

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MARZEC
2025



Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

WYNAJEM TANIEJE, ALE DOPIERO PO UWZGLĘDNIENIU INFLACJI

Przeanalizowaliśmy 208 764 ogłoszenia wynajmu mieszkań, jakie pojawiły się w marcu na 52 portalach monitorowanych przez Adradar. Mimo powszechnych doniesień o spadkach cen, nasze dane wskazują raczej na stabilizację – i to wyłącznie po uwzględnieniu inflacji. Nominalnie ceny wciąż rosną, przy czym należy pamiętać, że analizowane są tutaj ceny ofertowe.

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 52 monitorowanych przez Adradar i Unirepo portalach przedstawiają się w marcu następująco:

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	174 500 +27,3%	87 000 +7,6%	mieszkania	
	99 500 +4,4%	7 500 -5,4%	domy	
	31 500 +17,2%	78 000 +7,1%	nieruchomości komercyjne	
	218 000 -3,6%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku



Gdy rozmawia się z praktykami rynku, słychać jeden głos: wynająć mieszkanie jest dziś trudniej niż jeszcze rok czy dwa lata temu. Czasy „eldorado” się skończyły. Ale co na ten temat mówią twarde dane? Może zabrzmi to zaskakująco, ale w ciągu ostatnich 12 miesięcy ogłoszeniodawcy... podnieśli ceny. W przypadku kawalerek mowa co prawda o wzroście rzędu tylko 2,5%, ale czy to nie przeczy

Partnerzy:



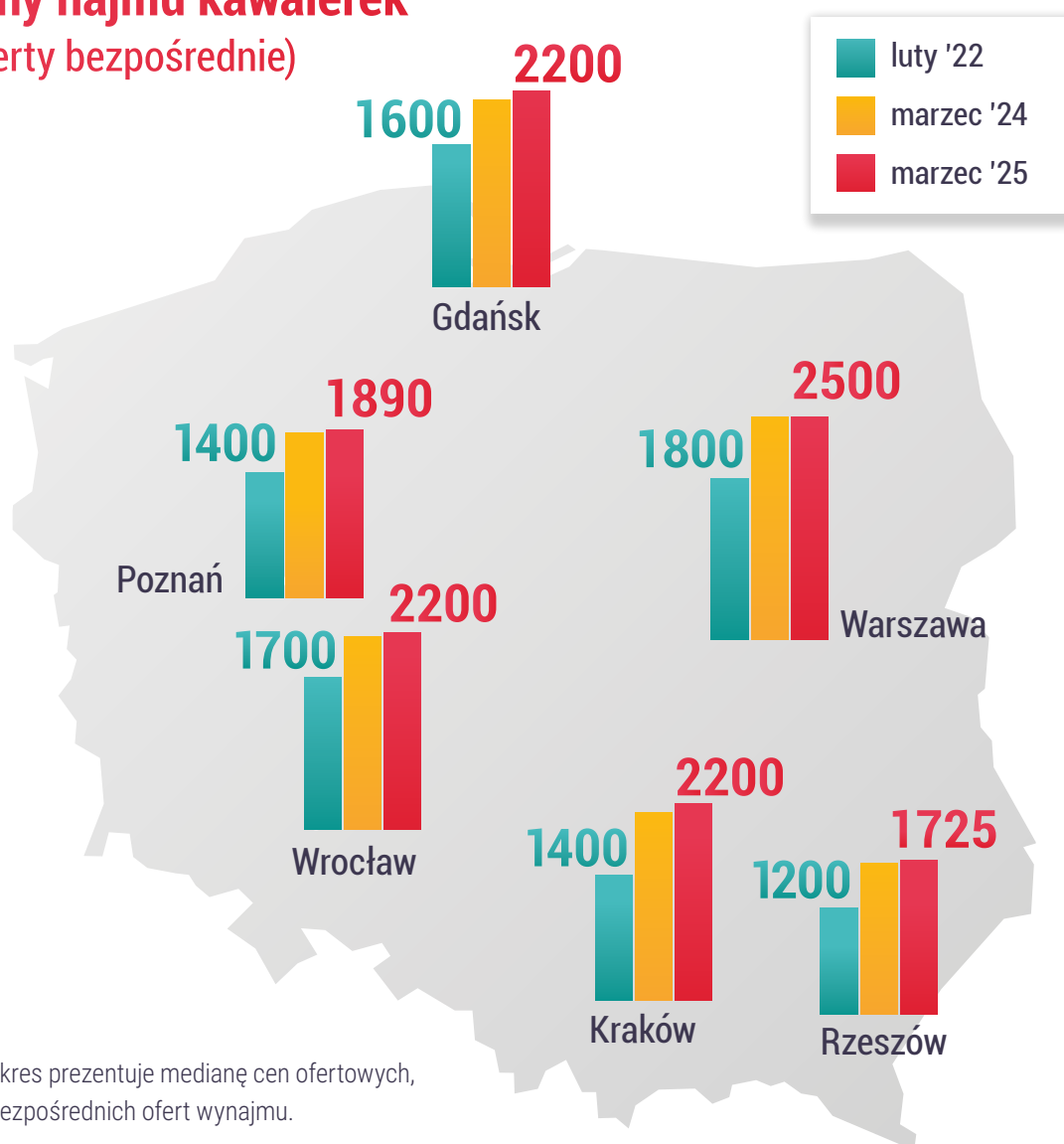
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

trochę narracji o coraz większych problemach ze znalezieniem najemcy? Chyba nikt o zdrowych zmysłach nie decydowałby się na podniesienie ceny w ogłoszeniu tylko po to, żeby troszkę dłużej nacieszyć się swoim pustostanem. Nie sposób jednak pominąć inflacji, która w tym samym okresie wyniosła około 5% (ostateczne dane poznamy wkrótce). Realnie mamy zatem spadki.

Znamienne jest też to, że w Warszawie ceny praktycznie nie drgnęły. Mediana stawek za wynajem kawalerki utrzymała się na poziomie 2500 zł miesięcznie. Wynika z tego, że za ogólne wzrosty odpowiadają inne, mniejsze aglomeracje.

Ceny najmu kawalerek (Oferty bezpośrednie)

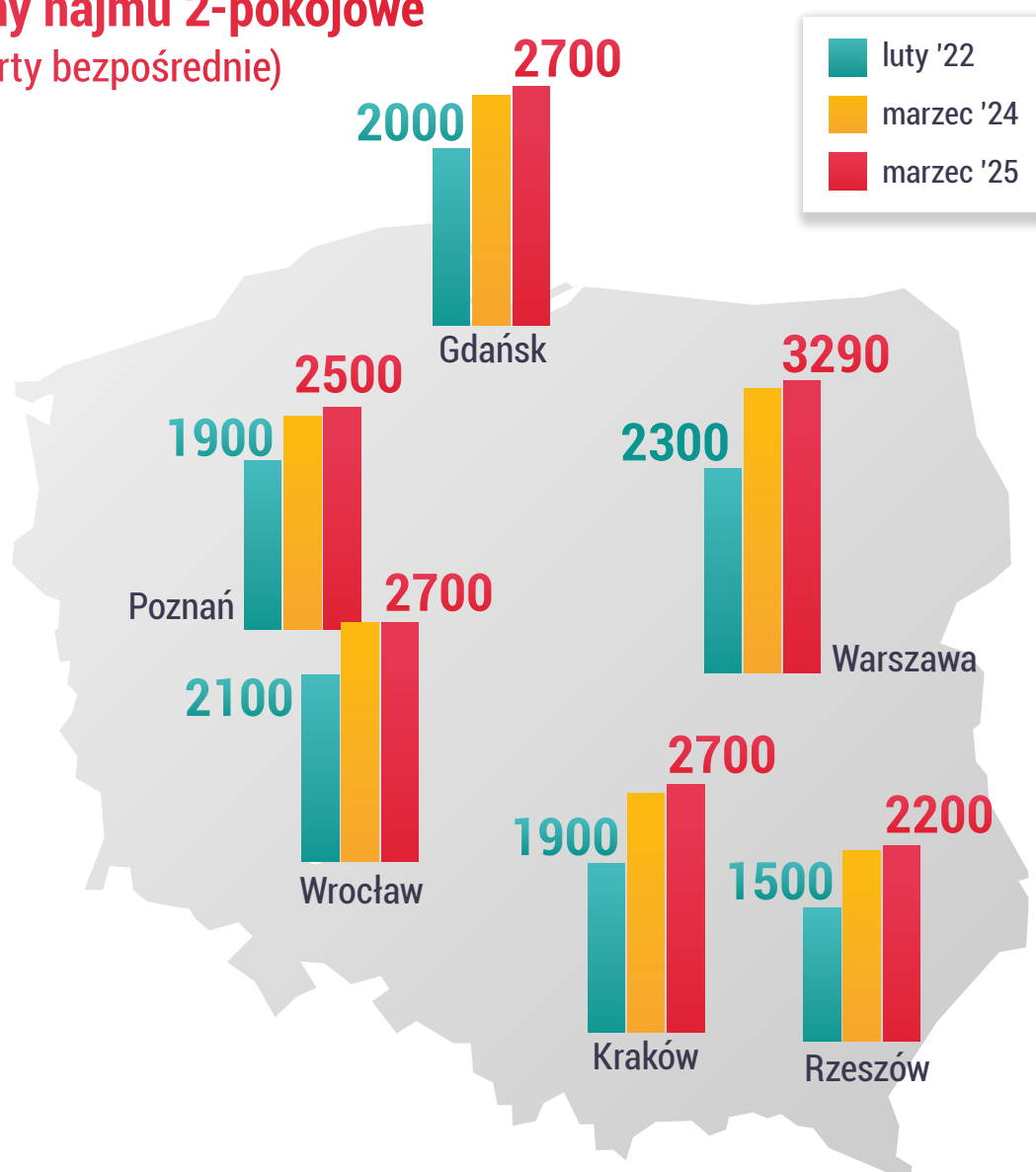


Na naszym wykresie nie posługujemy się średnimi cenami. Zamiast tego prezentujemy medianę – czyli wartość, od której połowa ogłoszeń jest tańsza, a druga połowa droższa. Naszym zdaniem to znacznie trafniejsze odzwierciedlenie rzeczywistej sytuacji na rynku, ponieważ eliminuje wpływ ofert niskich oraz luksusowych. Dodatkowo warto podkreślić, że nasza analiza nie uwzględnia ofert publikowanych przez agencje. Jak wiadomo, rynek najmu – zwłaszcza w najpopularniejszych segmentach – jest w Polsce niemal całkowicie zdominowany przez ogłoszenia od osób prywatnych.

Założmy, że dzięki dobrze ustawionym powiadomieniom na Adradar uda się upolować 17-metrowe mieszkanko na obrzeżach Warszawy za około 320000 zł. Przy opłatach administracyjno-eksploatacyjnych na poziomie 300 zł miesięcznie (przyjmujemy wyłącznie koszty niezależne od obecności najemcy) i odstępnym w wysokości 1800 zł, miesięczny zysk wynosi 1500 zł – czyli 18 000 zł rocznie.

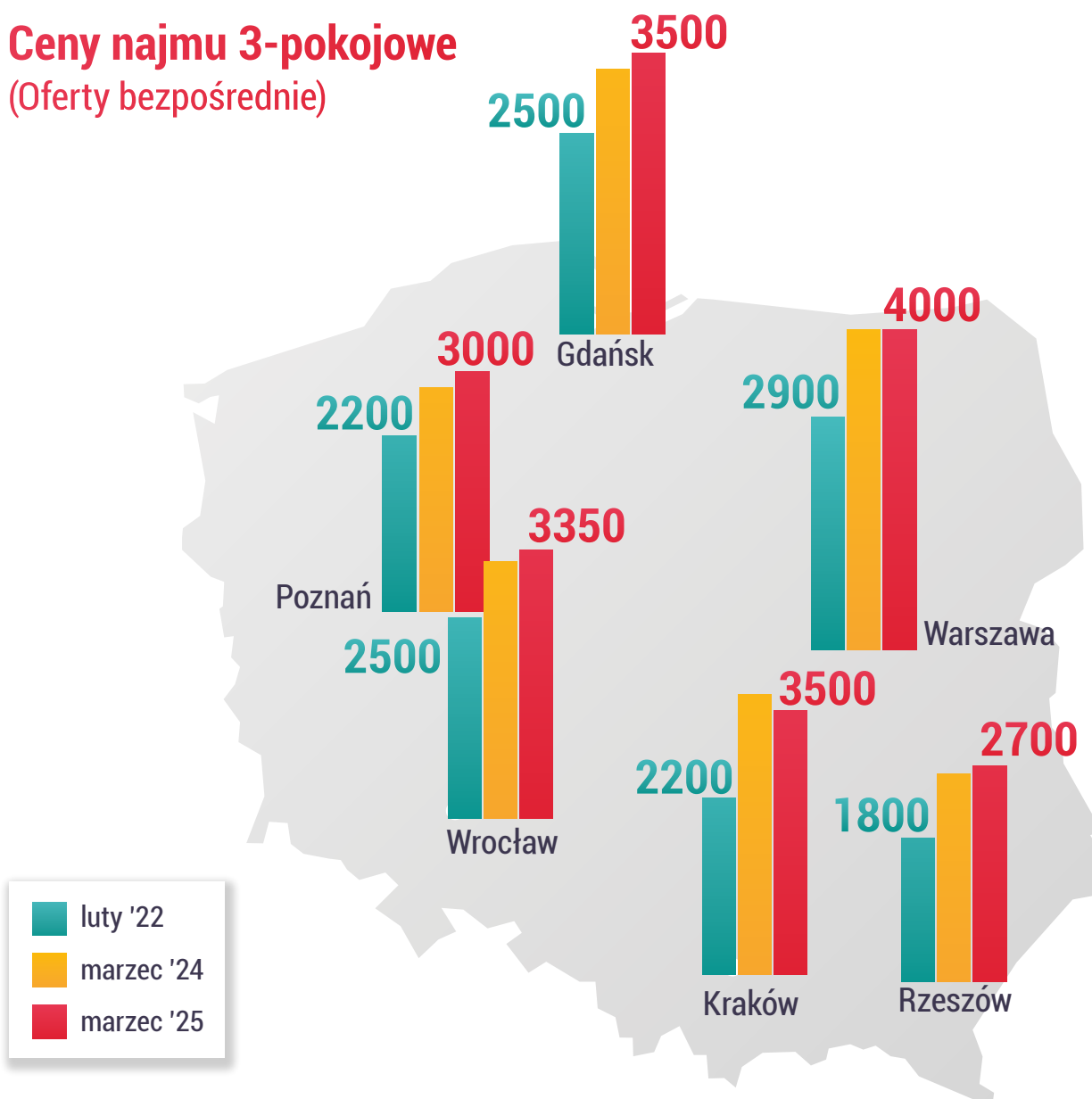
W uproszczeniu daje to niemal 6% zwrotu z inwestycji – bardzo zbliżony poziom do tego, co oferują dziś obligacje skarbowe. Warto jednak pamiętać, że te ostatnie są pozbawione ryzyka eksmisji, dewastacji czy okresów pustostanu. Nie trzeba ich także remontować, czy choćby odświeżać. To wszystko powoduje, że rzeczywista rentowność najmu będzie niższa o co najmniej jeden, a może i o dwa punkty procentowe (czas inwestora nie jest darmowy). Ktoś powie – okej, ale mieszkanie będzie zyskiwało na wartości, podczas gdy obligacja wypłaci finalnie jedynie wartość nominalną. Owszem, ale mieszkanie może także stanąć (to dzieje się już teraz). Być może to właśnie ten zestaw ryzyk powoduje, że oferta mieszkań na sprzedaż – w tym takich, które świetnie nadają się pod wynajem – wydaje się systematycznie rosnąć.

Ceny najmu 2-pokojowe (Oferty bezpośrednie)



Aby wynająć dwupokojowe mieszkanie w jednym z największych polskich miast trzeba dysponować kwotą ponad 2500 zł. W Warszawie jest to nawet nieco więcej (niemal 3300 zł). Podobnie jak w przypadku kawalerek ceny wydają się stabilizować, bo o spadkach – przynajmniej nominalnych – ciężko jest na podstawie naszych danych mówić. Tylko we Wrocławiu dwupokojowe mieszkania nie podrożały w ciągu ostatnich 12 miesięcy. W pozostałych miastach mamy do czynienia ze wzrostem stawek, ale wszędzie niższym niż raportowana przez GUS inflacja. Średnio jest to wzrost o 2,8%, a więc nieco więcej niż w przypadku kawalerek.

Ceny najmu 3-pokojowe (Oferty bezpośrednie)



W segmencie nieco większych mieszkań, adresowanym bardziej do rodzin z dziećmi, również mamy do czynienia ze wzrostem cen nominalnych. Wyjątkiem jest tu Kraków. W ciągu roku trzypokojowe mieszkania w dawnej stolicy Polski potaniały o 200 zł. Co ciekawe w Gdańsku i Poznaniu wzrost cen przekroczył inflację, o ok. – odpowiednio – jeden / dwa punkty procentowe. Po uśrednieniu jednak duże mieszkania radziły sobie w skali kraju najgorzej (nominalny wzrost o ok. 2.3%).

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

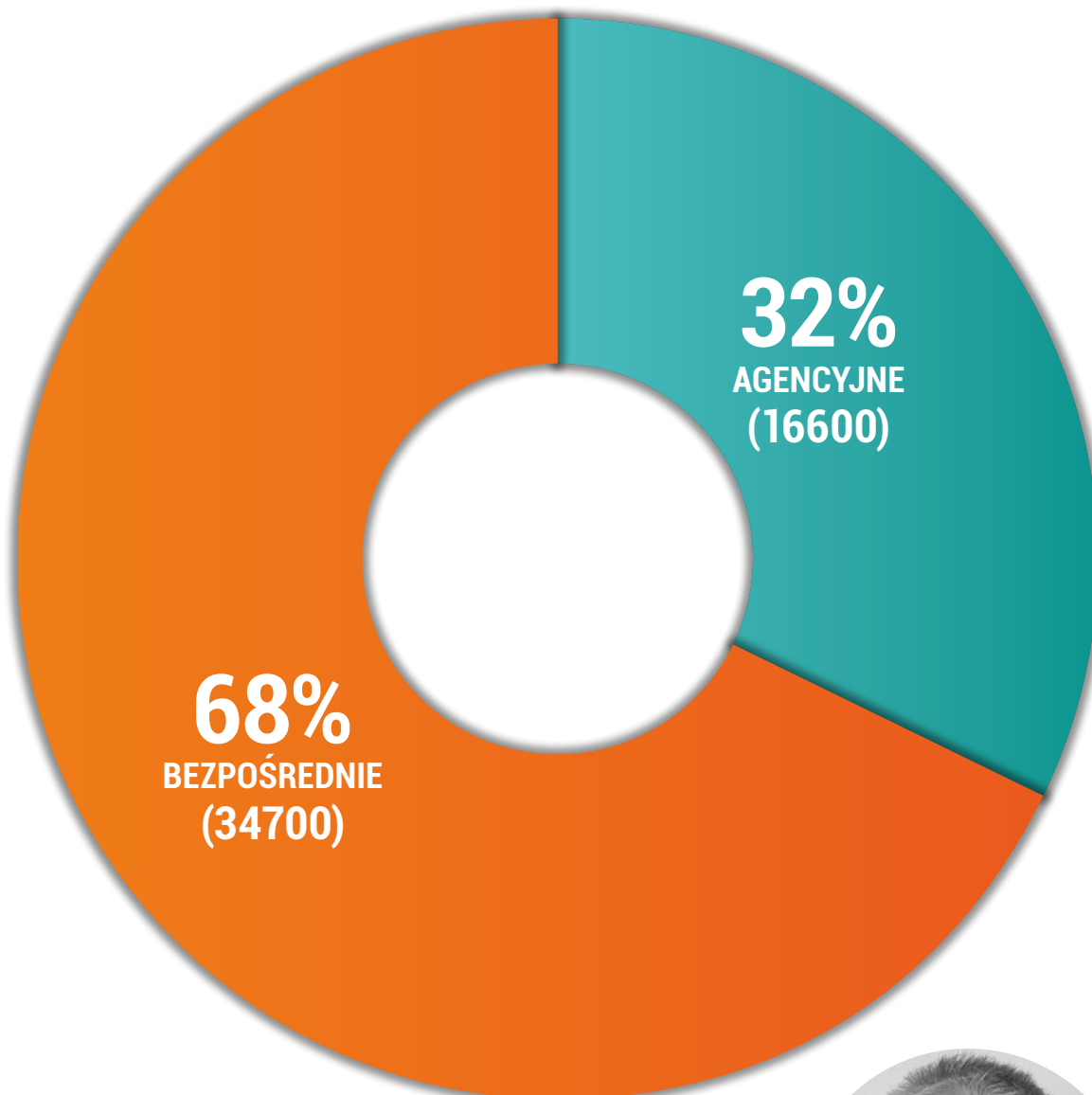
Sprawdź



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Unikalne oferty mieszkań na wynajem dodane w marcu



MARCIN DROGOMIRECKI

POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI, EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA



Zapowiedzi, a może bardziej - pogłoski, o możliwych już wkrótce obniżkach stóp procentowych to z pewnością dobry i dawno oczekiwany sygnał dla rynku mieszkaniowego - zarówno dla osób planujących zakup mieszkania na kredyt, dla oferentów, jak również dla liczących na wzrost liczby zawieranych transakcji pośredników w obrocie nieruchomościami. Nie sądzę jednak, aby obniżki były duże, a co za tym idzie aby szybko i znacząco przełożyły się na oprocentowanie i dostępność kredytów hipotecznych. Niemniej jednak byłby to mały krok, ale w dobrym kierunku; lepszy rydz, niż nic.

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



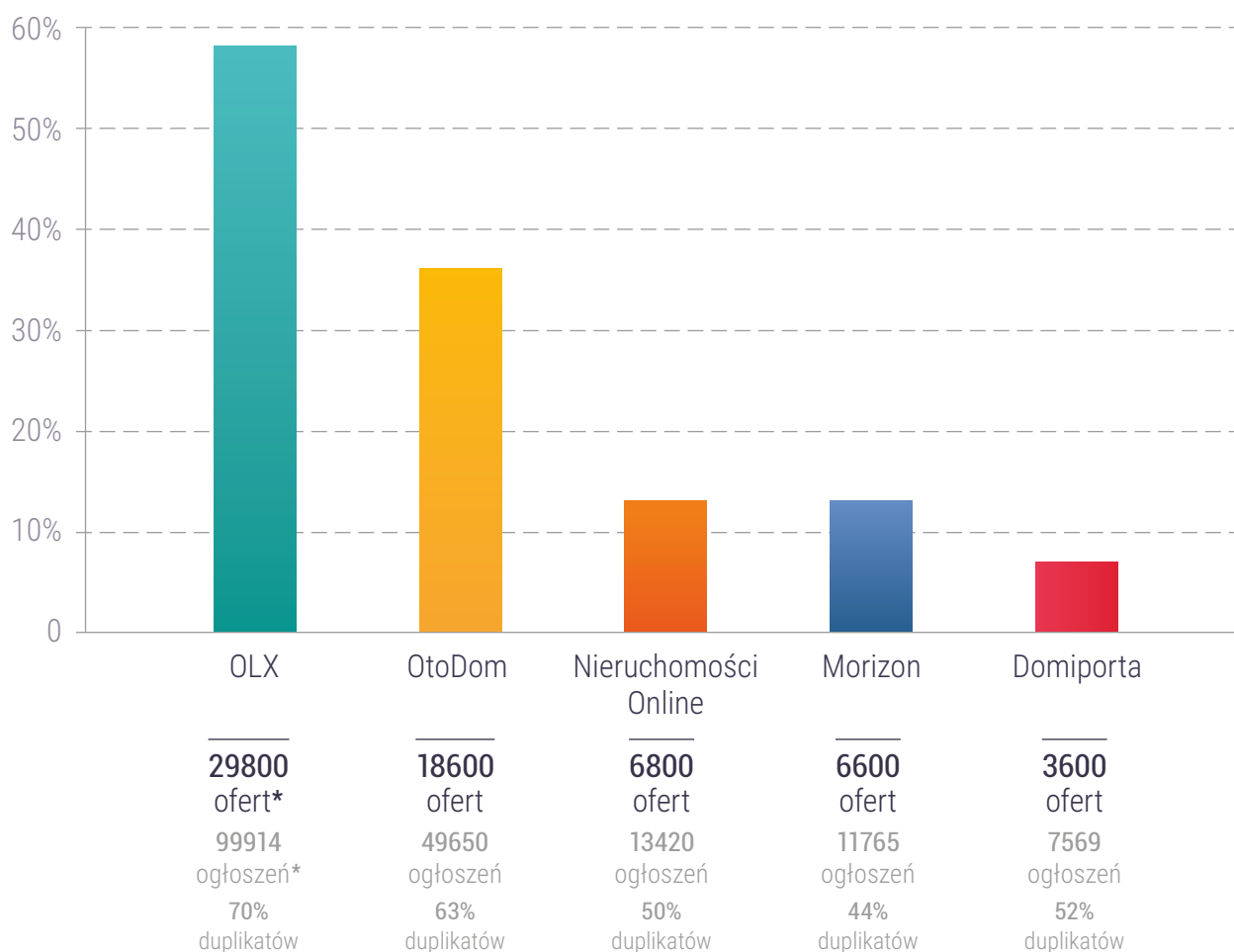
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 51300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Obniżenie stóp procentowych najpewniej w pewnym zakresie wpłynie na rynek kredytów hipotecznych, ale czy właśnie taki wpływ jest mu teraz potrzebny? Rekordowo wysokie marże z jakimi mamy do czynienia są poważnym czynnikiem stresu dla wielu nabywców nieruchomości. Ochłodzenie na rynku zmusiło część banków do poprawy swojej oferty. To banki powinny konkurować ofertą, a NBP nie powinien interesować się zbytnio tym, czy banki mają na czym zarabiać.

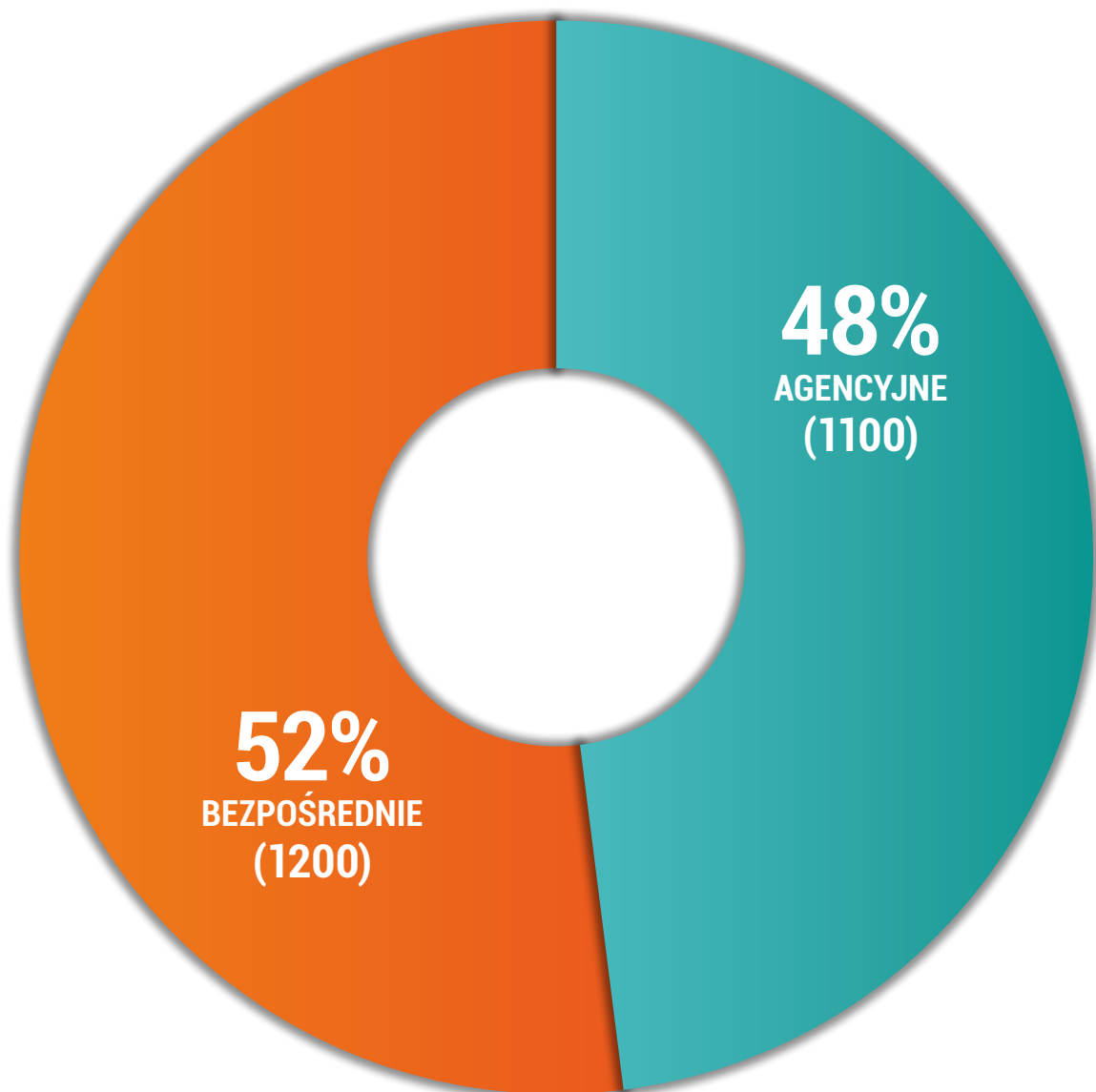
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty domów na wynajem dodane w marcu



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI



Każda dobra wiadomość dla rynku nieruchomości jest mile widziana. Wysokie stopy procentowe zachęcają do oszczędzania, a aktualnie klientów nie trzeba namawiać do powściągliwości. Skutecznie robi to brak zdecydowania ustawodawcy względem ewentualnego kolejnego programu dopłat do kredytów, jak i stabilizacja cen, która gdzieś tam przeradza się w niewielkie korekty. Obniżenie stóp nie wpłynie na rynek gwałtownie, ale na pewno będzie dobrym impulsem dla części poszukujących swojego „M”.

Partnerzy:



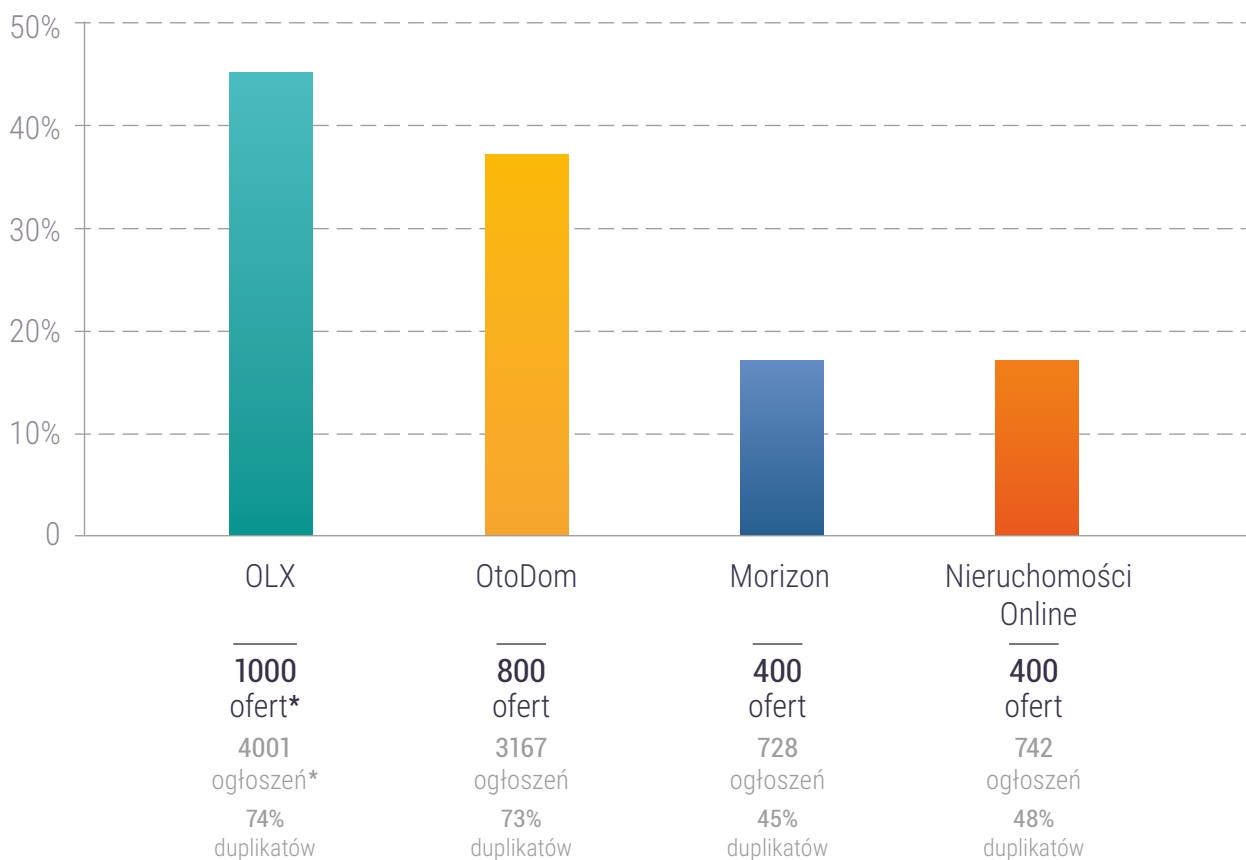
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 2300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Zwiększenie dostępności do finansowania zawsze wpływa pozytywnie na rynek nieruchomości. Jednak należy pamiętać, że nie jest to kolejny program rządowy typu Kredyt 2% i z pewnością rynek nie zareaguje aż tak gwałtownie, jak to miało miejsce w przypadku tego programu. Należy również pamiętać, że oprocentowanie kredytu składa się z dwóch części. Stawki referencyjnej oraz marży banku, a tę drugą banki mogą dowolnie regulować, co oznacza, że mogą ją podnieść i tym samym zniwelować obniżkę stóp procentowych. Dlatego z obniżki stóp procentowych na dziś mogą się cieszyć kredytobiorcy, którzy mają zmienne oprocentowanie kredytu, bo im rata spadnie. Natomiast nowi kredytobiorcy muszą niestety czekać na to, jak banki zareagują i czy pozostawią swoje marże na obecnych poziomach w swoich ofertach, czy też nie.



**MARTA
BACZEWSKA-GOLIK**
RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI

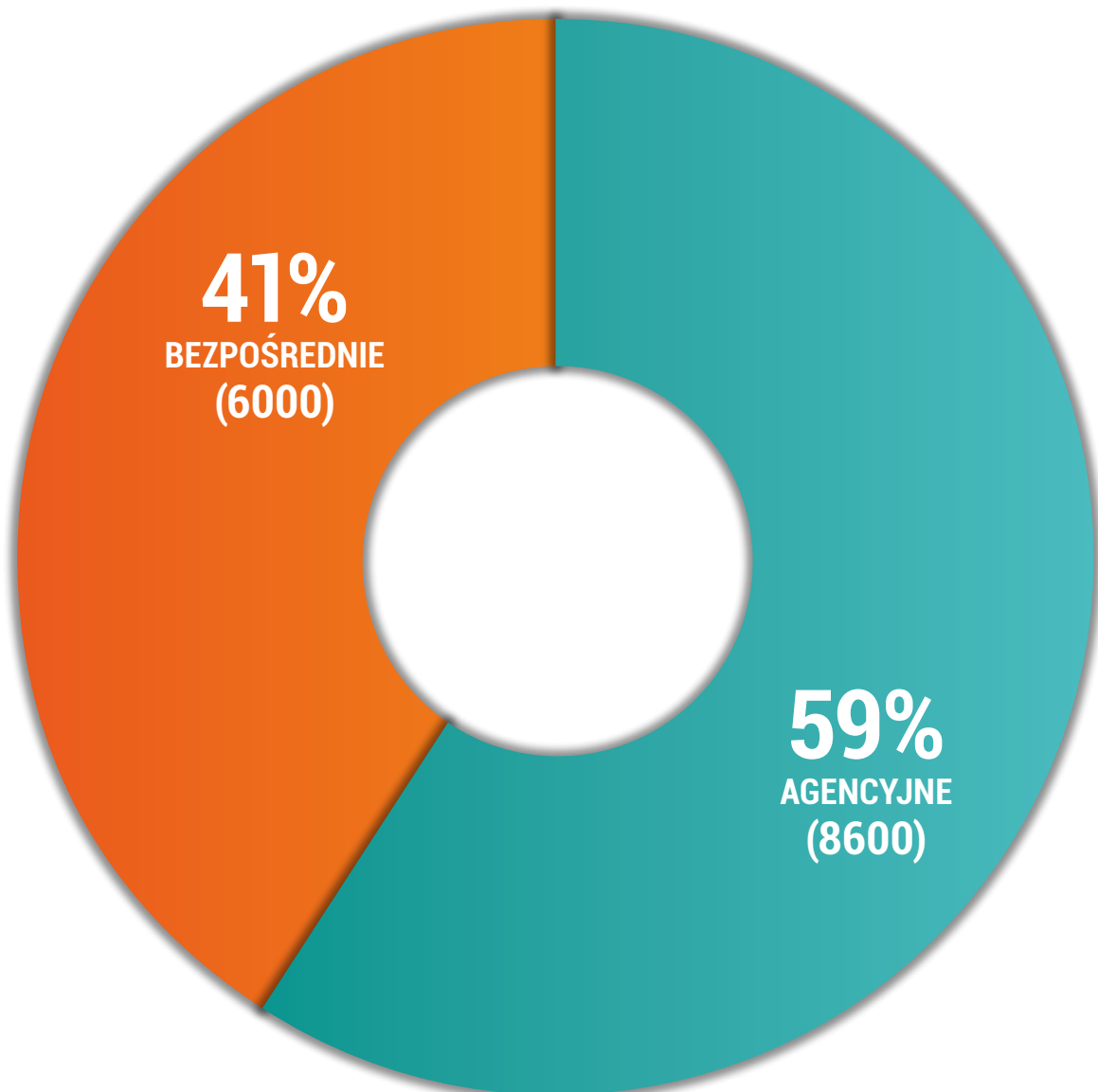
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty nieruchomości komercyjnych na wynajem dodane w marcu



**BARTŁOMIEJ
BARANOWSKI**
DOMIPORTA

Możemy spodziewać się ożywienia na rynku kredytów hipotecznych. Obniżenie stóp procentowych nie wpływa jedynie na sytuację już spłacających kredyt, ale również dla tych, którzy chcą zawrzeć umowę kredytową na korzystniejszych warunkach. Należy pamiętać, że jeszcze do niedawna Rada Polityki Pieniężnej zapowiadała pierwsze obniżki stóp dopiero w drugiej połowie roku bądź nawet w 2026 roku. Taką zapowiedź można więc traktować, jako pozytywne zaskoczenie. Sama zapowiedź sprawiła, że stawka WIBOR została już obniżona, co świadczy o znaczeniu takiej informacji. A ta z pewnością wpłynie na decyzję kredytową osób, które od wielu miesięcy żyje w nerwowym oczekiwaniu tego co się będzie działo z cenami mieszkań i na jaką formę wsparcia Państwa można liczyć.

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



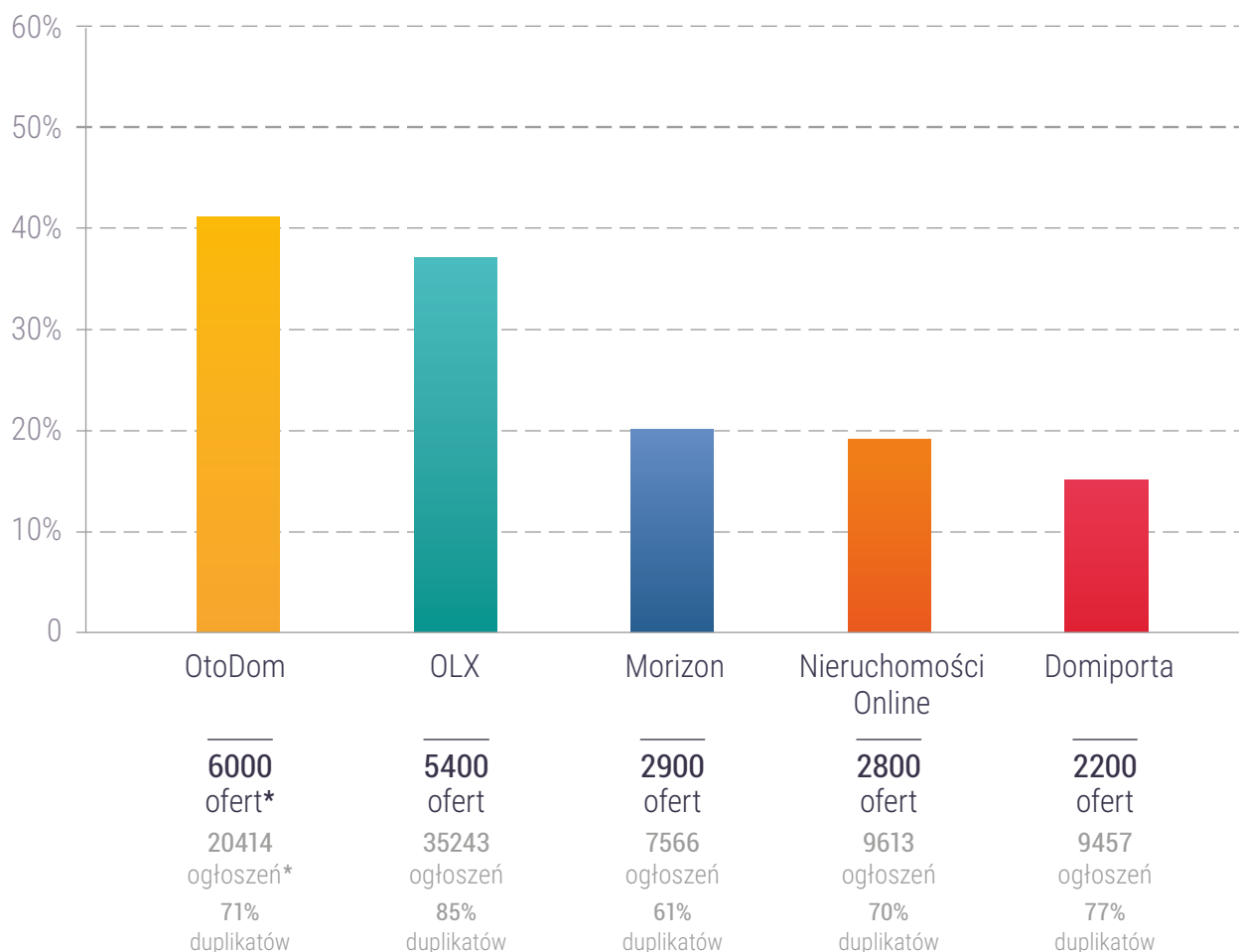
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 14600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Wolnych mieszkań do wynajęcia nadal przybywa. Tylko w ciągu ostatniego roku o 7,6%. Chętnych na wynajem wydaje się za to ubywać. A czynsze, jak zakłęte, raczej rosną, choć są to jedynie nominalne, nie nadążające za inflacją wzrosty. Na horyzoncie pojawiły się jednak perspektywy obniżki stóp procentowych. A każdy taki darowany przez prezesa NBP punkcik poprawia relatywną rentowność najmu względem obligacji. Z drugiej strony – zwiększa także zdolność kredytową przeciętnego Kowalskiego, co może skłonić go do wyjścia z rynku najmu i zakupu własnego M. To wszystko jednak nic wobec arcytrudnej do przewidzenia sytuacji polityce amerykańskiej. Kto miał nadzieję na rychły koniec wojny na Ukrainie został już chyba wyleczony. A jaki będzie wpływ globalnej wojny celnej na nasz rynek nieruchomości? Na razie trudno jest nawet odpowiedzieć na pytanie czy do takiej wojny w ogóle dojdzie.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

**Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia
dla biur nieruchomości**

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 52 PORTALI



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**



**ILE AGENCJI
POZYSKAŁO
DANĄ OFERTĘ?**



**POWIADOMIENIA
O OBNIŻKACH CEN**



**OFERTY AGENCYJNE
NIEDOSTĘPNE
BEZPOŚREDNIO**

Zamów bezpłatny okres testowy



Wydawca: Uniradar sp. z o.o., ul. Wołoska 58/62, 02-507 Warszawa
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0000825245
NIP 5213888348. Kapitał zakładowy 7500 zł, info@unirepo.pl | tel. 22 230 26 48

Zachęcamy do bezpłatnej prenumeraty