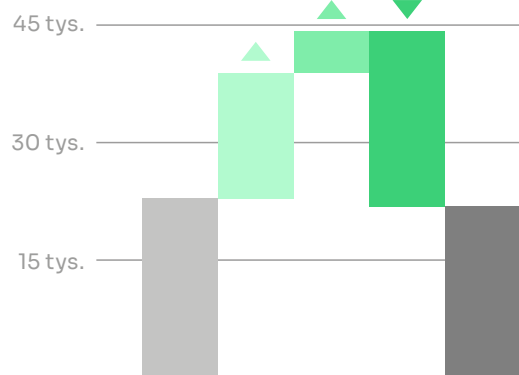


RAPORT Z RYNKU NAJMU

LIPIEC 2023

PODAŻ

LICZBA OFERT

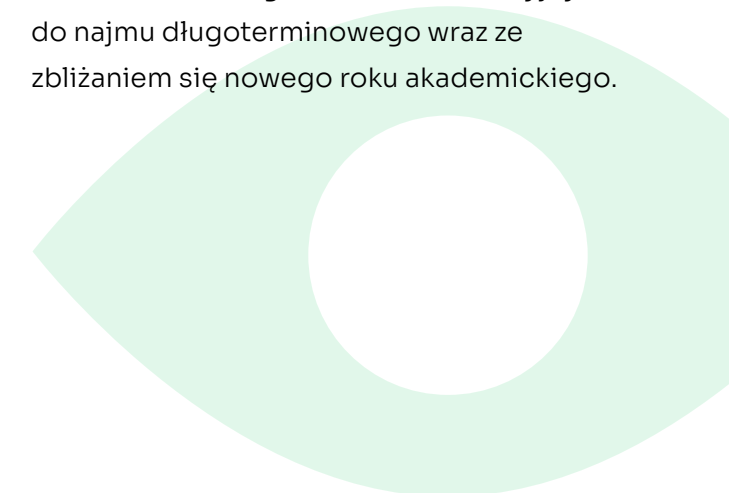


Rynek mieszkań na wynajem w lipcu 2023 roku rozgrzewa się, zbliżając się do szczytu sezonu przypadającego na czas przed rozpoczęciem roku akademickiego. Mimo że w trakcie miesiąca aktywnych było więcej ogłoszeń (44,4 tys.) niż w poprzednim miesiącu, to stan oferty w ostatnim dniu lipca 2023 roku wyniósł prawie 22 tysiące, czyli o 4% mniej niż w ostatnim dniu czerwca. W trakcie miesiąca dodano 16,1 tysiąca ogłoszeń (+2,2% m/m), reaktywowano 5,3 tys. (+7,1% m/m), a zamknięto prawie 22,5 tys. ogłoszeń (+6,5% m/m) ogłoszeń. Wyższa była również rotacja, czyli liczba

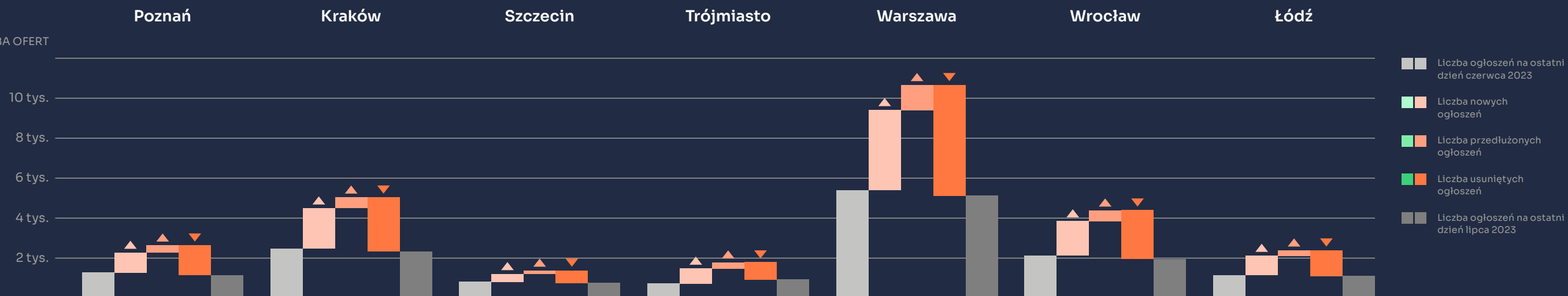
nowych w stosunku do czerwca ofert, ale zamkniętych przed końcem miesiąca (8,1 tys. względem 7 tys.).

Silny spadek liczby dostępnych ofert mieszkań na wynajem w ostatnim dniu lipca w porównaniu do 30 czerwca widoczny jest w największych ośrodkach: we Wrocławiu (1,9 tys., -5%), Warszawie (5 tys., -5%), Poznaniu (1,2 tys., -11%), Krakowie (2,3 tys., -6%) oraz w Łodzi (1,1 tys., -4%). Baza dostępnych mieszkań na wynajem utrzymała się na podobnym poziomie w Bydgoszczy, a wzrosła tylko nieznacznie w Białymstoku,

ale dość silnie w wyróżniającym się Trójmieście (o 27%), co jest związane z powrotem mieszkań z tymczasowego najmu krótkoterminowego w sezonie wakacyjnym do najmu długoterminowego wraz ze zbliżaniem się nowego roku akademickiego.



LICZBA OFERT



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2068	1,6%	7,7%
Bydgoszcz	1971	0,3%	3,0%
Katowice	2347	-0,9%	12,2%
Kielce	1853	0,2%	8,2%
Kraków	3147	2,0%	11,4%
Lublin	2247	0,9%	0,4%
Łódź	2448	2,6%	10,0%
Olsztyn	2018	2,5%	14,0%
Opole	2200	-0,6%	11,8%
Poznań	2437	2,2%	6,8%
Rzeszów	2420	-0,6%	23,7%
Szczecin	2630	0,0%	7,4%
Trójmiasto	3416	3,5%	8,1%
Warszawa	5037	1,5%	11,7%
Wrocław	3130	1,3%	2,3%
Zielona Góra	2145	0,9%	4,8%

Lipiec wraz z ożywieniem na rynku najmu przyniósł wzrost średnich stawek najmu. We wszystkich miastach wojewódzkich mieszkanie w ofercie wystawione było przeciętnie za 3470 zł, 1,5% więcej niż w czerwcu i 8,5% więcej niż przed rokiem. W 13 miastach wojewódzkich w ujęciu miesięcznym widoczny jest wzrost średniej ceny ofert, a delikatny spadek notują Katowice, Opole i Rzeszów. Najsilniej przeciętne czynsze rosną w Trójmieście (+3,5% m/m), Lublinie i Olsztynie (+2,5% m/m). Minimalne podwyżki dotyczą Szczecina i Kielc.

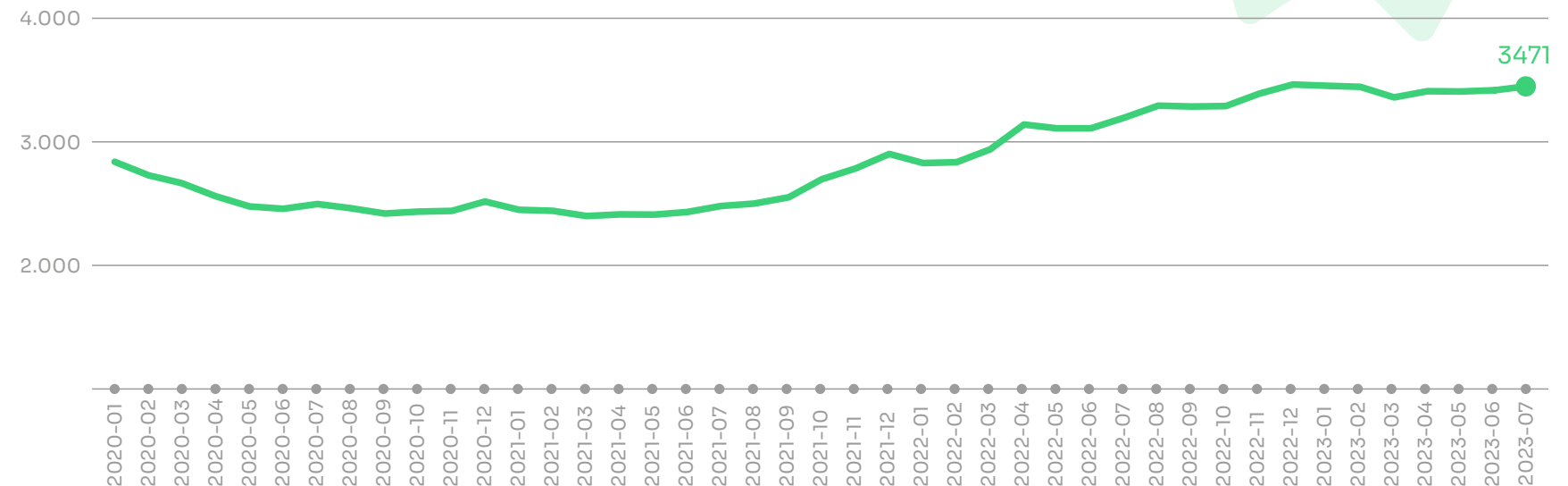
W Trójmieście wzrost średniej stawki najmu jest związany z rosnącą liczbą ogłoszeń, a także średnich stawek mieszkań o powierzchni 40-60 m. kw. i tych większych

(60-90 m. kw.). Po drugiej stronie skali w Katowicach silnie wzrosła liczba ofert mieszkań najmniejszych, do 40 m. kw. (530, +13,5%), co przy małych wahaniami średnich stawek według metrażu spowodowało spadek średniej ofert w tym mieście. W ujęciu średniego czynszu w przeliczeniu na metr kwadratowy średnia cena w Katowicach wzrosła o 1 zł do poziomu 51 zł/m. kw.

Pomiędzy Katowicami a Warszawą występują znaczne różnice w strukturze dostępnych ogłoszeń mieszkań na wynajem. W lipcu br. mieszkania do 40 m. kw. stanowiły w Warszawie 26%, a w Katowicach prawie 40% dostępnej oferty. Średnie lokale o powierzchni od 40 do 60 m. kw. w obu

miastach wynosiły 37-38%, natomiast mieszkania duże o metrażu od 60 do 90 m. kw. w Katowicach stanowiły niecałe 18%, a w stolicy - ponad 21%. Interesujące wydają się również różnice w średniej cenie za m. kw. pomiędzy miastami - w przypadku najmniejszych mieszkań w Katowicach za najem zapłacimy średnio 57 zł/m. kw., a w Warszawie ok 91 zł/m. kw. Większe mieszkania są za to na Śląsku tańsze o około 9 zł/m. kw., a w Warszawie o 13 zł/m. kw. W pierwszym przypadku różnica w ujęciu procentowym wynosi prawie 16%, a w drugim - nieco ponad 14%. Widać zatem, że w Katowicach najemcy więcej oszczędzają na metrze kwadratowym w przypadku najmu większych mieszkań niż w stolicy.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

Temperatura na rynku najmu rośnie, co przejawia się nie tylko rosnącymi w ujęciu miesięcznym wyszukiwaniami (18% m/m) w kategorii mieszkań na wynajem, ale także wzrostem w liczbie wyświetleń samych ofert (+13,7% m/m), a przede wszystkim wyższą o jedną piątą liczbą odpowiedzi na te oferty.

Wśród największych miast widoczny jest wzrost zainteresowania najmem mieszkań, a liczba wyszukiwań w tej kategorii w porównaniu do czerwca wzrosła o ponad jedną czwartą w Poznaniu, Lublinie, Krakowie i Białymstoku, a o ponad 20% we Wrocławiu, Katowicach i Łodzi i Rzeszowie.

Co ciekawe, w Trójmieście obserwowany jest najwolniejszy wzrost zainteresowania najmem, co wynika z relatywnie zwiększonej bazy wyszukiwań już od maja. Również krzywa dostępnej oferty wygina się w lipcu do góry w przeciwieństwie do większości pozostałych miast, w których nastąpił punkt przegięcia sygnalizujący dalszy systematyczny spadek oferty wraz z kolejnymi miesiącami do końca roku.

W tym roku spodziewany szczyt sezonu rynku najmu będzie spokojniejszy niż przed rokiem (z uwagi na osłabiony efekt wojny w Ukrainie i zmniejszony popyt na mieszkania na wynajem zgłaszany przez Uchodźców), ale wciąż gorętszy niż w 2021 roku. Aspektem, który może wpłynąć na rynek najmu w Polsce, jest liczba przyznanych kredytów

zaakceptowanych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% i co za tym idzie - czas procesowania wniosków i tempo przeprowadzania się kredytobiorców do własnego M. Najnowsze dane BIK z lipca 2023 r. wskazują, że zainteresowanie programem jest wysokie. W ujęciu miesięcznym odnotowano wzrost liczby osób wnioskujących o kredyt o 97,5%, a na bieżący rok 2023 rząd nie zapowiada limitów w liczbie kredytów w ramach programu, co oznacza, że w programie Bezpieczny Kredyt 2% może zostać ich udzielonych ok. 30-40 tys.

Trudno oszacować, jaka część wnioskujących o kredyt BK2% to obecni najemcy, lecz z pewnością w długim terminie część mieszkań może powrócić na rynek najmu. Warto jednak pamiętać, że wnioski mogą być

Karolina Klimaszewska

Otodom



rozproszone terytorialne, zatem nie należy oczekiwać fali nowych ogłoszeń mieszkań na wynajem, która wywoła spektakularne zmiany na poziomie konkretnego miasta - szczególnie w zakresie czynszów najmu w dużych miastach. Nie przemawiają za tym również czynniki ekonomiczne i chociaż według danych GUS inflacja kontynuuje trend spadkowy, notując poziom 10,8% w lipcu, to przekłada się to na wolniejszy, ale wciąż wzrost cen - w tym również kosztów eksploatacyjnych mających wpływ na koszty utrzymania mieszkania, a zatem także na rentowność najmu. A żeby ją utrzymać na obecnym poziomie, wynajmujący będą musieli obciążyć najemców wyższymi rachunkami.



Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ponad 6 mln realnych użytkowników (wg danych za kwiecień 2023 r.), by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi, a także pozwala spełniać marzenia o szczęśliwym domu. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido.



Otodom Analytics to pełny, wiarygodny i aktualny zestaw danych i informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce – wszystko w jednym nowoczesnym narzędziu zasilanym nie tylko danymi, ale i komentarzami najlepszych ekspertów. Otodom Analytics wspiera efektywne prowadzenie biznesu przez deweloperów i pośredników, dając im zestaw specjalnie przygotowanych narzędzi do optymalizacji wydatków i zwiększania efektywności pracy z klientami. Otodom Analytics stanowi unikalne na rynku kompendium wiedzy dla każdego profesjonalisty działającego na rynku mieszkaniowym i w jego bliskim otoczeniu.

Opracowanie: Otodom Analytics. Popyt to wolumen wyszukiwań, a podaż – liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania na platformie Otodom.pl. Dynamika cen najmu liczona jest jako średnia stawka najmu w miastach wojewódzkich (bez opłat za media oraz do spółdzielni/wspólnoty) po statystycznym przeliczeniu średniej cen ofertowych z pominięciem odstających wartości.

Masz pytania? Napisz lub zadzwoń.

Ewa Tęczak

PR Lead
M: +48 664 088 220
E: ewa.teczak@olx.pl

Grupa OLX Sp. z o.o.
ul. Plac Konesera 9
(budynek O)
03-736 Warszawa

