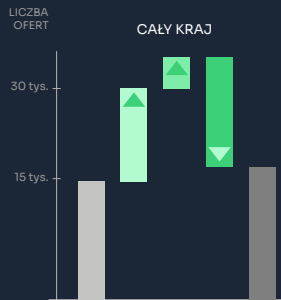


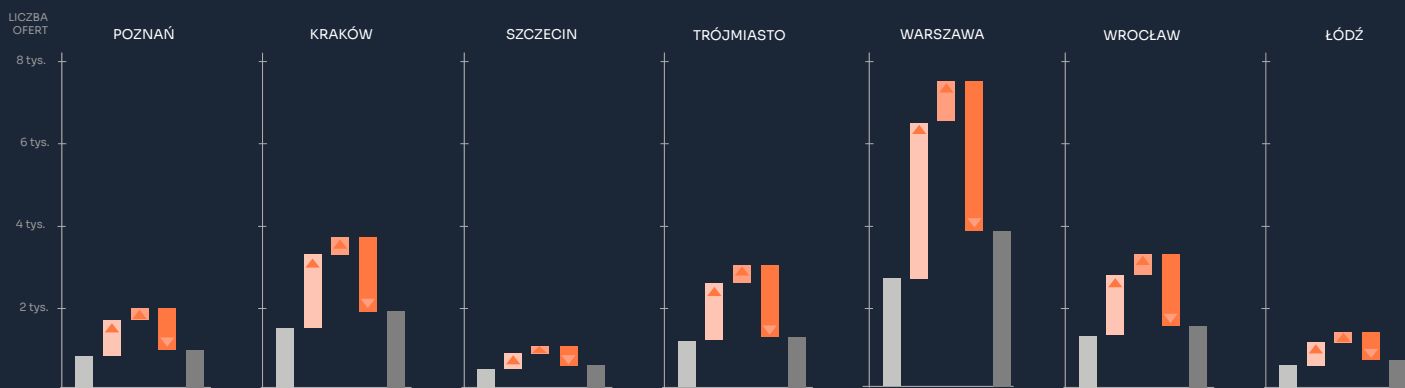
## STYCZEŃ 2023

### PODAŻ



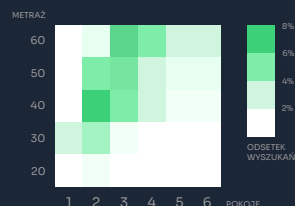
Na koniec stycznia 2023 r. liczba aktywnych ofert mieszkań na wynajem dostępnych na platformie Otodom była o ponad jedną czwartą (26,2%) wyższa niż na koniec 2022 r. W ciągu miesiąca pojawiło się w całym kraju prawie 16,5 tys. nowych ofert, a ponad 4 tys. ogłoszeń zostało reaktywowanych. Jednocześnie 16,7 tys. zostało zamkniętych. Rotacja ofert, czyli liczba nowych w stosunku do grudnia 2022 r. ofert, ale zamkniętych przed upływem końca stycznia, wyniosła 7,5 tys.

Największy przyrost aktywnych ofert mieszkań na wynajem na koniec stycznia w porównaniu do grudnia 2022 r. zanotowano we Wrocławiu (o 43%) oraz w Warszawie (o 38%), do czego przyczyniła się wyższa o odpowiednio 35% i 28% liczba nowo dodanych ofert w porównaniu do zamkniętych. W samej stolicy dodatkowo rotacja była wyższa niż liczba zamkniętych ofert, co świadczy o tym, że rynek najmu jest w tym mieście rozgrzany. Najniższy wzrost oferty odnotowano w Trójmieście (o 5%), gdzie poziom nowo dodanych i usuniętych ofert był podobny. W pozostałych miastach wzrost oferty mieszkań na wynajem w ujęciu miesięcznym wyniósł od 18% w Szczecinie do 32% w Poznaniu.



### POPYT

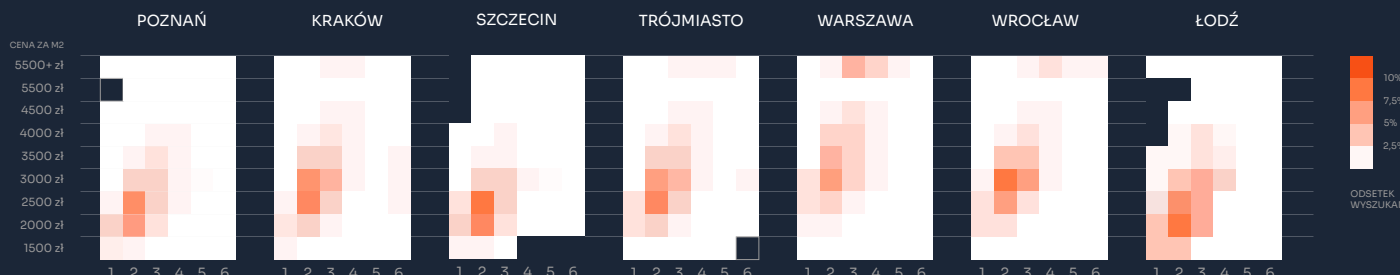
POLSKA - STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



W styczniu 2023 r. najczęściej wyszukiwanymi mieszkaniami na wynajem były w Polsce te 2-pokojowe o powierzchni co najmniej 40 mkw. W porównaniu do poprzedniego miesiąca wzrósł udział wyszukiwań mieszkań 2- i 3-pokojowych o minimalnej powierzchni 40 mkw., a także tych 4-pokojowych z metrażem co najmniej 60 m.kw. Zmniejszył się za to udział wyszukiwań mieszkań 2- i 3-pokojowych o minimalnej powierzchni 50 m.kw.

Najpopularniejszą kombinacją wyszukiwań w poszczególnych miastach były: mieszkania 2-pokojowe w kwocie najmu do 2000 zł w Łodzi, do 2500 zł w Szczecinie, Krakowie, Poznaniu, Trójmieście oraz do 3000 zł we Wrocławiu i w Warszawie. Najwyższa różnica w udziale wyszukiwań pomiędzy pierwszym a drugim najpopularniejszym wyborem występuje w Łodzi, co może świadczyć o niskiej elastyczności w kwestii budżetu osób poszukujących tam mieszkań na wynajem. W Krakowie za to, mieszkania 2-pokojowe, ale w cenie do 3000 zł wyszukiwane były prawie równie często co te tańsze.

### STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



STYCZEŃ 2023

## OFERTOWE STAWKI NAJMU

Średnia cen ofertowych mieszkań na wynajem w miastach wojewódzkich wzrosła w ciągu roku o od 22% w Warszawie, 23% w Szczecinie i Bydgoszczy poprzez ok. 30% dla Trójmiasta, Wrocławia, Katowic i Białegostoku po 38% w Zielonej Górze. Na drugim miejscu wśród liderów wzrostu znalazł się Rzeszów z roczną dynamiką 35%.

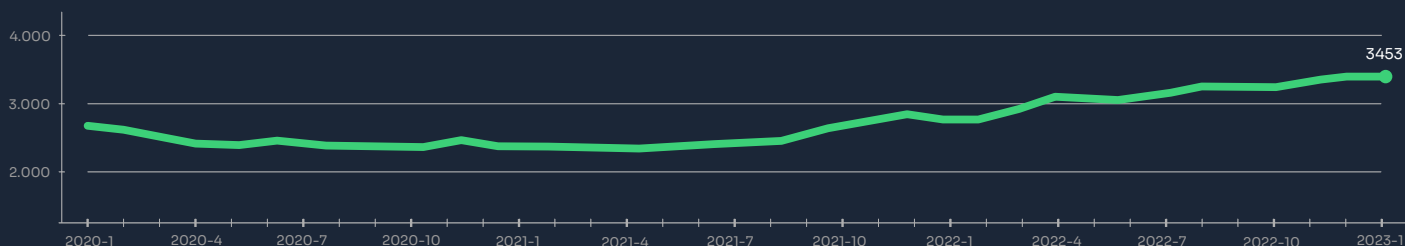
W ujęciu miesięcznym w większości miast odnotowaliśmy natomiast spadki średniej ofertowej, co wynika z dołka grudniowego, kiedy w ofercie najmu zostały najmniej atrakcyjne cenowo mieszkania. Wraz z nowym rokiem i pojawieniem się nowych ofert zwiększyła się baza wszystkich aktywnych ogłoszeń w ciągu całego miesiąca - od kilku procent w Trójmieście (7%), przez kilkanaście w Krakowie (18%), Katowicach (19%), Białymstoku, Rzeszowie, Szczecinie i Zielonej Górze (17%) aż po niemal 25% w Warszawie, Kielcach, Łodzi i Wrocławiu.

Najwyższy spadek średniej ofertowej ceny najmu obserwowaliśmy w ostatnim miesiącu w Olsztynie (-3,8%). Trochę niższą dynamikę spadku zanotowały Rzeszów, Kielce, Zielona Góra i Łódź (od -1,3 do -2%). Wzrost w ujęciu miesięcznym nastąpił natomiast w Białymstoku (2,4%), Katowicach (2,1%) i Lublinie (2%).

Najwięcej za mieszkanie na wynajem zapłacić trzeba w Warszawie - średnio ponad 4,9 tys. zł. We Wrocławiu, Trójmieście czy w Krakowie trzeba się liczyć z wydatkiem rzędu 3,0-3,3 tys. złotych. Najtaniej będzie Kielcach i Olsztynie - poniżej 2000 zł.

MIASTO	POZIOM CZYNISZU	M/M	R/R
BIAŁYSTOK	2029 zł	2,4% ▲	30,7% ▲
BYDGOSZCZ	2086 zł	0,3% ▲	22,9% ▲
KATOWICE	2378 zł	2,1% ▲	29,2% ▲
KIELCE	1839 zł	-1,5% ▼	29,2% ▲
KRAKÓW	3182 zł	-1,0% ▼	36,1% ▲
LUBLIN	2465 zł	2,0% ▲	26,3% ▲
ŁÓDŹ	2388 zł	-1,3% ▼	33,0% ▲
OLSZTYN	1923 zł	-3,8% ▼	28,2% ▲
OPOLE	2298 zł	-0,4% ▼	34,2% ▲
POZNAŃ	2492 zł	-0,8% ▼	29,0% ▲
RZESZÓW	2255 zł	-2,0% ▼	35,4% ▲
SZCZECIN	2679 zł	-0,3% ▼	22,9% ▲
TRÓJMIASTO	3098 zł	-1,1% ▼	29,4% ▲
WARSZAWA	4923 zł	-1,0% ▼	22,1% ▲
WROCLAW	3280 zł	0,3% ▲	31,0% ▲
ZIELONA GÓRA	2219 zł	-1,7% ▼	37,9% ▲

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



## KOMENTARZ

Silny wzrost średnich cen najmu w największych miastach w ujęciu rocznym ma swoje źródło głównie w dwóch czynnikach. Pierwszym z nich jest obecna sytuacja geopolityczna Europy - od momentu wybuchu wojny w Ukrainie znacznie zwiększył się popyt na mieszkania na wynajem ze strony uchodźców szukających dachu nad głową. Liczba ofert w ostatnim tygodniu marca 2022 r. była o 60% niższa niż w tygodniu poprzedzającym wybuch wojny. Z rynku najszybciej zniknęły mieszkania dostępne cenowo - czyli te mniejsze i tańsze, co powodowało silny wzrost średnich cen mieszkań pozostających w ofercie (mniej korzystnych cenowo i o wyższym standardzie).

Drugim ważnym czynnikiem jest drastycznie zmniejszona zdolność kredytowa Polaków. Przy stopie referencyjnej na poziomie 6,75% (plus dodatkowe 5 pkt proc. doliczanych wg rekomendacji KNF) wiele osób nie mogło pozwolić sobie na zaciągnięcie kredytu. W sytuacji, gdy zakup nieruchomości na własne potrzeby okazał się niemożliwy, spora część osób musiała zwrócić się w kierunku najmu. Trzecią grupą, która dodatkowo podgrzała jeszcze rynek najmu w szczycie sezonu byli studenci. W obawie przed mniejszym wyborem dostępnych ofert zaktywizowali się znacznie szybciej, a "jesienny" sezon na rynku najmu zaczął się w tym roku wyjątkowo szybko - już w lipcu.

Obserwowane od jesieni uspokojenie na rynku najmu nie trwało długo. W styczniu 2023 r. liczba wyszukiwań wzrosła o ponad jedną czwartą w ujęciu miesięcznym. Jednocześnie wzrósł udział wyszukiwań mieszkań w niższych przedziałach cenowych niż w poprzednich miesiącach. Może to sugerować poszukiwanie korzystniejszych ofert przez najemców, którzy w sytuacji ograniczonej podaży na rynku najmu zgodzili się wiosną ubiegłego roku na wyższe czynszowe niż planowali.

Zwiększony popyt na nieruchomości na wynajem przy szybko znikających ogłoszeniach doprowadził do wzrostu średnich stawek ofertowych. I chociaż baza ogłoszeń powoli odbudowuje się, to w skali całego kraju w styczniu 2023 r. średnio dziennie było aktywnych o 8% mniej ofert niż w styczniu 2022 r. Dodatkowo, nowe ogłoszenia publikowane są w wyższych niż przed rokiem cenach. Po części wynika to z większego popytu, ale nie należy zapominać również o wysokiej, sięgającej ponad 17% inflacji, która naturalnie przekłada się na wzrost rachunków, czynszu do spółdzielni i kosztów eksploatacyjnych mieszkania, które właściciele mieszkań na wynajem próbują przerzucić na najemców.



Karolina Klimaszewska  
Otodom