

5 rzeczy, które dla najemcy znaczą **WIĘCEJ NIŻ CENTRUM**

Kupujesz mieszkanie dla siebie, ale płacić za nie będzie ktoś inny. I ten ktoś ma zupełnie inną listę pytań niż Ty. Ta lista to pięć rzeczy, o które najemca naprawdę pyta, zanim zdecyduje się na pokój. Każda z konkretnym sposobem sprawdzenia przy oglądaniu mieszkania. To wyciąg z tego, co widzimy na ponad 350 mieszkaniach i blisko 1 600 pokojach w kilkunastu dzielnicach Warszawy. Nie z poradnika.

1 Dojazd liczony od drzwi do drzwi

Najemca nie mierzy kilometrów do centrum. Mierzy czas i liczbę przesiadek do swojej pracy albo uczelni. Czterdzieści minut bez przesiadki bywa lepsze niż trzydzieści pięć z modnego adresu, z dwiema przesiadkami i czekaniem na przystanku.

JAK TO SPRAWDZISZ

Przed oglądaniem ustaw w mapach trasę z adresu mieszkania do najbliższej dużej uczelni i do zagłębia biurowego, na poniedziałek na 8:00. Po oglądaniu przejdź pieszo do przystanku i zmierz czas z zegarkiem w rękę. Doliczasz go do każdego dojazdu.

2 Co jest w promieniu 500 metrów

Sposób życia w mieście się zmienił. Według Warszawskiego Badania Ruchu 2025 u osób pracujących głównie z domu ponad połowa codziennych podróży odbywa się pieszo. Najemca coraz częściej żyje w promieniu kilkuset metrów od mieszkania, a nie w relacji do centrum.

JAK TO SPRAWDZISZ

Po oglądaniu daj sobie kwadrans na spacer. Szukasz czterech rzeczy: sklep otwarty po 22:00, miejsce na obiad albo kawę, apteka, przystanek. Jeśli czegoś brakuje, najemca też to zauważy. Tylko że on wtedy po prostu wybierze inne ogłoszenie.

3 Jaki jest sam pokój, nie tylko adres

Z naszego zestawienia ofert z pięciu portali wynika, że różnica cen między najdroższą a najtańszą dzielnicą Warszawy to około 450 zł na medianie. Różnica między najtańszym a najdroższym pokojem w tej samej dzielnicy to 800 do 1000 zł. Czyli to, jaki masz pokój, waży na cenie mniej więcej dwa razy więcej niż to, w której dzielnicy stoi.

JAK TO SPRAWDZISZ

Obejrzyj każdy pokój osobno, jak ogląda go najemca. Okno i na co wychodzi, cicha strona czy ulica. Czy pokój jest nieprzechodni. Czy zmieści łóżko, biurko i szafę bez lawirowania. Policz, ile pełnowartościowych pokoi realnie ma to mieszkanie, bo to one zarabiają, nie metraż z ogłoszenia.

4 Ile kosztuje mieszkanie razem z mediami

Najemca pyta o pełną kwotę, którą odda co miesiąc, a nie o sam czynsz najmu. Rachunek za prąd zimą przy ogrzewaniu elektrycznym potrafi zaskoczyć i najemca o tym wie. Mieszkanie tanie w ogłoszeniu, a drogie w utrzymaniu, przegrywa na oglądaniu.

JAK TO SPRAWDZISZ

Poproś sprzedającego o rachunki za media z miesiąca zimowego i letniego oraz o czynsz administracyjny. Zapytaj, czym mieszkanie jest ogrzewane. Policz pełny miesięczny koszt i podziel przez liczbę pokoi. Tę kwotę będzie płacił Twój najemca.

5 Z iloma ofertami będziesz konkurować

Prestiżowa dzielnica to nie tylko wyższa cena zakupu. To również tłok po stronie podaży. W lipcu 2026 w naszym zestawieniu ofert z pięciu portali na Mokotowie było blisko tysiąc ofert pokoi konkurencji, na Targówku około dwustu. O najemcę w prestiżowej dzielnicy konkuruje pięć razy więcej ogłoszeń.

JAK TO SPRAWDZISZ

Kwadrans na portalu przed decyzją. Wpisz okolicę i typ pokoju, który chcesz wynajmować, i policz aktywne oferty. Powtórz dla okolicy, którą porównujesz. Mniejszy tłok to krótszy pustostan, a pustostan to największy cichy koszt inwestora.

Na koniec jedno zdanie, które spina całą listę: najemca nie wynajmuje dzielnicy, wynajmuje sobie życie na co dzień. Jeśli rozważasz konkretne mieszkanie, zadzwonimy i przejdziemy przez tę listę razem, bez zobowiązań.

Dobrego Najmu!

Maciej Gołębiewski
Maciej Gołębiewski, Dobrego Najmu