

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MARZEC
2026

Statystyki z 52 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

STABILIZACJA NA RYNKU NAJMU

Przeanalizowaliśmy 193 786 ogłoszeń wynajmu mieszkań opublikowanych w marcu na 52 portalach monitorowanych przez Adradar. Choć w mediach coraz częściej mówi się o spadkach, nasze dane wskazują raczej na stabilizację stawek – co w warunkach wciąż podwyższonej inflacji oznacza dla właścicieli mieszkań raczej rozczarowanie.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	141 000	-19,2%	83 500	-4,0% mieszkania
	83 500	-16,1%	6 000	-20,0% domy
	28 000	-11,1%	69 500	-10,9% nieruchomości komercyjne
	191 500	-12,2%		działki

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku



Rozmowy z uczestnikami rynku sugerują jedno: znalezienie najemcy zajmuje dziś więcej czasu niż jeszcze rok czy dwa lata temu. Coraz częściej mówi się ustępstwach ze strony właścicieli. Jednocześnie dane z ogłoszeń nie pokazują wyraźnej zmiany kierunku – stawki pozostają stabilne, a w segmencie kawalerek notujemy nawet symboliczny wzrost (+0,12%). Trudno więc jednoznacznie potwierdzić tezę o wyraźnym ochłodzeniu rynku.

Partnerzy:

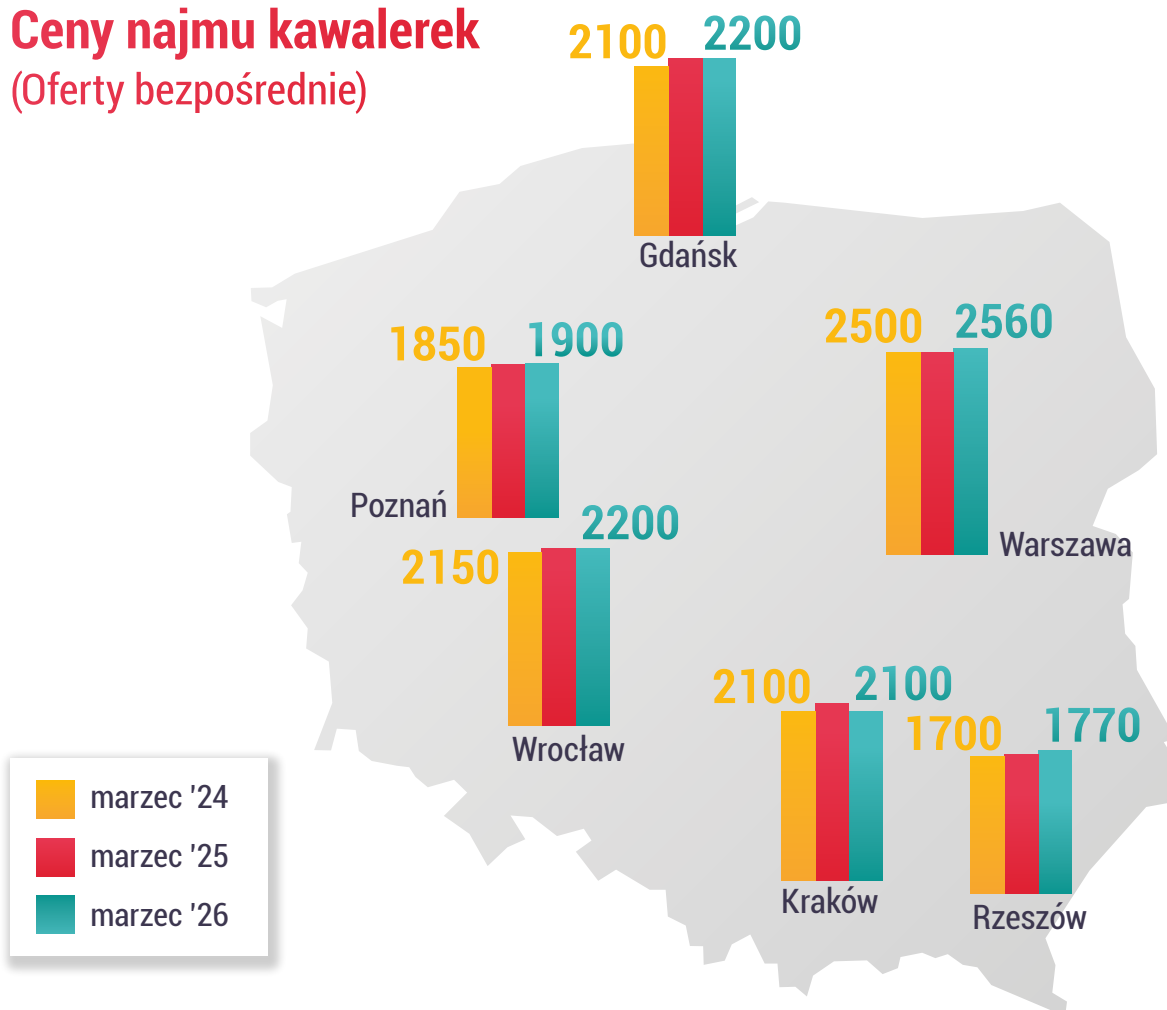


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Powstaje ciekawa rozbieżność: nastroje wskazują na pogorszenie sytuacji, ale liczby jeszcze tego nie odzwierciedlają. Być może jesteśmy w momencie przejściowym – takim, w którym oczekiwania właścicieli dopiero zaczynają zderzać się z rzeczywistością.

Zazwyczaj najłatwiej wynająć komuś kawalerkę, dlatego to właśnie ten segment można traktować jako swoisty papierek lakmusowy całego rynku najmu. Tym bardziej interesujące jest to, że mimo sygnałów o trudniejszym znalezieniu najemcy, mediana czynszu w Warszawie wzrosła z 2500 do 2560 zł. Zmiana jest symboliczna, ale jednak – wciąż mówimy o wzroście, a nie spadku.

Ceny najmu kawalerek (Oferty bezpośrednie)



* Wykres prezentuje medianę cen ofertowych dla bezpośrednich ofert wynajmu.

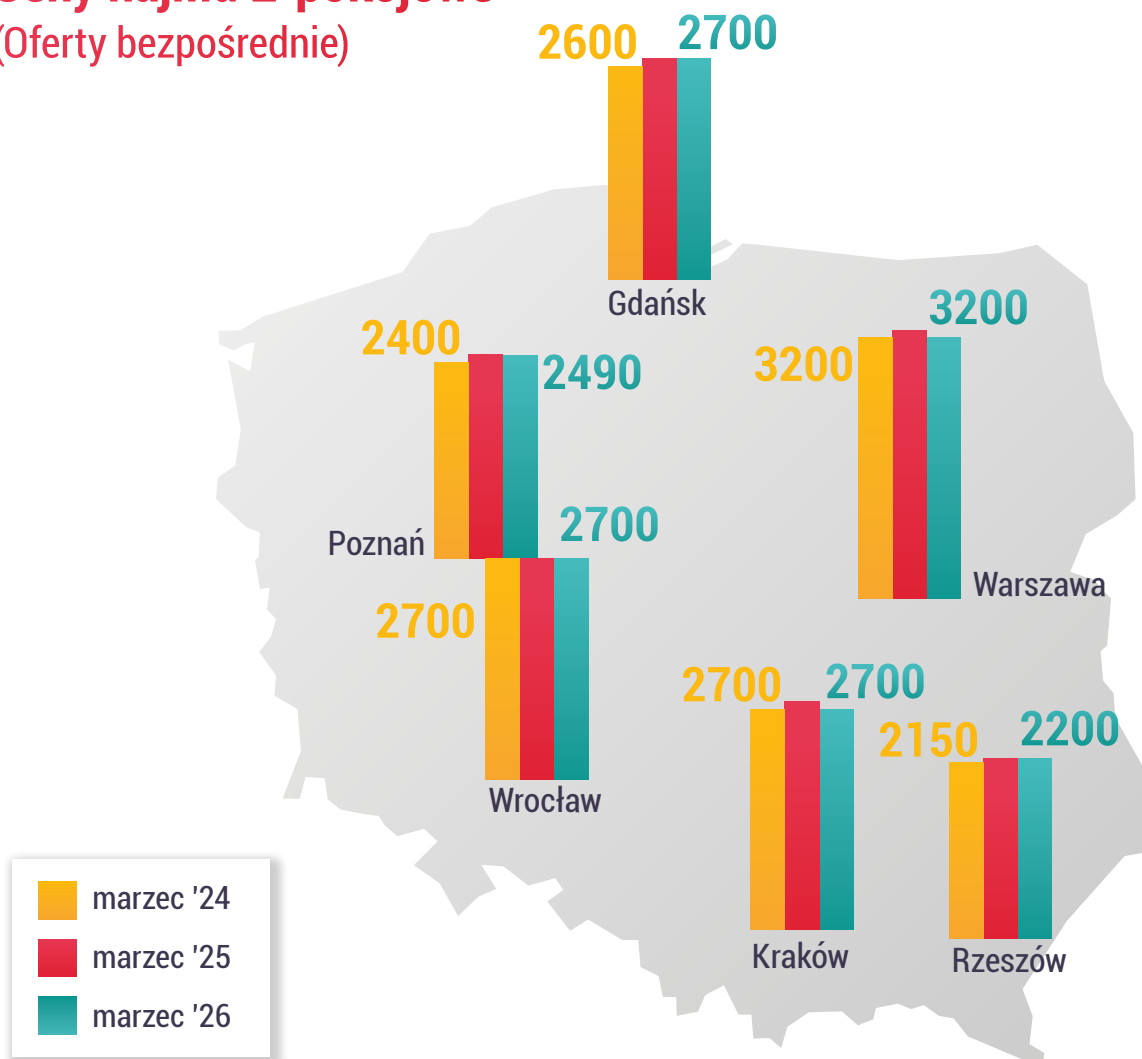
Na wykresach nie pokazujemy średnich stawek, lecz medianę – czyli poziom, który dzieli ogłoszenia na dwie równe części: połowa ofert jest tańsza, a połowa droższa. Taki sposób prezentacji lepiej oddaje realia rynku, ponieważ ogranicza wpływ pojedynczych, skrajnych ogłoszeń – zarówno tych wyjątkowo drogiej, jak i podejrzanie tanich.

Warto też zaznaczyć, że w analizie uwzględniamy wyłącznie oferty bezpośrednie. W segmencie najmu, szczególnie w jego najpopularniejszych kategoriach, to właśnie ogłoszenia od osób prywatnych odgrywają dominującą rolę.

Założmy, że dzięki dobrze ustawionym powiadomieniom na Adradar uda się upolować niewielkie, 17-metrowe mieszkanie na obrzeżach Warszawy za około 340 tys. zł. Przy kosztach administracyjno-eksploatacyjnych na poziomie 400 zł miesięcznie (licząc tylko te niezależne od obecności najemcy) oraz czynszu najmu w wysokości 1800 zł, zostaje około 1400 zł miesięcznego dochodu – czyli 16 800 zł rocznie. W prostym ujęciu daje to niemal 5% zwrotu z inwestycji, czyli nieco więcej niż obecnie oferują obligacje skarbowe TOS (4,4%). Różnica polega jednak na poziomie ryzyka i zaangażowania. Obligacje nie wymagają remontów, nie generują pustostanów i nie niosą ryzyka problematycznego najemcy. W przypadku mieszkania realna rentowność – po uwzględnieniu tych wszystkich czynników – może być niższa o jeden, a nawet dwa punkty procentowe.

Oczywiście można argumentować, że nieruchomości z czasem zyskuje na wartości, podczas gdy obligacje jedynie zwracają kapitał wraz z odsetkami. Z drugiej strony, ceny mieszkań nie rosną w nieskończoność – i ostatnie dane pokazują, że potrafią również spadać. W kontekście możliwego zwrotu w polityce stóp procentowych pojawia się więc pytanie: czy rosnąca atrakcyjność obligacji ponownie odciągnie część inwestorów od rynku najmu?

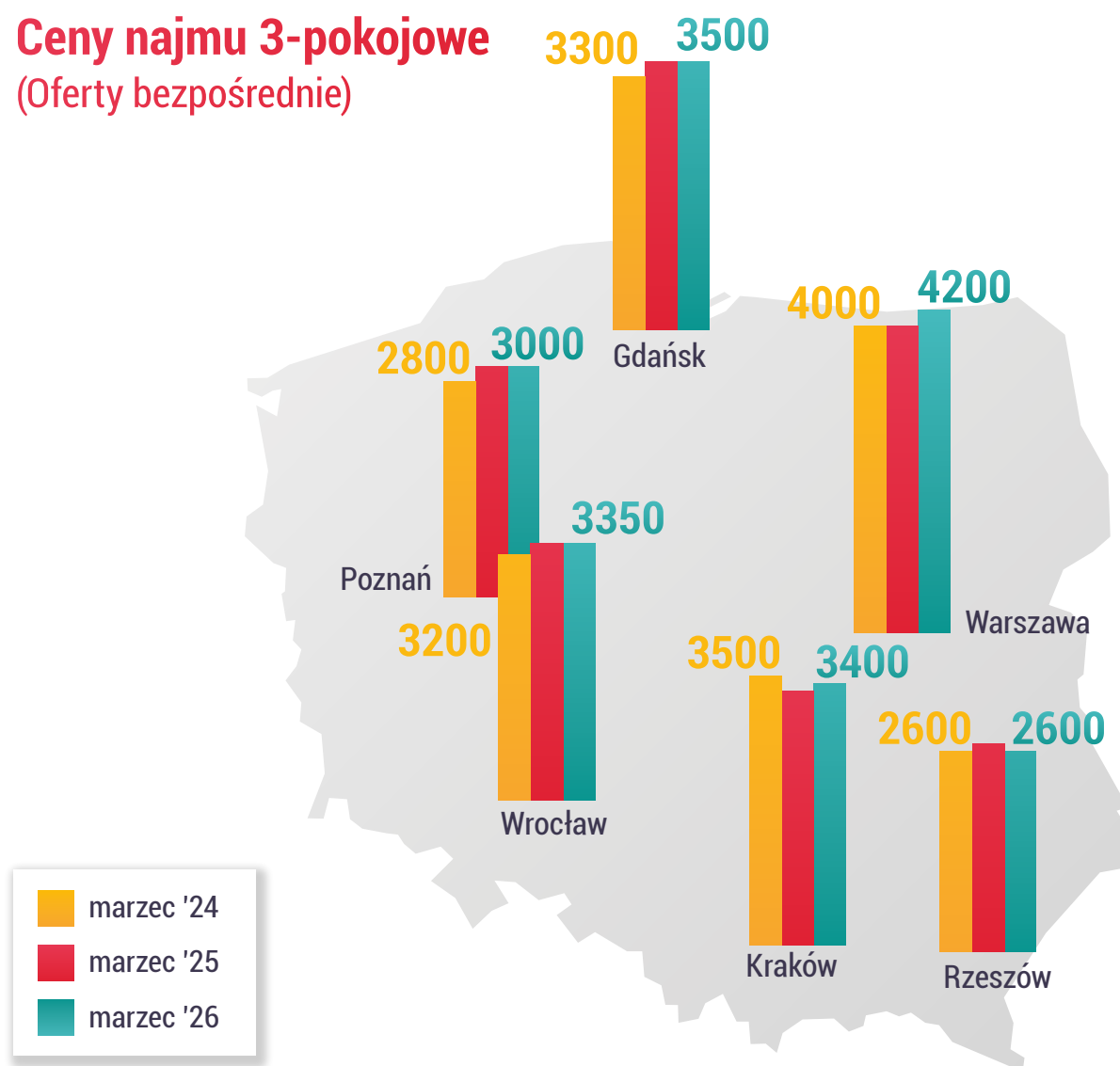
Ceny najmu 2-pokojowe (Oferty bezpośrednie)



Aby wynająć dwupokojowe mieszkanie w jednym z największych polskich miast, trzeba dziś liczyć się z wydatkiem przekraczającym 2500 zł miesięcznie. W Warszawie poziom ten jest jeszcze wyższy i sięga niemal 3200 zł.

Co ciekawe, to właśnie ten – najpopularniejszy – segment mieszkań odnotował największą korektę cen. Średnie stawki spadły o około 1,24%, a w żadnym z analizowanych miast nie zanotowaliśmy wzrostów rok do roku. Wygląda więc na to, że rynek najmu w pierwszej kolejności schładza się tam, gdzie konkurencja o najemcę jest największa.

Ceny najmu 3-pokojowe (Oferty bezpośrednie)



W segmencie większych mieszkań, częściej wybieranych przez rodziny, obserwujemy natomiast lekki wzrost stawek – średnio o około 1%. To niewielka zmiana, ale na tle stabilizacji lub spadków w innych kategoriach może zwracać uwagę.

Czy to sygnał, że część gospodarstw domowych, które jeszcze niedawno planowały zakup „docelowego” mieszkania, zaczyna poważniej rozważać długoterminowy najem? Skala wzrostów jest na razie symboliczna, ale może wskazywać na powolną zmianę podejścia – w której kredyt hipoteczny przestaje być jedyną oczywistą ścieżką.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

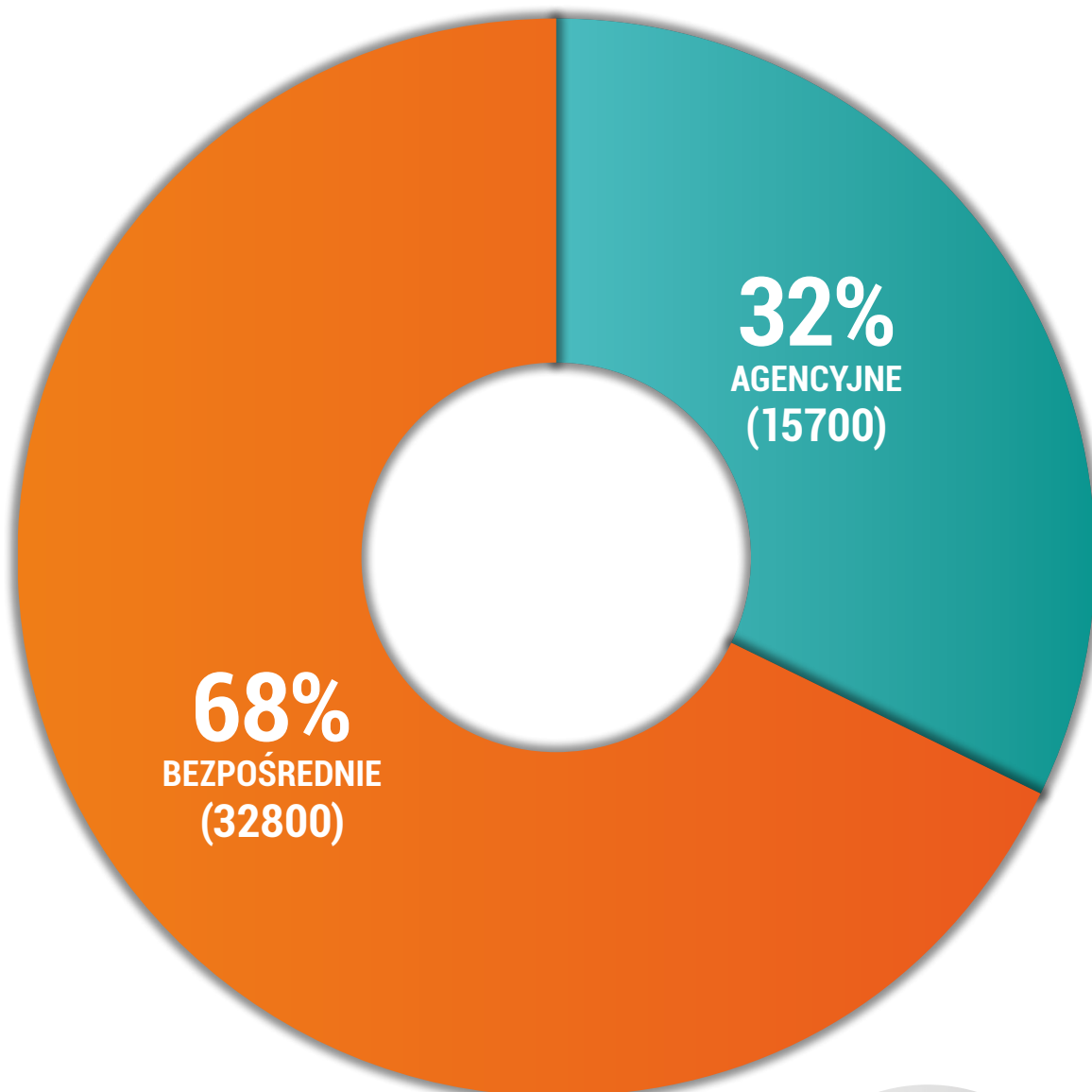
[Sprawdź](#)



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Unikalne oferty mieszkań na wynajem dodane w marcu



BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI
ADRADAR/UNIREPO



Wygląda na to, że od kilku lat sytuacja na rynku najmu pozostaje stabilna, bez perspektyw na spektakularne wzrosty. Czyli trochę tak jak z ropą naftową – wydawało się, że w obliczu coraz większych sukcesów rynkowych aut elektrycznych, losy tego surowca są już przesądzone. Jak widać nie wszystko da się przewidzieć. Czy i na rynku najmu mogą się pojawić niespodzianki? Większość polityków woli inwestować w mieszkania niż w WIG20 i może niech tak pozostanie.

Partnerzy:

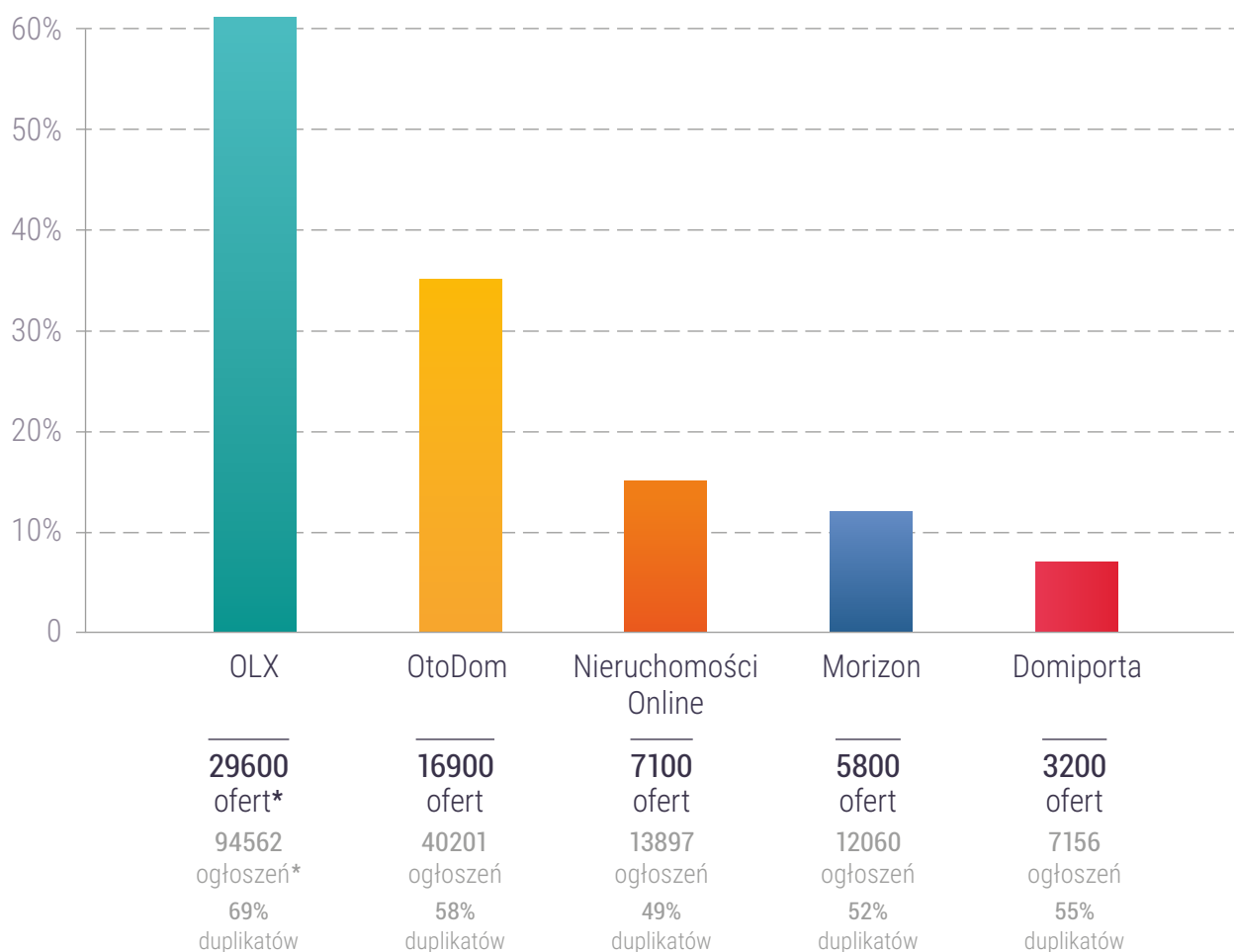


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 48500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI

POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI,
EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA

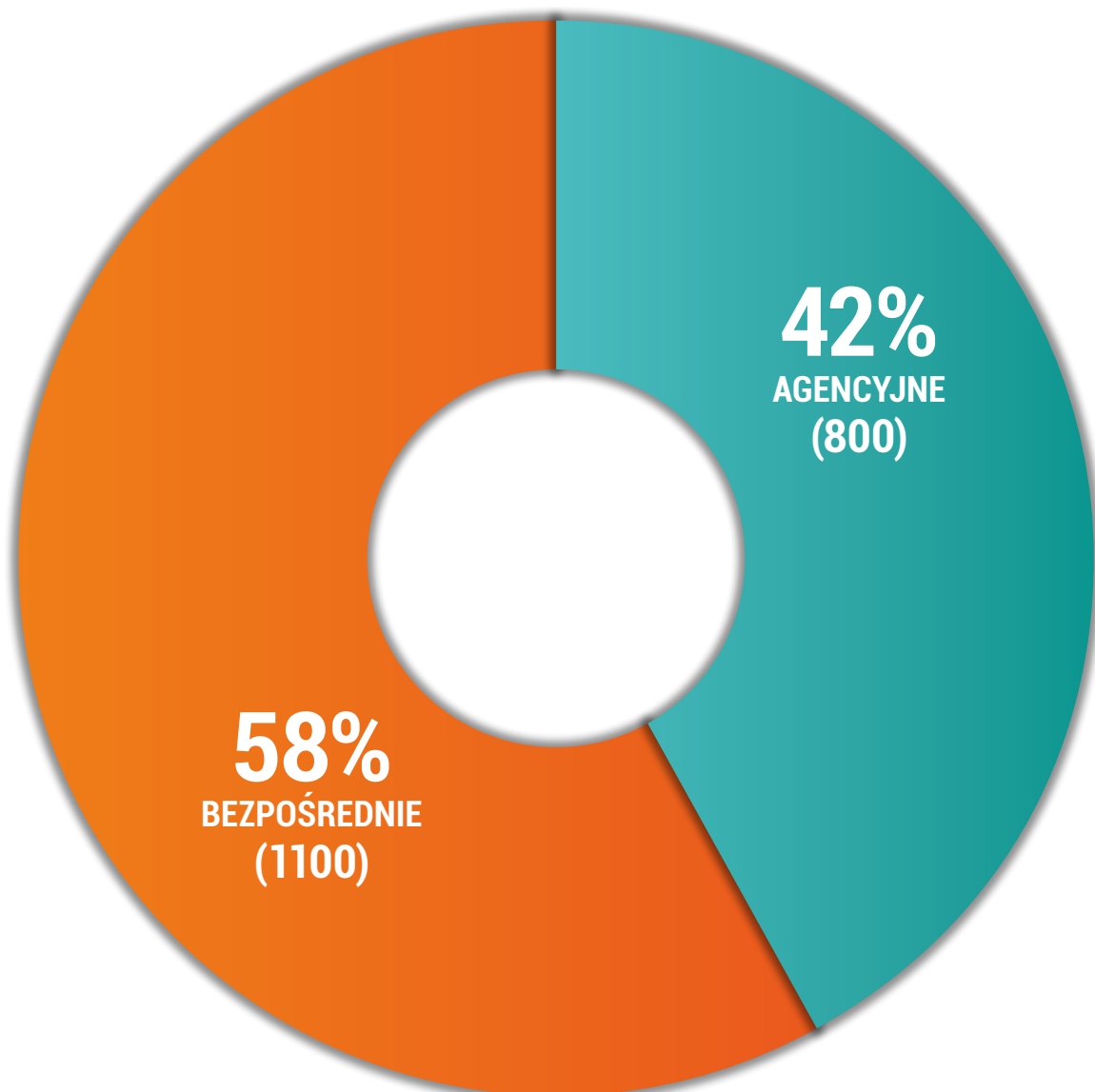
Stabilizacja stawek czynszów na rynku najmu mieszkań w praktyce oznacza ich spadek. Po pierwsze - nominalny, wynikający z tego, że z rynku znikają tylko tańsze oferty, a droższe, podbijające średnią, muszą stanieć by zainteresować potencjalnych najemców. Po drugie – realny; np. 2 tys. zł ,na czysto’ jest dziś mniej warte niż dwa czy trzy lata temu.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty domów na wynajem dodane w marcu



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Z naszych obserwacji wynika niewielki spadek wartości czynszów uzyskiwanych przez właścicieli domów przeznaczonych na wynajem. To praktyka, ale oparta na niewielkiej próbie, gdyż nie jest to okres wzmożonej aktywności na rynku, a więc trudno też o większą ilość transakcji, które mogłyby tym obserwacjom zaprzeczyć, lub też je potwierdzić. Warto też wspomnieć, że dom czasem traktowany jest jako miejsce prowadzenia działalności, czy jako obiekt pod kwatery pracownicze, co zdecydowanie zmienia jego wycenę na rynku najmu.

Partnerzy:

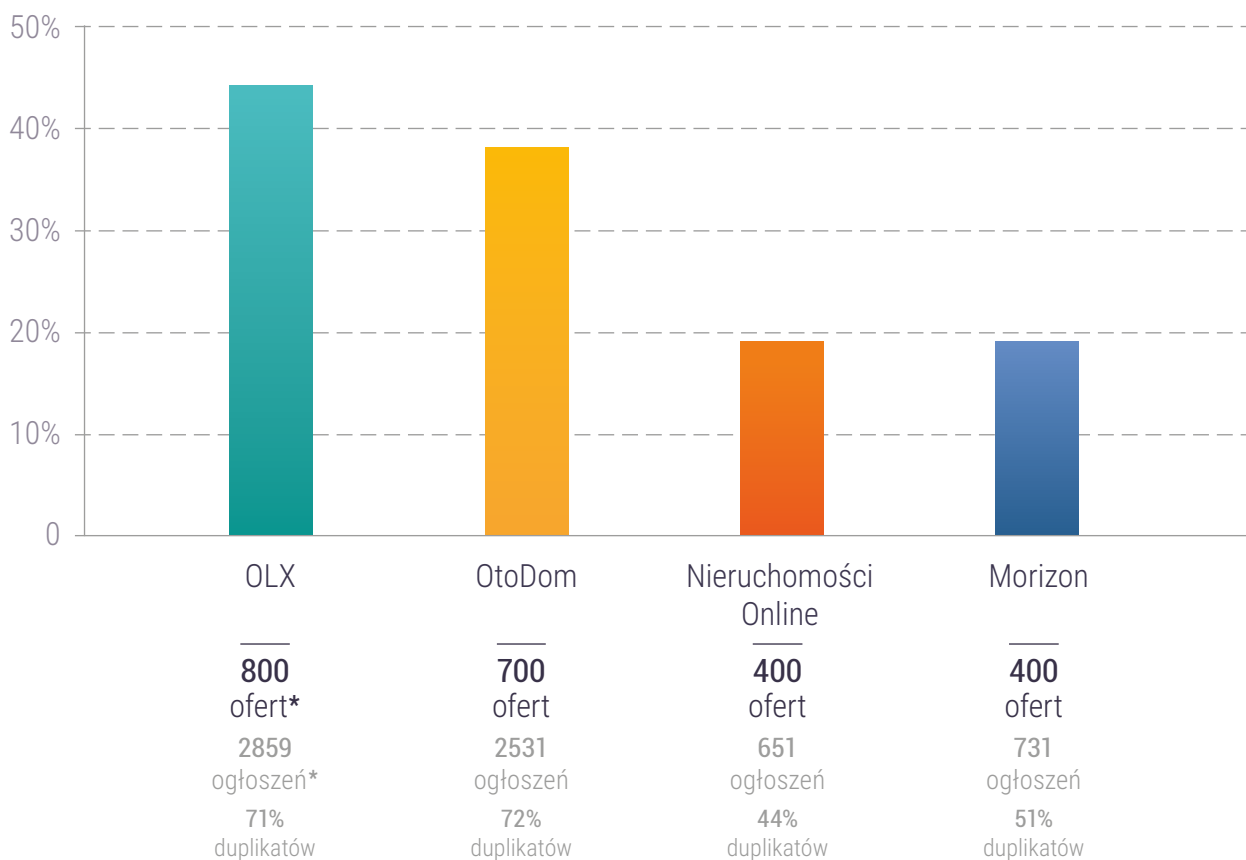


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 1900 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

Rynek zwalnia? Raczej się stabilizuje. Na ewentualne większe korekty i przesunięcia przyjdzie nam jeszcze poczekać. Oczywiście o ile do nich dojdzie. Co może na nie wpłynąć? Wola polityków. Uchwalenie przepisów ograniczających najem krótkoterminowy może potencjalnie przekierować część nieruchomości na najem długoterminowy, lub też do sprzedaży.

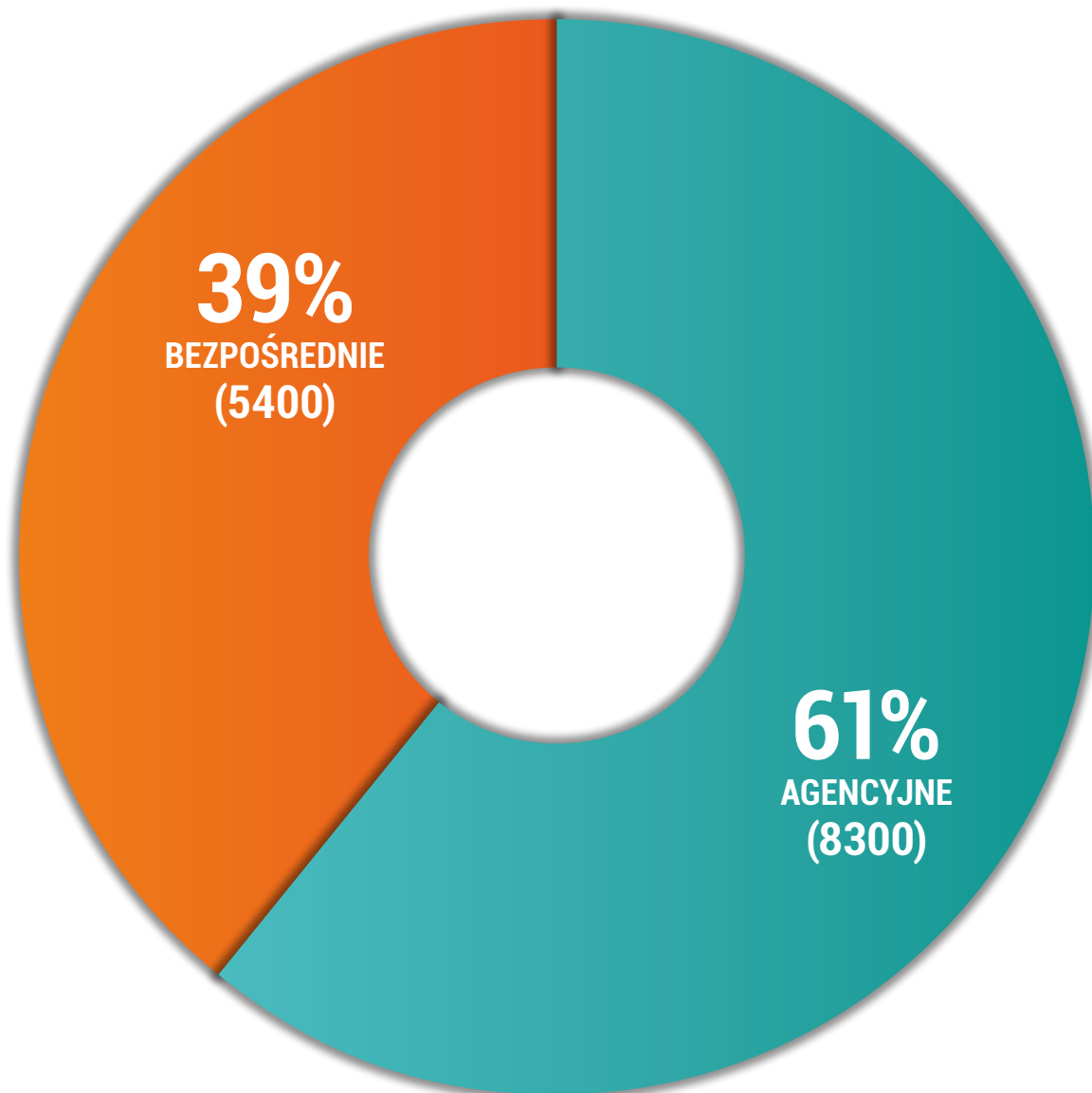
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty nieruchomości komercyjnych na wynajem dodane w marcu



**JACEK
SZCZECIŃSKI**
REAL ESTATE AGENT.
MAŁYCHA AGENCY

Chyba każdy się zgodzi, że rynek najmu wyhamował. Poszukujących jest mniej, konkurencja duża. Ale to dobrze, bo dzięki temu musi wzrosnąć jakość oferty. Aby wynająć mieszkanie, nie wystarczy już zrobić na szybko kilku amatorskich zdjęć telefonem. Wynajmą się tylko te najbardziej atrakcyjne i wizualnie „instagramowe” oferty. Tortu nie starczy już dla wszystkich. Powyższy wykres, świadczy też o tym, że już większość osób zleca działania profesjonalistom.

Partnerzy:

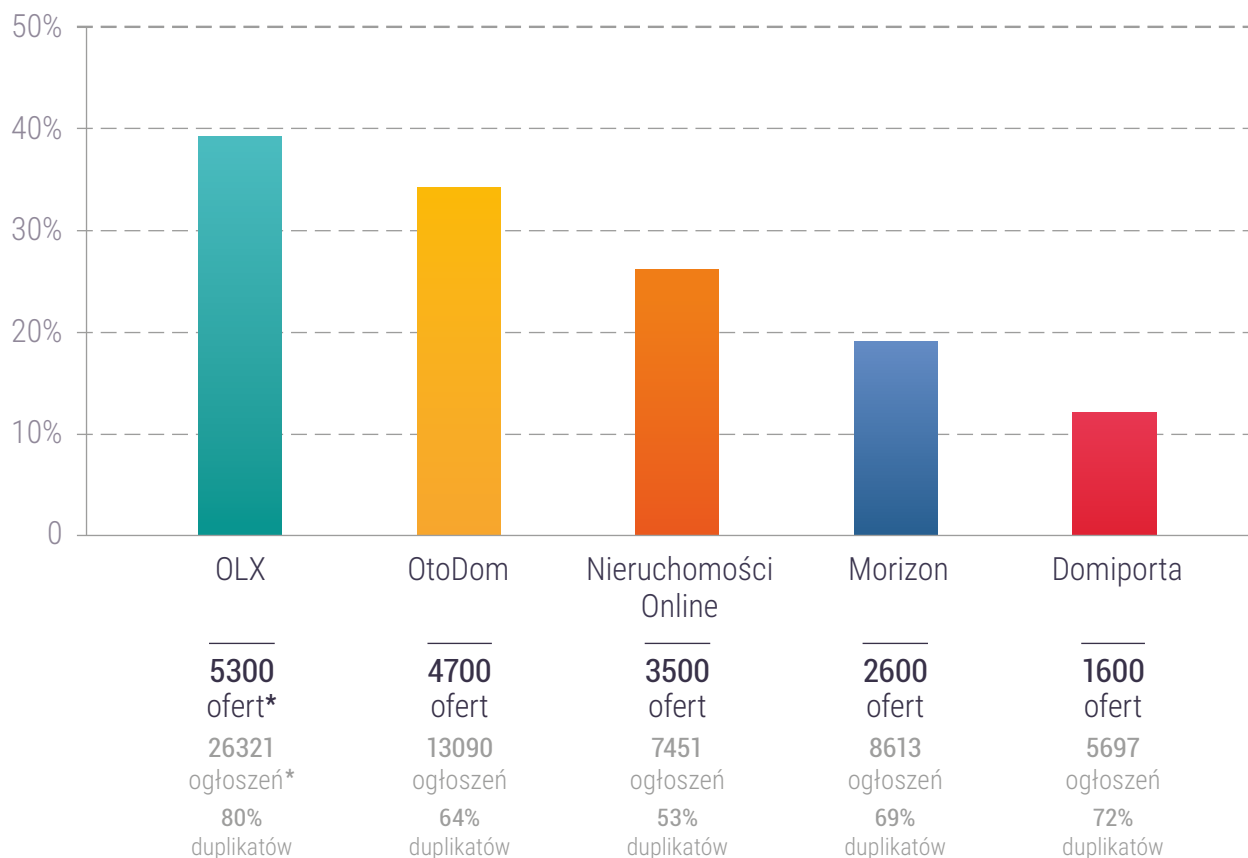


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 13700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Liczba dostępnych mieszkań na wynajem lekko się skurczyła – w ciągu roku o około 4%. Jednocześnie czynsze rosną wolniej niż inflacja, co w praktyce oznacza spadek realnych dochodów właścicieli. Rentowność najmu zaczyna więc być coraz częściej poddawana w wątpliwość – zwłaszcza w zestawieniu z alternatywami takimi jak obligacje skarbowe.

Wydaje się też, że rynek zdążył już zweryfikować oczekiwania dotyczące dalszych obniżek stóp procentowych. Koszt pieniądza pozostaje relatywnie wysoki, a wraz z nim – presja na bardziej racjonalne decyzje inwestycyjne.

Z drugiej strony historia pokazuje, że okresy napięć gospodarczych – choćby związanych z rynkiem energii – bywały łagodzone ekspansywną polityką monetarną.

Pytanie brzmi więc nie tylko „ile dziś zarabia najem”, ale też „w jakim kierunku pójdzie pieniądz”. Bo to właśnie od tego, a nie od samego poziomu czynszów, w dużej mierze zależy przyszła opłacalność inwestowania w nieruchomości.

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