Warszawa, 26.05.2025 r.

**Autor:** [**GetHome.pl**](file:///C:\Users\MikołajOstrowski\Desktop\Gethome.pl\GetHome.pl)

**Rynek najmu budzi się z zimowego letargu. Najemców przybyło, a oferta zaczęła się kurczyć**

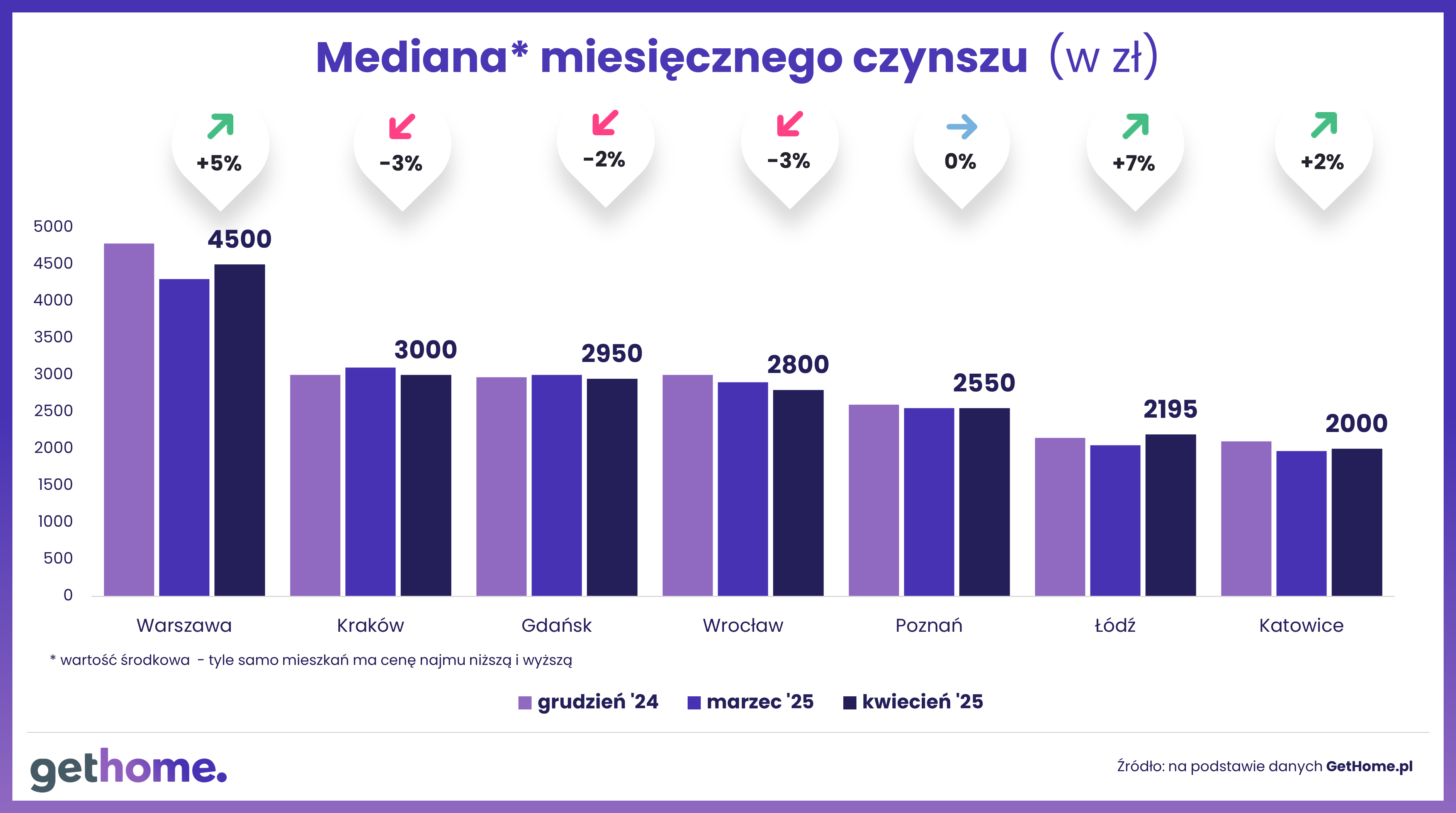
**W kwietniu zmniejszył się wybór mieszkań na wynajem, bo ich podaż okazała się niewystarczająca, żeby zaspokoić rosnący popyt. Jak wpłynęło to na przeciętne stawki czynszów? Eksperci portalu GetHome.pl sprawdzili, jak wygląda sytuacja na rynkach najmu w siedmiu największych miastach.**

- *W większości największych miast dostępne na rynku mieszkania na wynajem są wciąż średnio tańsze niż w końcówce ubiegłego roku. Jednak wygląda na to, że ci, którzy dopiero planują zawarcie umowy najmu powinni się liczyć z większym wydatkiem. Najtańsze lokale szybko znikają z rynku* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/).

Jako przykład podaje Warszawę, w której rynek najmu jest bezapelacyjnie największy. Z danych GetHome.pl wynika, że kwietniu aż o 5% w stosunku do marca wzrosła tu mediana miesięcznego czynszu (do ok. 4,5 tys. zł). Przy czym wcześniej przez trzy miesiące skurczyła się łącznie aż o 10%. Czy może to być zapowiedzią zmiany trendu? Warto zwrócić uwagę na spadek liczby mieszkań na wynajem dostępnych na rynku. Z danych przeszukiwarki portali nieruchomości Adradar wynika, że jeszcze w marcu na najemców czekało w Warszawie ok. 19,3 tys. lokali, czyli aż o 54% więcej niż w końcówce ubiegłego roku. Jednak w ciągu następnego miesiąca ich liczba zmniejszyła się o 23% (do 14,9 tys.), bo popyt przewyższył nową podaż.

Zdaniem eksperta portalu GetHome.pl aż 5% wzrost mediany czynszu w stolicy można tłumaczyć m.in. tym, że z rynku znikały w pierwszej kolejności najtańsze lokale. Z kolei we wprowadzanych na rynek najmu nowych mieszkaniach czynsze mogły być wyższe, co było dodatkowym impulsem powodującym wzrost mediany.

Dlaczego nie średniej? Marek Wielgo wyjaśnia, że mediana jest bardziej zbliżona do „typowej” stawki czynszu. Nie windują jej bowiem w górę, ani nie ściągają w dół, skrajnie drogie lub tanie mieszkania, których na rynku najmu nie brakuje. Dane portalu GetHome.pl wskazują, że jeszcze bardziej, bo o 7% wzrosła w kwietniu mediana czynszu w Łodzi (do blisko 2,2 tys. zł), a w Katowicach podwyżka wyniosła 2% (do 2 tys. zł). Poziom mediany z marca został zaś utrzymany w Poznaniu (ok. 2,6 tys. zł). Drugi miesiąc z rzędu spadła ona o 3% w Krakowie (do 3 tys. zł) i Wrocławiu (do 2,8 tys. zł), a pierwszy raz w tym roku – o 2% - w Gdańsku (do niespełna 3 tys. zł).

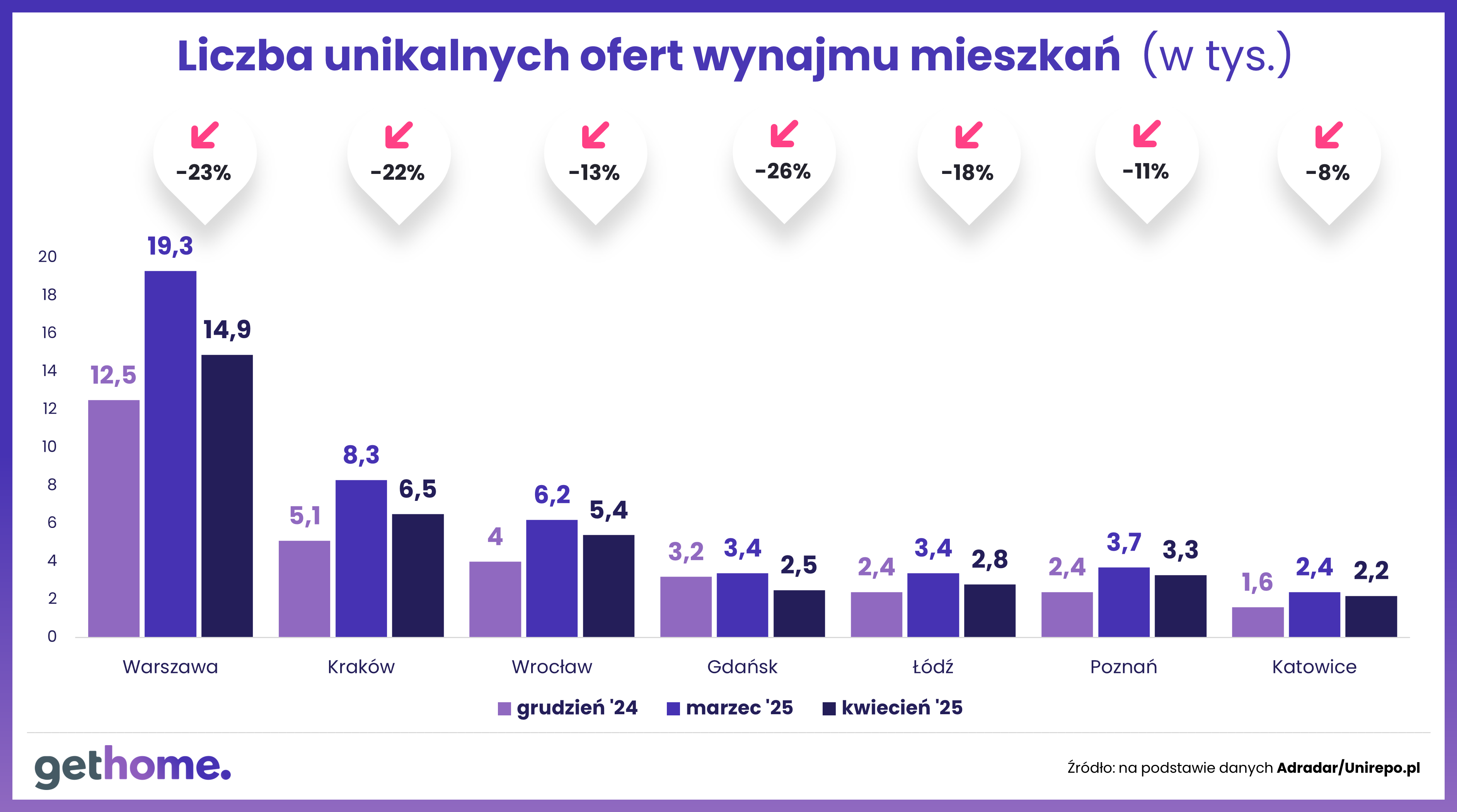


W kwietniu Łódź była jedyną metropolią, w której mediana czynszu była wyższa niż w grudniu ubiegłego roku (o 2%). W pozostałych największych miastach albo się nie zmieniła (Kraków), albo wciąż była niższa: we Wrocławiu o 7%, w Warszawie o 6%, w Katowicach o 5%, w Poznaniu o 2%, a w Gdańsku o 1%.

Wysokość obniżek lub podwyżek była bardzo zróżnicowana także w zależności od liczby pokoi. Np. w przypadku kawalerek mediana czynszu spadła w tym roku w Warszawie (do 2,6 tys. zł) i Wrocławiu (do 2,2 tys. zł). Z kolei mieszkania dwupokojowe potaniały w Warszawie (do 3,8 tys. zł), Poznaniu (do ok. 2,6 tys. zł) i Gdańsku (do 2,8 tys. zł), zaś trzypokojowe – jedynie we Wrocławiu (do 3,5 tys. zł).

Niestety, w kolejnych miesiącach nie można wykluczyć niekorzystnego z punktu widzenia najemców rozwoju sytuacji. Wprawdzie niemal we wszystkich metropoliach – wyjątkiem był Gdańsk – wybór mieszkań na wynajem wciąż jest większy niż w końcówce ubiegłego roku. Jednak w ubiegłym miesiącu oferta wyraźnie się skurczyła, a najbardziej – o 26% - w Gdańsku (do 2,5 tys. lokali).

Z kolei w Krakowie na najemców czekało 6,5 tys. mieszkań (o 22% mniej niż w marcu), we Wrocławiu – 5,4 tys. (-13%), w Łodzi – 2,8 tys. (-18%), w Poznaniu – 3,3 tys. (-11%), a w Katowicach – 2,2 tys. (-8%).



Eksperci GetHome.pl zwracają uwagę na sezonowość rynku najmu. Na ogół w marcu i kwietniu popyt wyraźnie się ożywia a apogeum osiąga wczesną jesienią, kiedy mieszkań szukają studenci. Tymczasem – jak pokazują dane Adradar - pod koniec kwietnia w całym kraju było zamieszczonych ok. 74 tys. unikalnych ofert mieszkań na wynajem, czyli o 15% mniej niż miesiąc wcześniej. Co ważne, w kwietniu na rynku najmu pojawiło się tylko 42 tys. nowych unikalnych ofert, czyli o 18% mniej niż w marcu. Z drugiej strony wycofano ich dużo więcej, bo 55 tys. Z danych Adradar wynika, że liczba wynajętych mieszkań rośnie od lutego. W kwietniu w porównaniu ze styczniem popyt był już wyższy o ponad 69%!

