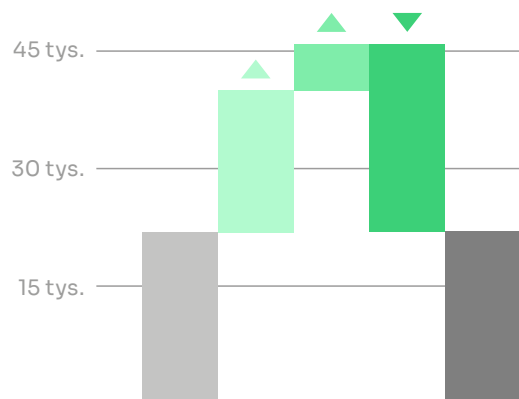


RAPORT Z RYNKU NAJMU

SIERPIEŃ 2023

PODAŻ

LICZBA OFERT



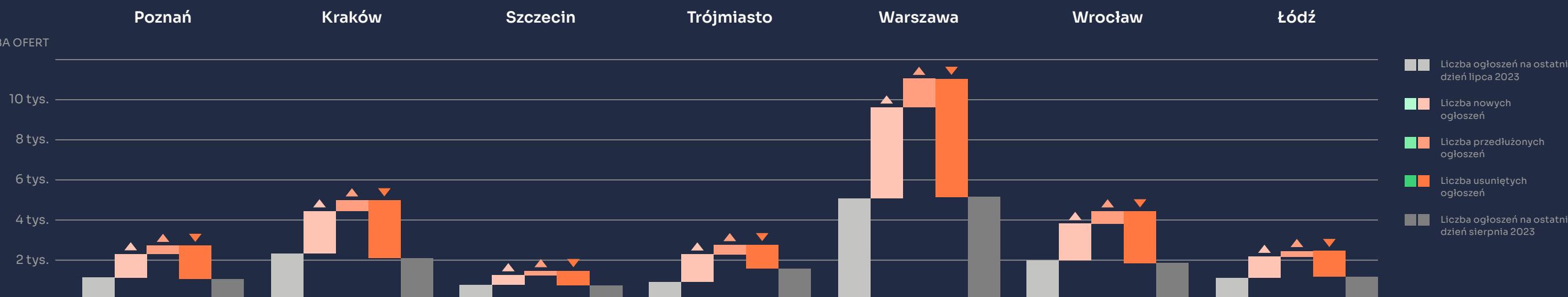
Liczba dostępnych mieszkań na wynajem w ostatnim dniu sierpnia 2023 r. była na prawie takim samym poziomie jak miesiąc wcześniej (+0.5%) i wyniosła nieco ponad 22 tysiące. W trakcie miesiąca dodano 18,2 tysiąca nowych ofert, reaktywowano prawie 6 tysięcy i zamknięto 24,1 tysiąca. To odpowiednio o 15%, 29% i 20% więcej niż przed rokiem oraz o 13%, 11% i 7,5% więcej w porównaniu do poprzedniego miesiąca. Te statystyki pokazują, że najemcy w tym roku mają nie tylko większy wybór ofert, ale również chętniej zmieniają mieszkania, nie obawiając się już takich trudności jak

przed rokiem. O wysokiej aktywności na rynku najmu świadczy także rotacja, czyli liczba nowych w stosunku do lipca ofert, ale zamkniętych przed końcem miesiąca (9,7 tys. względem 8,1 tys.). Jest ona jednak nieco niższa niż przed rokiem (10,9 tys.), co może sugerować, że w przeciwieństwie do 2022 najemcy nie decydują się na wynajem tak niezwłocznie.

Oferta mieszkań na wynajem kurczy się najszybciej w Rzeszowie (-25% m/m) oraz w Zielonej Górze i Krakowie (ok. -10%). Zmniejszającą się liczbę ogłoszeń notują

również Poznań (-8%), Wrocław (-6%) czy Katowice (-5%). Po drugiej stronie szali znajdują się m.in. Łódź (+6%), Lublin (7%) czy Trójmiasto (+75%), gdzie po analizie poprzedniego sezonu można spodziewać się dalszego wzrostu oferty również we wrześniu, w miarę jak na czas okresu akademickiego mieszkania będą dalej powracać z najmu krótkoterminowego do długoterminowego.

LICZBA OFERT



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2098	1.5%	9.5%
Bydgoszcz	1973	0.1%	-1.2%
Katowice	2378	1.3%	11.9%
Kielce	1900	2.5%	10.8%
Kraków	3280	4.2%	10.2%
Lublin	2179	-3.0%	-0.8%
Łódź	2538	3.7%	14.3%
Olsztyn	2021	0.1%	12.2%
Opole	2242	1.9%	9.8%
Poznań	2515	3.2%	7.8%
Rzeszów	2510	3.7%	23.0%
Szczecin	2668	1.4%	5.2%
Trójmiasto	3336	-2.3%	5.1%
Warszawa	5089	1.0%	9.6%
Wrocław	3229	3.2%	0.8%
Zielona Góra	2105	-1.9%	0.0%

Średnia stawka najmu mieszkania w miastach wojewódzkich utrzymała w sierpniu tempo wzrostu (1.5% m/m). W ujęciu rocznym natomiast odnotowuje spadek dynamiki (+7%). W trzech miastach średnia cena dostępnych ofert spadła - w Łodzi o 3%, Trójmieście oraz w Zielonej Górze o 2%. W Bydgoszczy i Olsztynie pozostała na podobnym poziomie. Najsilniejszy wzrost cen miał miejsce w Krakowie, Lublinie i Rzeszowie (4%) oraz Poznaniu (3%). Po części wynika to ze zmiany struktury dostępnej oferty i wzrostu udziału droższych mieszkań.

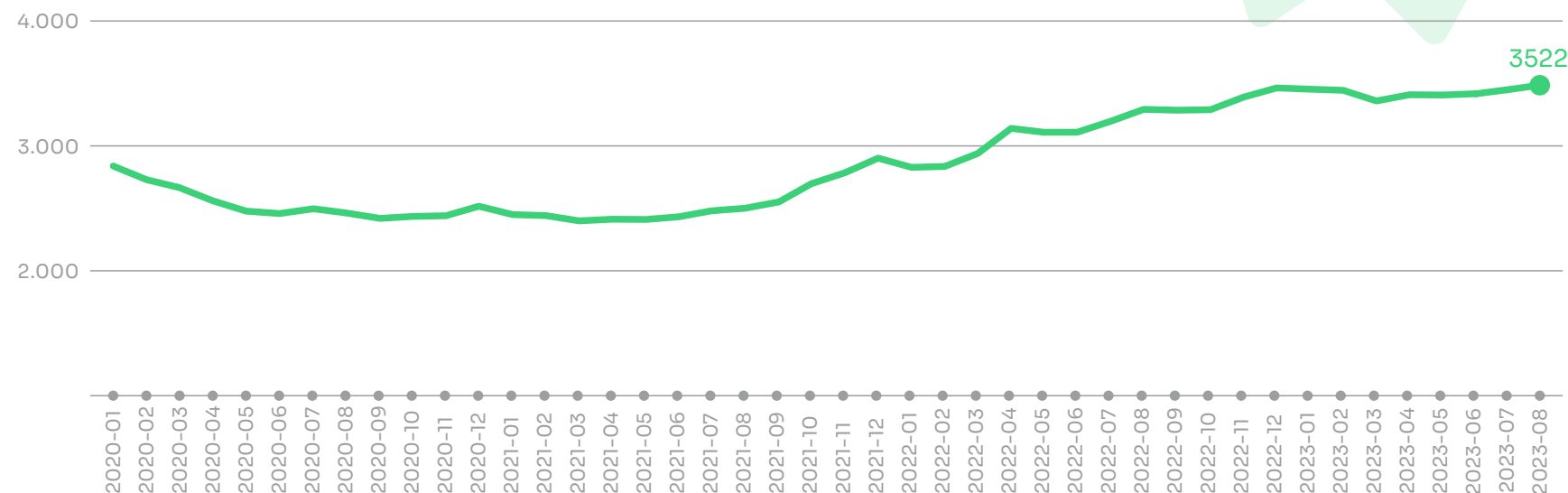
W ujęciu rocznym widać powolne wyhamowywanie dynamiki cen najmu - w Łodzi, Bydgoszczy czy Zielonej Górze

średnia pozostała na podobnym poziomie. W pozostałych miastach dynamika waha się od okolic 5% w Szczecinie, Trójmieście, poprzez 10% w Warszawie czy Krakowie, kończąc na 14% w Lublinie i 23% w Rzeszowie. W większości przypadków są to wartości zbliżone do poziomu inflacji, a zatem pośrednio kosztów eksploatacyjnych mieszkania.

Na przykładzie najdroższej w zestawieniu Warszawy i Rzeszowa z najwyższą roczną dynamiką wzrostu czynszów zaobserwować można jak zmiana w strukturze ofert wpływa na dynamikę cen. W Rzeszowie 55% ogłoszeń mieści się w przedziale od 1,5 do 2,5 tys. zł, a kolejne 30% w kwocie do 4 tys. zł.

W Warszawie 90% oferty stanowią lokale o czynszu powyżej 2,5 tys. zł z dominującym udziałem (30%) tych w cenach 3-4 tys. zł. W ciągu roku w Rzeszowie udział ofert w kwocie 1-1,5 tys. zł zmniejszył się ponad dwukrotnie (na 8%). Jednocześnie o 9 p.p. wzrósł udział tych w cenie 3-4 tys. zł. i o 5 p.p. tych w przedziale 2,5-3 tys. zł. przy zachowaniu analogicznego project mix.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

W ciągu ostatnich trzech lat szczyt sezonu na rynku najmu przypadał w sierpniu. Poza wyjątkowym marcem 2022 roku spowodowanym wybuchem wojny w Ukrainie, to właśnie w ostatnim miesiącu wakacji odnotowywano najwięcej wyszukiwań w kategorii wynajmu mieszkań i wyświetleń ogłoszeń. Jeśli w tym roku trend zostanie utrzymany, to tegoroczny sezon będzie można określić jako nieco chłodniejszy niż przed rokiem, ale skupiony wokół poszukiwania bardziej korzystnych ofert. A w przeciwieństwie do poprzedniego roku, jest w czym wybierać – stan oferty w ostatnim dniu sierpnia był o 79% wyższy.

Oferowane mieszkania na wynajem są droższe niż przed rokiem, ale za to nowsze. W sierpniu poprzedniego roku udział lokali w budynkach wybudowanych po 2021 roku wynosił nieco ponad 7,5%, a aktualnie – ponad 18%. Spadł za to udział starszych mieszkań, a najsilniej tych z lat 2010–2021. Wciąż jednak są one najliczniejszą grupą i w bieżącym sierpniu stanowiły prawie 40% ogłoszeń najmu z podanym wiekiem budynku. Dość stabilny udział mieszkań na wynajem w starszym budownictwie wynika z atrakcyjności lokalizacyjnej, często w centrach miast czy dzielnic. Alternatywne lokale w nowszym budownictwie w podobnej okolicy będą wiązały się z wyższą kwotą najmu. A na rynku jest drożej niż przed rokiem. W sierpniu br. co czwarte mieszkanie na wynajem oferowano w kwocie od 3 do 5 tysięcy złotych, a przed rokiem było to co piąte. Za to tylko 28% oferowanych lokali zawiera się w kwocie najmu do 2 tysięcy złotych, podczas gdy przed rokiem była to jedna trzecia całej oferty.

A do tego należy doliczyć jeszcze rachunki, media oraz nierzadko również czynsz płacony do administracji.

W sierpniu 2023 r. wśród innych najczęściej wybieranych parametrów wyszukiwania znalazły się mieszkania w nowym budownictwie, wybudowane po 2010 roku (prawie 70% wyszukiwań z parametrem rok budowy) oraz te na parterze (13% udziału wyszukiwań) bądź na pierwszym albo drugim piętrze (po 10% wyszukiwań). Coraz częściej w trakcie przeglądania ofert mieszkań wybierane są dodatkowe parametry jak balkon (+50% w ujęciu rocznym!), garaż (+30% r/r), ogród (+42% r/r) i klimatyzacja (+52% r/r). Za hipotezą o tym, że najemcy poszukują okazji i lokali bardziej odpowiadających ich potrzebom poza wyborem dodatkowych parametrów mogą również świadczyć statystyki mówiące o powrocie zainteresowania z obrzeży do samych miast. W porównaniu z zeszłym rokiem wszystkie

Karolina Klimaszewska

Otodom



okoliczne powiaty największych miast notują znaczne spadki w liczbie wyszukiwań. Ten efekt jest szczególnie widoczny we Wrocławiu, w Rzeszowie, Łodzi, Poznaniu.

Niewątpliwie ostatnia obniżka stóp procentowych poprawiająca zdolność kredytową oraz rządowy program Bezpieczny Kredyt 2%, zachęcając do zakupu własnego mieszkania, mogą w długim terminie zwolnić część mieszkań na wynajem. Obecnie jednak za mało jest dostępnych danych, aby oszacować tę skalę, a ważny aspekt stanowi rozłożenie geograficzne zakupywanych nieruchomości. Warto pamiętać, że rynek najmu w Polsce jest silnie skoncentrowany w dużych miastach powyżej 100 tysięcy mieszkańców i aby istotnie zasilić pulę dostępnych ogłoszeń i wypłynąć na konkurencyjność ofert, potrzebna jest duża skala udzielonych kredytów na zakup nieruchomości zlokalizowanych właśnie w metropoliach.



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

