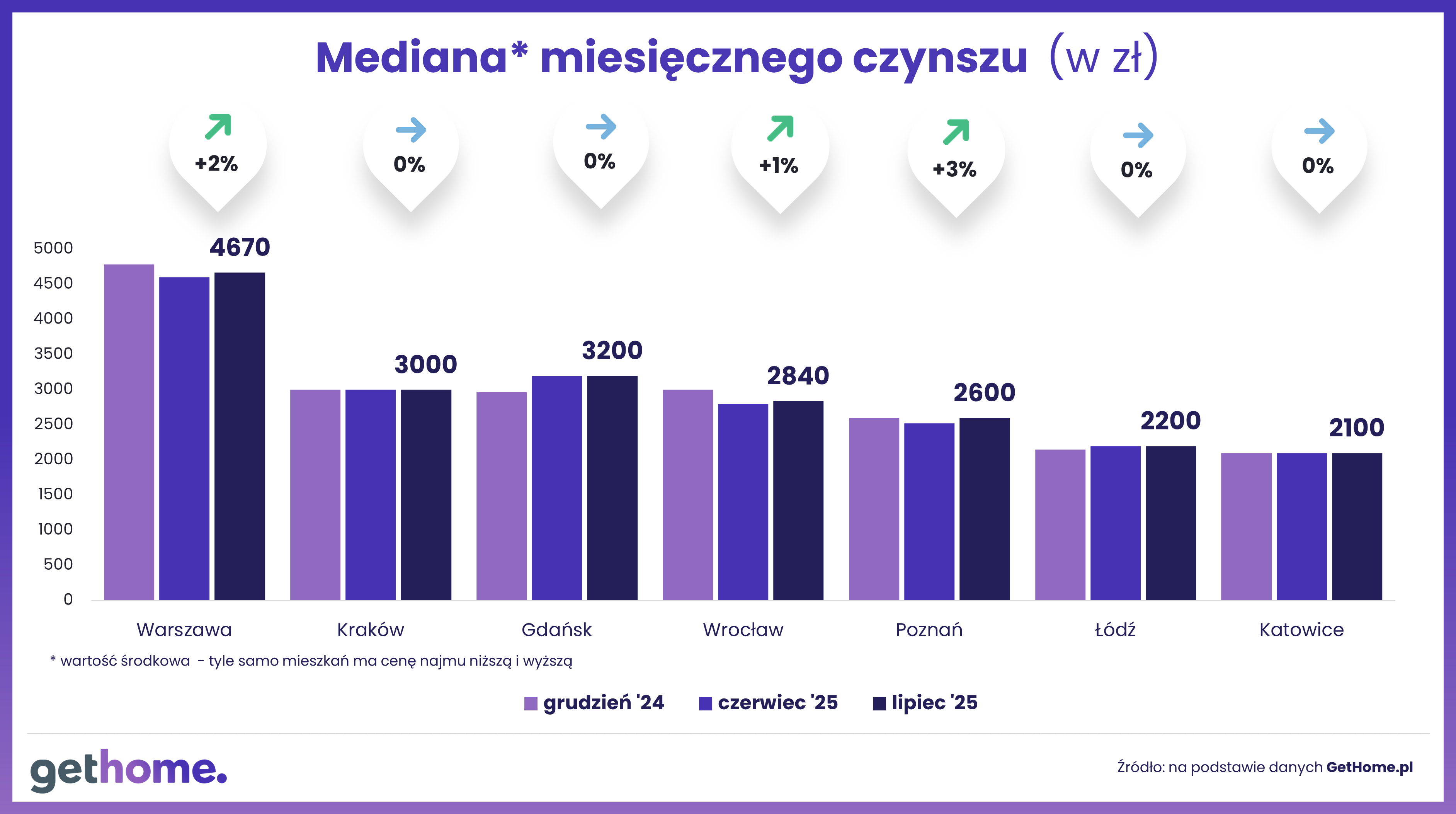
Marek Wielgo zwraca uwagę, że oferta jest o przeszło 6% mniejsza niż przed rokiem. Przy czym zwykle o tej porze roku rosła liczba mieszkań na wynajem dostępnych na rynku, natomiast w tym roku wyraźnie się kurczy. I to jeszcze zanim zaczął się tzw. wysoki sezon. Np. w marcu najemcy szukający mieszkania w Warszawie mogli przebierać wśród 19,3 tys. ofert. W czerwcu było ich 14,7 tys., a w lipcu – 13,9 tys. Drugi miesiąc z rzędu oferta w stolicy skurczyła się aż o 5%!

W pozostałych metropoliach było z tym różnie ze względu na lokalne uwarunkowania. O 3% ubyło w lipcu mieszkań na wynajem w Krakowie (do 6,3 tys.) i o 2% we Wrocławiu (do 5,2 tys.), a to jedne z największych ośrodków akademickich w kraju.   
  
Natomiast aż o 9% zwiększył się wybór mieszkań w Gdańsku (do 2,5 tys.). Tyle tylko, że wciąż jest on w tym mieście o ponad jedną piątą mniejszy niż w końcówce ubiegłego roku. O 7% wzrosła też w lipcu oferta w Łodzi (do 3 tys.) i o 6% w Poznaniu (do 3,4 tys.). Poziom z czerwca utrzymał się w Katowicach, gdzie dostępnych na rynku było pod koniec lipca ok. 2,3 tys. lokali.



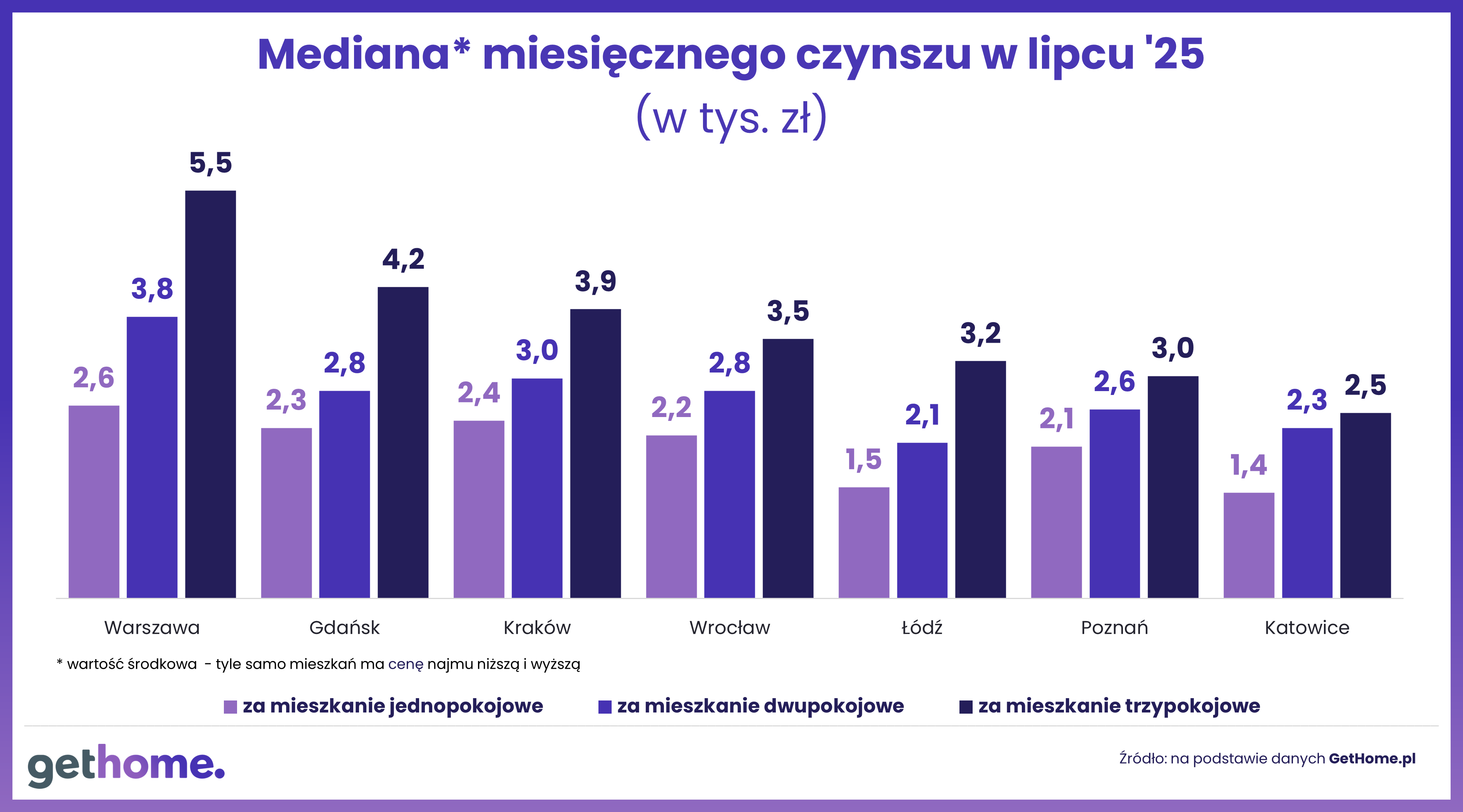
Jaki wpływ miała sytuacja podażowa na czynsze? Wygląda na to, że szczególnie osoby chcące studiować w Warszawie muszą się liczyć z coraz większym wydatkiem. Najtańsze lokale znikają bowiem z rynku. Z danych portalu GetHome.pl wynika, że w stolicy mediana czynszu (ok. 4,7 tys. zł) była o 2% wyższa niż czerwcu. O 3% wzrosła też w Poznaniu (do 2,6 tys. zł) i o 1% - we Wrocławiu (do przeszło 2,8 tys. zł). Przy czym w tym ostatnim mieście, przeciętna stawka czynszu poszła w górę, mimo wzrostu oferty. Może to świadczyć o tym, że na rynek trafiły stosunkowo drogie lokale, a zaczęły z niego znikać najtańsze.

W pozostałych metropoliach mediana czynszu, która jest bardziej zbliżona do „typowej” stawki czynszu niż średnia, utrzymała poziom z czerwca. W Krakowie mediana wynosiła w lipcu 3 tys. zł, w Gdańsku – 3,2 tys. zł, w Łodzi – 2,2 tys. zł, a w Katowicach – 2,1 tys. zł.



- *Już tylko w dwóch metropoliach, w Warszawie i Wrocławiu, dostępne na rynku mieszkania na wynajem są wciąż średnio tańsze niż w końcówce ubiegłego roku. Wiele jednak wskazuje na to, że najpóźniej we wrześniu we wszystkich metropoliach odnotujemy wzrost przeciętnych stawek czynszów* – zauważa Marek Wielgo. I dodaje, że budżet, którym dysponują studentki i studenci raczej nielicznym umożliwia samodzielny najem mieszkania. Kawalerka jest luksusem, dlatego najczęściej szukają oni większych lokali, w których mogliby dokwaterować koleżanki lub kolegów, i dzięki temu zredukować wydatki.

Najpewniej dla nikogo nie będzie zaskoczeniem, że najdroższym miejscem do studiowania jest Warszawa. Z danych serwisu GetHome.pl wynika, że mediana czynszu dla mieszkań dwupokojowych wynosiła tu w lipcu ok. 3,8 tys. zł miesięcznie, a trzypokojowych – ok. 5,5 tys. zł. Nieco taniej jest w Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie. W tych miastach mediana miesięcznego czynszu dla mieszkań dwupokojowych wynosiła w lipcu ok. 2,8-3 tys. zł, a dla trzypokojowych odpowiednio:4,2 tys., 3,5 tys. i 3,9 tys. zł. Najtańsze są Łódź i Katowice z medianą czynszu dla dwupokojowych mieszkań na poziomie 2,1-2,3 tys. zł, a dla trzypokojowych – 3,2 -2,5 tys. zł.



Ekspert portalu GetHome.pl przyznaje, że w praktyce czynsze mogą być niższe, gdyż serwis podaje stawki ofertowe. Studenci celują zaś zazwyczaj w lokale tańsze od średniej rynkowej. Ponadto w każdym z ośrodków akademickich czynsze są zróżnicowane, a ich wysokość zależy przede wszystkim od lokalizacji, ale także od standardu. Oczywiście dla ogromnej większości studentek i studentów to lokalizacja ma kluczowe znaczenie. Nie chcą oni tracić czasu na długie dojazdy na uczelnię z odległych zakątków. Ponadto chcą korzystać z atrakcji, które oferuje im miasto.

Marek Wielgo radzi studentkom i studentom chcącym nająć mieszkanie, aby kierowali się 10 zasadami:

1. Nie warto zwlekać z poszukiwaniem odpowiedniego lokum, bo z każdym tygodniem upolowanie okazji będzie coraz trudniejsze.
2. Trzeba zachować czujność, bo w tym okresie aktywizują się oszuści otwierający sezonowe „agencje”.
3. Umowa najmu jest bardzo ważnym dokumentem, bo określa prawa i obowiązki stron.
4. Wynajmujący mieszkanie może zaproponować zawarcie umowy najmu okazjonalnego Warto spróbować wynegocjować opust w czynszu za związane z tym niedogodności.
5. Nie należy akceptować zapewnień wynajmującego, że podpisanie umowy nie jest konieczne i że wystarczy ustne porozumienie.
6. Kwoty podawane w serwisach ogłoszeniowych za wynajęcie często bardzo podobnych mieszkań potrafią się znacznie różnić.
7. Oczywiście warto negocjować wysokość czynszu, czyli wynagrodzenia dla właściciela za użyczenie lokalu.
8. Aby uniknąć problemów w kwestii stanu mieszkania przed i po zakończeniu umowy najmu, należy sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy.
9. Warto także spisać stan liczników, by nie ponosić kosztów, które wygenerowali poprzedni lokatorzy.
10. I rozważyć ubezpieczenie mieszkania, nawet jeśli wynajmujący już to zrobił, bo jego polisa nie obejmuje rzeczy najemcy, np. komputera.

Na koniec dobra wiadomość. 22 sierpnia 2025 r. wejdzie w życie nowelizacja ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, która zakłada wsparcie budowy i remontów akademików (nawet 80% kosztów inwestycji). Ministerstwo Rozwoju i Technologii deklaruje, że na ten cel będzie przeznaczanych co roku 10% środków z Funduszu Dopłat przy Banku Gospodarstwa Krajowego. Ma to ułatwić dostęp do nauki młodzieży spoza dużych miast.

Tymczasem – jak podaje GUS – w ciągu ostatnich pięciu lat liczba akademików należących do uczelni publicznych skurczyła się z 471 do 434. W 2019 r. mogły przyjąć ponad 123 tys. żaków. W ubiegłym roku miejsc w akademikach było niespełna 112 tys. W praktyce może być nawet o 30 tys. mniej z powodu fatalnego stanu technicznego budynków. Z danych GUS wynika, że z akademików korzystało w ubiegłym roku zaledwie ok. 6,4% ogółu studiującej młodzieży.

– *Ponieważ miejsc w akademikach jest za mało, więc studentki i studenci najmują mieszkania. W efekcie na rynku jest ich mniej dla tych, którzy chcieliby się usamodzielnić* – komentuje Marek Wielgo.