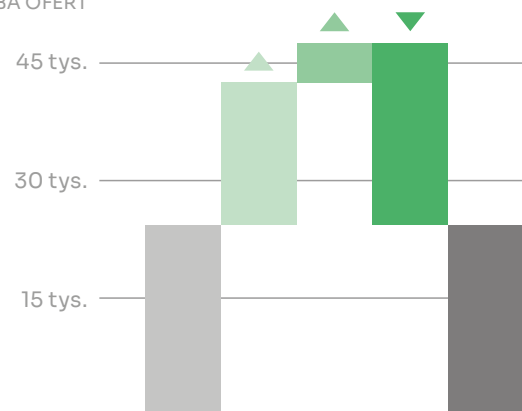


RAPORT Z RYNKU NAJMU

PAŹDZIERNIK 2023

PODAŻ

LICZBA OFERT



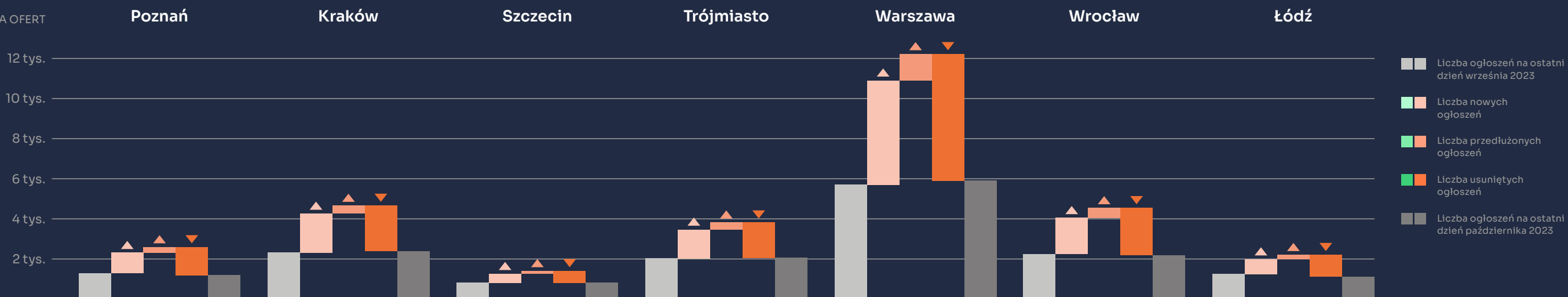
Liczba ogłoszeń mieszkań na wynajem w ostatnim dniu października utrzymała się na podobnym poziomie co w poprzedzającym miesiącu i wyniosła 24,4 tys. Tym samym była o ponad 58% wyższa w porównaniu z ubiegłym rokiem. W trakcie miesiąca zamknięto nieco ponad 23,3 tys. ofert - podobnie jak we wrześniu, opublikowano 18,3 tys. nowych ofert (-8 % w ujęciu miesięcznym) i reaktywowano 5 tys. ogłoszeń najmu (-11% m/m). Wskazuje to na spowolnienie w kategorii najmu, które potwierdza również silny spadek rotacji, czyli liczba nowych w stosunku do września ofert,

ale zamkniętych przed końcem miesiąca (8 tys. względem 9,2 tys.).

Mimo wyjątkowej specyfiki zeszłorocznego szczytu sezonu na rynku najmu spowodowanej wybuchem wojny w Ukrainie, sytuacja na początku ostatniego kwartału obecnego roku wykazuje się podobnymi cechami. Stan dostępnej oferty na koniec miesiąca pozostaje na podobnym poziomie, spada liczba nowo dodawanych i reaktywowanych ogłoszeń. Jediną różnicę stanowi brak zeszłorocznego wzrostu w liczbie zamykanych ofert po szczycie sezonu.

W sześciu miastach wojewódzkich stan dostępnych mieszkań na wynajem na koniec października w porównaniu z poprzednim miesiącem zwiększył się - w Olsztynie wzrósł o 6%, w Krakowie i Warszawie o 3%, a w Trójmieście i Szczecinie o ok. 1%. Z kolei najsilniej oferta skurczyła się w Zielonej Górze i Kielcach (-14%) oraz w Łodzi (-12%). We wszystkich największych miejscowościach w ujęciu miesięcznym liczba nowo opublikowanych ofert zmalała, co jest widoczne najbardziej w Lublinie (-28%), Kielcach (-27%), Poznaniu i Łodzi (-23%).

LICZBA OFERT



POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



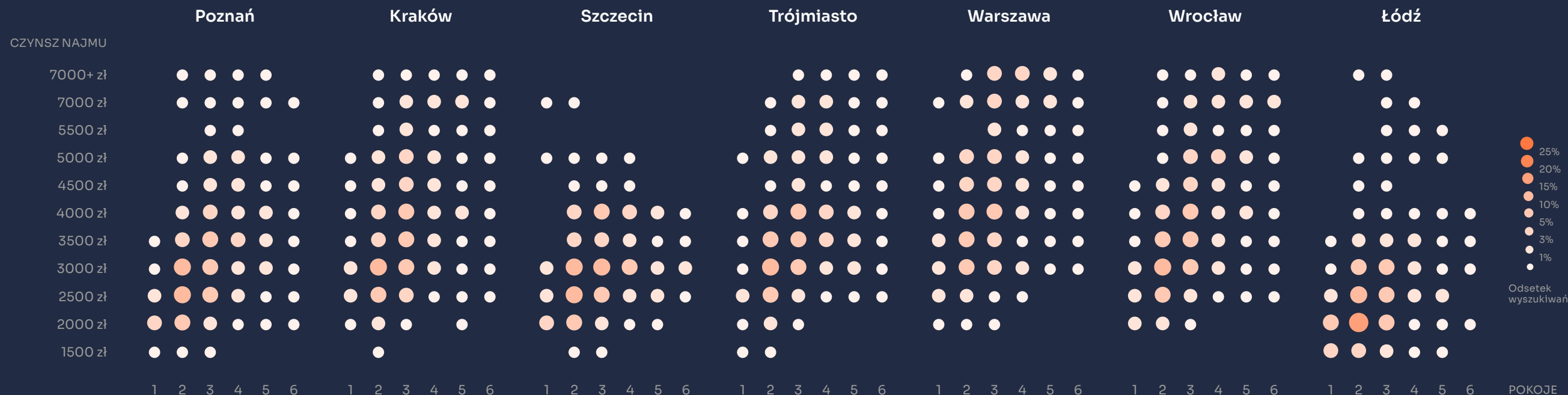
W październiku 2023 r. najczęściej wyszukiwanymi mieszkaniami na wynajem były niezmiennie lokale 2-pokojowe o powierzchni co najmniej 40 mkw. Przewaga w udziale wyszukiwań tych parametrów jednak zmniejszyła się w ujęciu miesięcznym na korzyść drugich pod względem popularności mieszkań, czyli tych o metrażu większym niż 60 mkw., z trzema pokojami. W skali całego kraju zainteresowanie kategorią najmu na początku ostatniego kwartału roku mierzone liczbą wyszukiwań tej kategorii na portalu Otodom było niższe o 13% niż we wrześniu i o 6% w ujęciu rocznym. W porównaniu

z zeszłorocznym szczytem sezonu na rynku najmu jest to łagodniejszy spadek. Może to świadczyć o tym, że niektórzy poszukujący odkładali decyzję o najmie mieszkania, być może licząc na korzystniejsze oferty po rozpoczęciu roku akademickiego.

W największych miastach w październiku br. najczęściej wyszukiwano mieszkania 2-pokojowe do kwoty 3000 zł w Krakowie i Wrocławiu, do 2500 zł w Poznaniu i do 2000 zł w Łodzi. Popyt na warszawskim rynku najmu jest za to coraz bardziej zróżnicowany – wciąż najczęściej wyszukiwane

są mieszkania 2-pokojowe, ale w różnych progach budżetowych, między maksymalną kwotą od 3 do 4 tysięcy złotych. Jednocześnie moment rozpoczęcia roku akademickiego w tych ośrodkach miejskich silnie wpłynął na rynek najmu, gdyż liczba wyszukiwań tej kategorii spadła znacznie silniej niż dla całego kraju. We Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu było to -20%, w Łodzi -16%, a w Warszawie -14%.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNYSZU	M/M	R/R
Białystok	2114	2,0%	9,3%
Bydgoszcz	1983	0,6%	1,6%
Katowice	2402	1,1%	16,5%
Kielce	1952	3,1%	10,2%
Kraków	3366	0,8%	4,9%
Lublin	2062	-2,2%	-9,2%
Łódź	2492	-0,4%	7,8%
Olsztyn	2086	0,0%	11,3%
Opole	2292	1,7%	9,2%
Poznań	2535	0,9%	5,2%
Rzeszów	2722	4,2%	21,8%
Szczecin	2722	1,8%	3,9%
Trójmiasto	3170	-0,4%	5,2%
Warszawa	5106	3,3%	11,6%
Wrocław	3231	0,5%	-0,4%
Zielona Góra	2102	0,5%	-4,3%

Średnia kwota najmu w miastach wojewódzkich w październiku 2023 r. wyniosła 3,5 tys. złotych i była o 2% wyższa niż we wrześniu i o 9% wyższa w porównaniu z ubiegłym rokiem. Z jednej strony jest to efekt znikających z oferty mieszkań mniejszych i bardziej korzystnych cenowo. Z drugiej strony wpłynęła na to spadek liczby dostępnych ofert w ciągu całego miesiąca w mniejszych bądź tańszych miastach jak np. Rzeszów, Lublin, Łódź, oraz na większych rynkach przy jednoczesnym wzroście liczby ogłoszeń w najdroższej Warszawie, silnie oddziałującej na średnią dla wszystkich miast wojewódzkich.

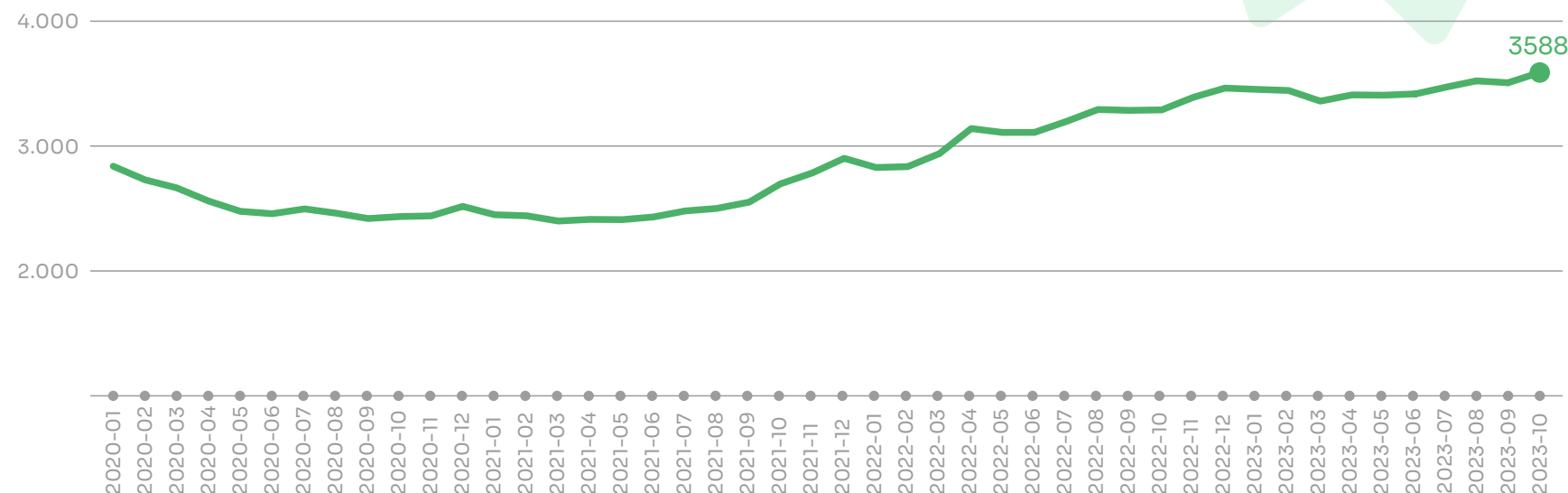
W rozbiciu na miasta spadek średniej stawki dotyczy tylko Łodzi (-2%). W Lublinie

i Trójmieście można raczej mówić o stabilnym poziomie cen, podobnie jak w Olsztynie, Wrocławiu czy Zielonej Górze. Silne wzrosty średniej dotyczą Rzeszowa (4%), Warszawy oraz Kielc (3%).

W przypadku Warszawy w październiku 2023 r. średnia kwota najmu mieszkań najmniejszych o powierzchni do 40 mkw. i średnich od 40 do 60 mkw. była stabilna w ujęciu miesięcznym i wyniosła odpowiednio nieco ponad 2,9 tys. zł i 3,8 tys. zł. Silniejszy wzrost dotyczył jednak stawek lokali od 60 do 90 mkw. (+2%). Dodatkowo liczba mniejszych i tańszych mieszkań na wynajem skurczyła się o 5%, powodując wzrost średniej kwoty.

Oferta mieszkań w Rzeszowie w październiku 2023 r. była o 15% niższa niż we wrześniu, a liczba mieszkań najmniejszych do 40 mkw. spadła aż o 30%. Pozostałe do wyboru mieszkania o tym metrażu były przeciętnie o 6% droższe niż we wrześniu. Stabilne pod kątem stawek są jednak mieszkania średnie od 40 do 60 mkw. które stanowiąc połowę całej oferty najmu stolicy Podkarpacia, regulują trend wzrostowy dla całego miasta. Podobnie wygląda sytuacja w Kielcach, gdzie silny wzrost jest spowodowany spadkiem liczby dostępnych mieszkań mniejszych i tańszych przy jednoczesnym, prawie 4-procentowym wzroście stawek najmu mieszkań średnich, stanowiących 55% oferty.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

Z końcem października 2023 r. można stwierdzić, że sezon na rynku najmu nie tylko się skończył, ale także był spokojniejszy niż zeszłoroczny. Liczba wyszukiwań w kategorii najmu w okresie od lipca do października spadła o 4% w ujęciu rocznym, co może być efektem większej dostępności mieszkań na wynajem – średnio o 36%. Sięgając dwa lata wstecz, do szczytu sezonu na rynku najmu w 2021 r., widoczny jest zbliżony poziom oferty i zainteresowania (niższy o około 4% w br.). To wskazuje, że można mówić o pewnym powrocie do standardowego cyklu w tej kategorii bez silnego wpływu zewnętrznych czynników takich jak pandemia czy wybuch wojny w Ukrainy.

Jeśli trendy z ostatniego kwartału poprzedniego roku się powielą, to w najbliższej perspektywie można się spodziewać, że stan dostępnej oferty oraz zainteresowanie tą kategorią będą się powoli zmniejszały do końca roku. Odbicie podaży i popytu nastąpi najprawdopodobniej wraz początkiem 2024 r. W największych miejscowościach liczba wyszukiwań mieszkań na wynajem w listopadzie czy grudniu może być nawet od 30% do 50% niższa niż w sierpniu – tak było w przypadku Warszawy, Wrocławia, Poznania i Łodzi pod koniec 2021 roku. Podobnych spadków należy również spodziewać się od strony podażowej, a w szczególności w dostępności mniejszych, atrakcyjnych pod względem cenowym mieszkań. Z drugiej strony koniec roku może być dobrym czasem dla najemców na poszukiwania większych mieszkań, których właściciele mogą być

skłonni do negocjacji cenowych w obliczu niższego zainteresowania.

Aspektem, który długoterminowo może odcisnąć swoje piętno na rynku najmu jest z pewnością poziom inflacji. W październiku br. wyniósł on 6,6%¹. Choć roczne tempo wzrostu cen spadło w porównaniu do września (8,2%), to ważniejszy może okazać się jednak odczyt za listopad bądź grudzień, co wynika z obecnie wysokiej bazy do wyliczeń (tempo inflacji w październiku 2022 r. to 17,9% wobec 16,8% w grudniu). Inflacja w najbliższych miesiącach będzie więc bezpośrednio przekładać się na wysokość wzrostu stawek czynszów do wspólnot, spółdzielni, a także kosztów eksploatacyjnych mieszkań, którymi zostaną obciążeni najemcy.

Wciąż aktualne pozostaje także pytanie o wpływ programu Bezpieczny Kredyt 2% na

Karolina Klimaszewska

Otodom



rynek najmu. Jednak w tym przypadku wiele będzie zależało od skali i geograficznego rozlokowania mieszkań kupowanych z rządowym dofinansowaniem. Od początku obowiązywania programu, czyli od lipca br., złożono 78 tys. wniosków kredytowych, które zakończyły się podpisaniem 30,4 tys. umów². Szacując roczny zasób publikowanych ofert mieszkań na wynajem na około 700 tys.³ lokali, dotychczasowe kredyty wyniosą nieco ponad 4% z tej liczby. Na chwilę obecną nie mając przesłanek o silnej koncentracji kupowanych mieszkań, nie wydaje się, aby rządowy program mógł znacząco wpłynąć na rynek najmu.

¹ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-w-pazdzierniku-2023-roku,2,144.html> [dostęp: 15.11.2023]

² https://zbp.pl/getmedia/bacccef2-58cc-4707-93e0-bec6e94d5cbf/Ainfokredyt_raport_20231113 [dostęp: 15.11.2023]

³ <https://www.otodom.pl/wiadomosci/pobierz/raporty/kwartalnik-mieszaniowy-raport-o-sytuacji-na-ryнку-mieszkan-w-iv-kwartale-2021-r-temat-specjalny-dostepnosc-najmu-w-polsce> [dostęp: 15.11.2023]



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

