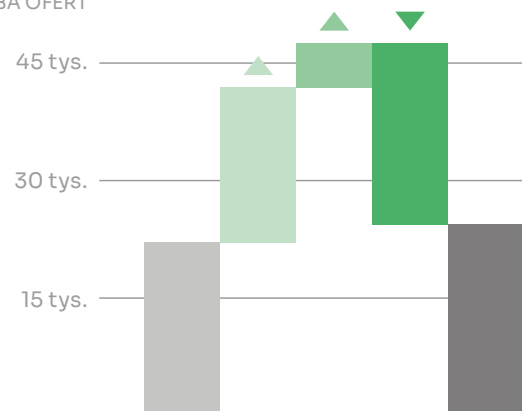


# RAPORT Z RYNKU NAJMU

WRZESIEŃ 2023

# PODAŻ

LICZBA OFERT



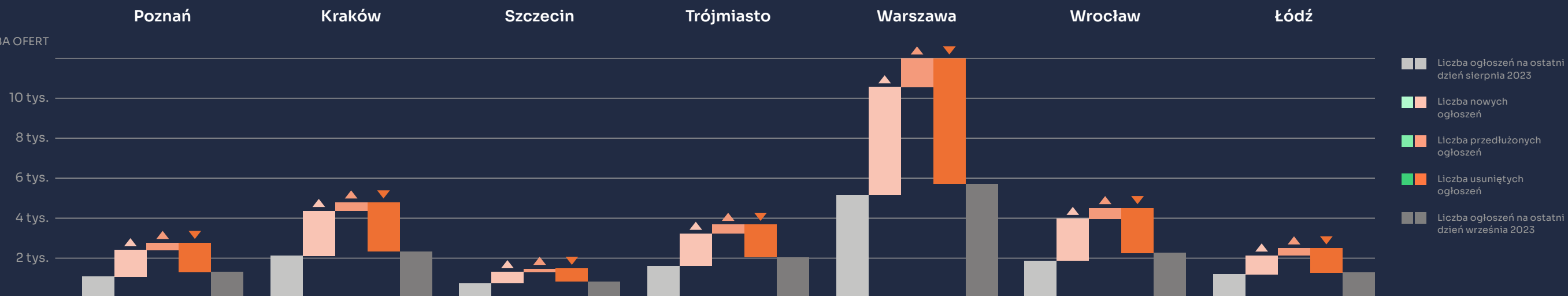
Liczba ogłoszeń mieszkań na wynajem w ostatnim dniu września wynosiła 24,4 tys. i była o 10% większa niż na koniec sierpnia oraz o 53% wyższa niż przed rokiem. W trakcie miesiąca pojawiło się prawie 20 tysięcy nowych ofert, reaktywowano 5,7 tys., a zamknięto ponad 23,3 tys. W porównaniu z poprzednim miesiącem był to odpowiednio wzrost o 9%, spadek o 5% i o 3%. Niższa liczba zdjętych ogłoszeń może świadczyć o tym, że niektórzy właściciele spóźnili się z wystawieniem mieszkań na wynajem, a dodali ich oni najczęściej od początku 2022 roku.

Potwierdza to również wyższy stan oferty ogółem na koniec miesiąca, co może być spowodowane tym, że chętni najemcy częściej zdecydowali się na zawarcie transakcji jeszcze w sierpniu. O niższej aktywności niż przed miesiącem świadczy również miesięczny 5% spadek rotacji, czyli liczby nowych w stosunku do sierpnia ofert, ale zamkniętych przed końcem miesiąca (9,2 względem 9,7 tys.).

Wśród miast wojewódzkich tylko w dwóch - w Rzeszowie oraz w Zielonej Górze odnotowano spadek liczby dostępnych

ofert na koniec września względem sierpnia. W największych metropoliach liczba mieszkań na wynajem wzrosła: o 7% w Łodzi, 11% w Krakowie i Warszawie, 21% we Wrocławiu, 23% w Poznaniu i 27% w Trójmieście. W ujęciu rocznym wzrost liczby oferowanych do najmu mieszkań jest jeszcze wyraźniejszy. W 12 z 16 miast przekroczył 50%, a w Łodzi i Lublinie nawet 100%. Na tym tle wyróżnia się ponownie Rzeszów, który jako jedyny odnotowuje spadek liczby ogłoszeń (-9% r/r).

LICZBA OFERT



# POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



We wrześniu liczba wyszukiwań mieszkań na wynajem spadła o 18% względem sierpnia, a w ujęciu rocznym była niższa o 7%. W porównaniu z 2021 rokiem, była jednak wciąż o 9% wyższa. We wszystkich największych miastach tak mierzone zainteresowanie najmem spadło w ujęciu miesięcznym oraz dla większości przypadków również w wyliczeniu rocznym. Wyjątkiem są Zielona Góra, Rzeszów i Opole, które odnotowują wzrost liczby wyszukiwań o odpowiednio 9%, 7% i 3%.

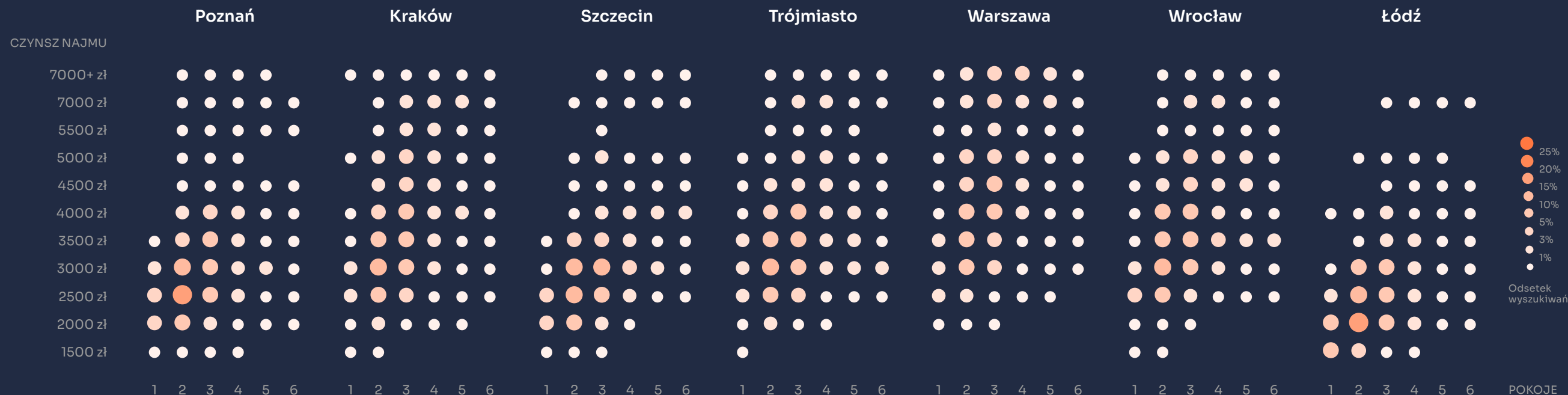
W skali całego kraju 2-pokojowe mieszkania o powierzchni co najmniej 40 mkw. cieszą się

niezmiennie największym zainteresowaniem. Tuż po nich najczęściej wyszukiwane są 3-pokoje z metrażem od 50 i 60 metrów. W porównaniu z poprzednim miesiącem zwiększył się udział wyszukiwań zarówno mieszkań dwupokojowych, jak i kawalerek, których dotyczyło odpowiednio 36% i 7% wyszukiwań. W przypadku kawalerek najczęściej wyszukiwana powierzchnia to 30 mkw. i więcej.

Na poziomie miast najczęściej wyszukiwanymi kombinacjami były właśnie 2 pokoje: do 3500 zł w Warszawie, do 3000 zł

w Krakowie i we Wrocławiu, do 2500 zł w Poznaniu, do 2000 zł w Łodzi. W porównaniu z sierpnim w Łodzi i w Poznaniu widoczne jest zwiększenie udziału wyszukiwań mieszkań w najniższych kategoriach cenowych. W Łodzi wyszukiwań do 2000 zł było o 10 p.p. więcej, a w Poznaniu o 3 p.p. We Wrocławiu (o 8 p.p.) i Krakowie (o 4 p.p.) widoczny jest miesięczny spadek udziału wyszukiwań do 3000 zł. W Warszawie za to struktura wyszukiwań jest relatywnie stabilna z lekkim wzrostem wyszukiwań w kwotach do 4500 zł oraz spadkiem tych powyżej 5000 zł.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



# OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2072	-1,2%	7,7%
Bydgoszcz	1972	-0,1%	-1,2%
Katowice	2375	-0,1%	12,0%
Kielce	1894	-0,3%	7,5%
Kraków	3339	1,8%	7,6%
Lublin	2108	-3,3%	-5,5%
Łódź	2502	-1,4%	7,2%
Olsztyn	2085	3,2%	6,1%
Opole	2253	0,5%	4,6%
Poznań	2512	-0,1%	5,1%
Rzeszów	2612	4,1%	22,9%
Szczecin	2675	0,3%	2,0%
Trójmiasto	3183	-4,6%	3,4%
Warszawa	4942	-2,9%	9,1%
Wrocław	3215	-0,4%	-1,0%
Zielona Góra	2092	-0,6%	-3,0%

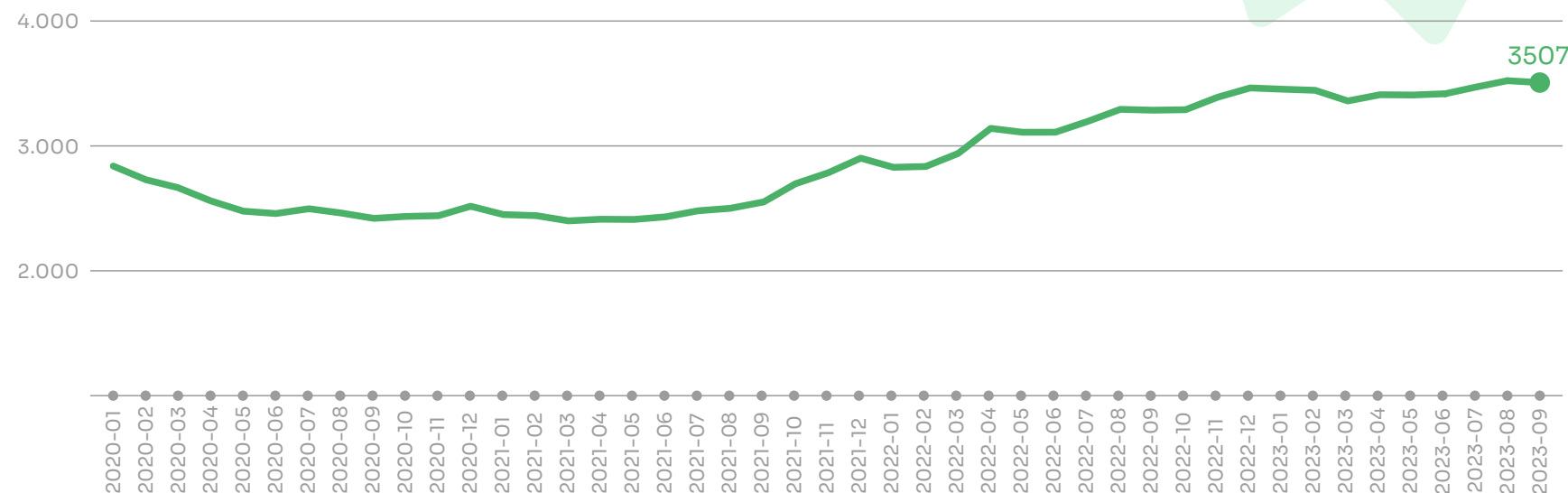
We wrześniu 2023 r. średnia ofertowa cena najmu mieszkania utrzymała się na poziomie 3,5 tys. zł., co oznacza 7% wzrost w porównaniu do cen z września 2022 r. W pięciu miastach wojewódzkich w ujęciu miesięcznym odnotowano wzrost - najsilniejszy w Rzeszowie (4%) oraz w Olsztynie (3%). W pozostałych czynsze ofertowe spadły: w Trójmieście (-5%), Łodzi i Warszawie (-3%). W porównaniu z wrześniem ubiegłego roku korektę średnich stawek notuje Łódź (-6%) oraz Zielona Góra (-3%). Za to dalszy silny wzrost jest widoczny w Rzeszowie (23%), Katowicach (12%) oraz w Warszawie (9%).

Za wzrost średniej kwoty czynszu odpowiada częściowo zmiana struktury ofert w danym mieście oraz sam wzrost stawek najmu. W porównaniu z wrześniem ubiegłego roku występuje największy wzrost w liczbie ofert najmu mieszkań najmniejszych wśród kategorii powierzchniowych do 40 mkw. Jest ich więcej niż przed rokiem - od 45% w Poznaniu, do 110% w Łodzi. W miastach tych, za wyjątkiem Łodzi widoczna jest zależność pomiędzy dynamiką wzrostu średnich cen ofert a ich metrażem - im mniejsze mieszkanie, tym wolniejszy wzrost cen. W Łodzi ta zależność nie jest

silnie widoczna, a spadek średniej ofert w całym mieście jest podyktowany 7% obniżką przeciętnej kwoty najmu mieszkań o powierzchni co najmniej 90 mkw. (których przybyło o 22%).

Tylko w Rzeszowie oferta mieszkań na wynajem się skurczyła w porównaniu z zeszłym rokiem, najsilniej w kategorii mieszkań do 40 m.kw, bo o jedną piątą. Jednocześnie dynamika wzrostu średniej kwoty najmu rośnie wraz z kategorią metrażu i dla najmniejszych lokali wynosi nieco ponad 10%, a oferty 60-90 mkw. są przeciętnie droższe o 26%.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



# KOMENTARZ

**W tym roku szczyt sezonu rynku najmu przypadł na sierpień. Świadczy o tym wyższa niż we wrześniu liczba wyszukiwań, wyświetleń i odpowiedzi na ogłoszenia mieszkań na wynajem. Również rosnąca na koniec miesiąca oferta z mniejszą liczbą zamkniętych ogłoszeń wskazuje na obniżony popyt. Warto jednak pamiętać, że chociaż ruch w kategorii najmu we wrześniu był mniejszy niż rok temu, to wciąż jest wyższy niż 2 lata temu. Można zatem założyć, że nadmiarowy popyt na rynku najmu związany z wybuchem wojny w Ukrainie już się wchłonął, a obecny rok przypomina standardowy szczyt sezonu, bez wpływu silnych zewnętrznych czynników jak wojna czy pandemia.**

Niemniej jednak, nie można pominąć oddziaływania wysokiej inflacji na rynku najmu. W poprzednich miesiącach to zjawisko było dostrzegalne wśród najemców częściej poszukujących

mieszkań w niższym budżecie, a w ostatnim czasie przejawia się zwiększającą się liczbą odpowiedzi i wyświetleń pokoi na wynajem, podczas gdy kategoria mieszkań spowalnia. Pod koniec września podobnie jak w szczytowym tygodniu kończącym sierpień liczba kontaktów z wystawiającymi ogłoszenia najmu pokoi była najwyższa. Natomiast w przypadku kategorii mieszkań było ich o około jedną piątą mniej. Na podstawie tych danych można wysunąć hipotezę, że najemcy, którzy szukali najpierw studenckich mieszkań, zderzając się z rynkowymi realiami, mocniej zainteresowali się wynajmem pokoi, które są bardziej dostępne cenowo.

Skalę popytu na rynku najmu warto rozpatrywać osobno dla każdego typu nieruchomości: mieszkań, domów, pokoi, bo cykliczność zainteresowania danym typem jest warunkowana przez inne czynniki. Podobnie sytuacja wygląda w ujęciu geograficznym i rynków silniej cechujących się sezonowością np. miejscowości o charakterze turystycznym. O tym świadczy przypadek Trójmiasta, które wśród miast z obszerną bazą ofert mieszkań na wynajem (ponad 1000) notuje najwyższą dynamikę przyrostu ogłoszeń mieszkań na wynajem

na koniec września. Jest to spowodowane najpewniej kontynuacją powrotu mieszkań z najmu krótkoterminowego do ofert długoterminowych.

Kolejnym aspektem wpływającym na przyszłość rozwoju rynku najmu jest rządowy program Bezpieczny Kredyt 2% i jego skala obejmująca obecnych najemców. Od początku obowiązywania programu łączna liczba udzielonych kredytów wyniosła ponad 14,5 tys. Całkowita liczba wniosków przebiła próg 50 tysięcy, a w ostatnim tygodniu września przybyło ich nieco ponad 3 tysiące. To spadek dynamiki względem poprzedniego miesiąca, uśredniającego około 5 tysięcy aplikacji tygodniowo. O tym, że jest to sygnał stopniowego wysycania się popytu pokażą najbliższe miesiące, gdyż ten trend może się również obrócić z uwagi na poprawę zdolności kredytowej Polaków po kolejnej obniżce stopy referencyjnej do poziomu 5,75%. To, ilu dotychczasowych najemców jest wśród aplikujących o kredyt i jak duża będzie skala ich zamieszkania na własnym M, będzie odzwierciedlone w liczbie napływających ofert mieszkań na wynajem na rynek w kolejnych miesiącach.

## Karolina Klimaszewska

Otodom





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

