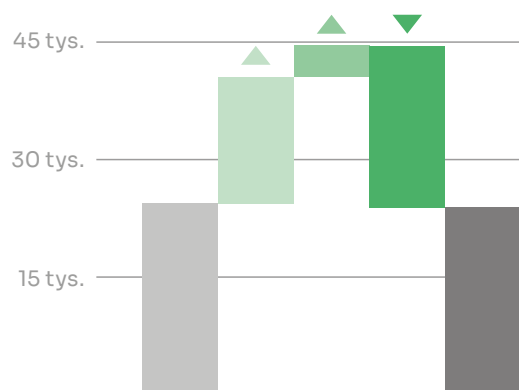


# RAPORT Z RYNKU NAJMU

LISTOPAD 2023

# PODAŻ

LICZBA OFERT



Na koniec listopada 2023 r. liczba dostępnych mieszkań na wynajem była o 2% niższa niż w poprzednim miesiącu i wyniosła 23,8 tys. W ujęciu rocznym oferta pozostała istotnie większa (+50%), ale ta przewaga stopniowo maleje – jeszcze w kwietniu baza mieszkań była o 160% większa niż przed rokiem, w lipcu o 73%, a w październiku o 58%.

W trakcie miesiąca dodano 16 tysięcy nowych ogłoszeń, czyli o 11% mniej niż w październiku. Podobny spadek w ujęciu miesięcznym odnotowano również w zamkniętych ofertach (8 tysięcy), a dwukrotnie silniejszy w grupie ofert reaktywowanych (4 tysiące,

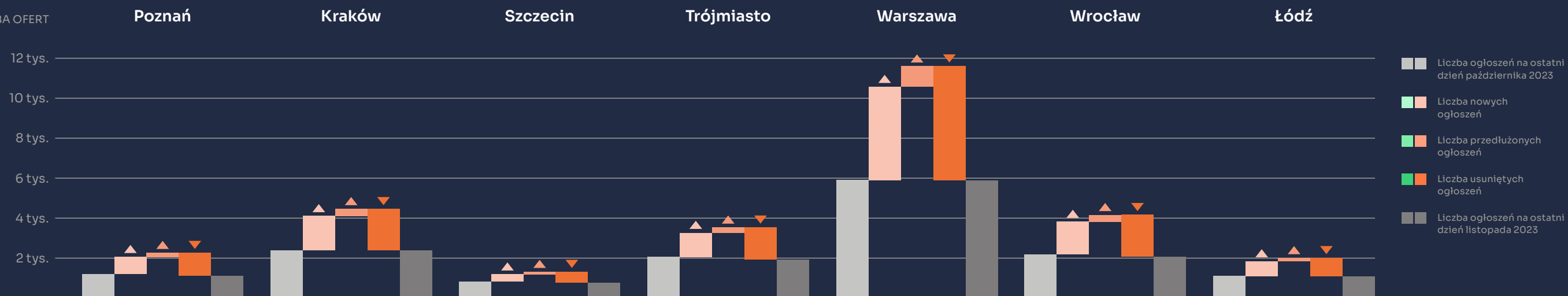
-21%). O spowolnieniu w kategorii najmu świadczy również prawie 18% spadek rotacji liczonej jako liczba nowych w stosunku do października ofert, ale zamkniętych przed końcem miesiąca (6,5 tys. względem 8 tys.).

Wśród miast wojewódzkich w ujęciu miesięcznym tylko w Olsztynie liczba zamkniętych ofert pozostała na stałym poziomie, a w pozostałych spadła – od 6% w Szczecinie, poprzez okolice 10% w Krakowie, Katowicach, Trójmieście, Warszawie, aż po 20% w Rzeszowie, Kielcach i Białymstoku i prawie 25% w Zielonej Górze. W największych miastach Polski można było zaobserwować

silny spadek nowo publikowanych ogłoszeń wynoszący od około 10% we Wrocławiu, w Warszawie, Krakowie, po 15% w Poznaniu i Trójmieście. Wyjątkiem w grupie 7 największych miast była Łódź, gdzie ofert przybyło (+2%).

Jeśli zeszłoroczne trendy powtórzą się, to w grudniu oferta mieszkań na wynajem będzie się nadal kurczyć. W zależności od miasta może być to spadek o kilka procent, jak to miało miejsce rok temu w przypadku Wrocławia, Łodzi, Poznania czy Warszawy aż po nawet 15% w Trójmieście.

LICZBA OFERT



# POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Liczba wyszukiwań w kategorii mieszkań na wynajem w listopadzie br. była o 4% niższa niż przed miesiącem. W analogicznym okresie ubiegłego roku mieliśmy do czynienia z jej 10-procentowym spadkiem. Widać więc, że względem ubiegłego roku popyt spada wolniej. Natomiast wartości bezwzględne liczby wyszukiwań w listopadzie bieżącego i poprzedniego roku były praktycznie takie same, co potwierdza tezę o powrocie rynku najmu do stanu względnej normalności.

W większości miast wojewódzkich w listopadzie liczba wyszukiwań mieszkań na wynajem była niższa niż przed rokiem, a spadki

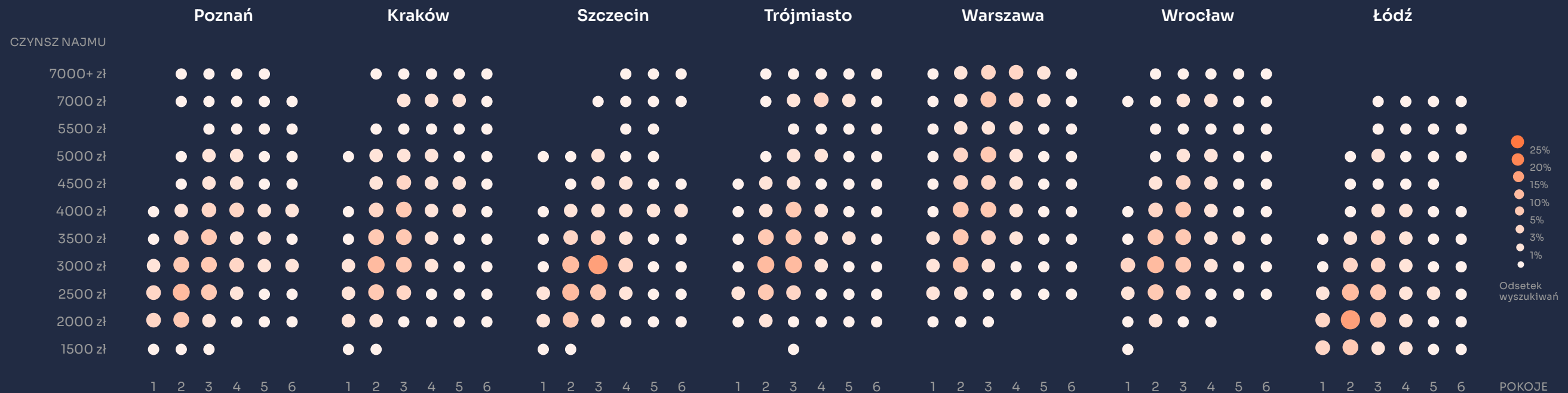
wyniosły od 3% we Wrocławiu, Poznaniu i Warszawie, po 6% w Trójmieście. W Krakowie i w Łodzi trend jest delikatnie pozytywny. W ujęciu miesięcznym spadki zanotowano w większości lokalizacji – najsilniejsze w Warszawie (7%).

Listopad to kolejny miesiąc, w którym zmalała przewaga w udziale wyszukiwań najpopularniejszego typu mieszkania na wynajem – 2-pokojowego o powierzchni co najmniej 40 mkw. Zyskały za to lokale 3-pokojowe z metrażem od 60 mkw. Nie zmienił się natomiast najczęstszy typ wyszukiwanych mieszkań, jeśli chodzi

o kombinację metrażu i czynszu. Prym nadal wiodły lokale 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 staje się coraz bardziej zróżnicowany. W listopadzie wciąż najczęściej wyszukiwanymi były mieszkania 2-pokojowe, ale w różnych progach budżetowych. Maksymalna preferowana kwota wahała się od 3 do 4 tysięcy złotych. W porównaniu do poprzedniego miesiąca na popularności zyskały mieszkania 3-pokojowe w cenie do 5 tysięcy złotych.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



# OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNYSZU	M/M	R/R
Białystok	2101	-0,6%	7,9%
Bydgoszcz	1982	-0,1%	0,9%
Katowice	2392	-0,4%	3,8%
Kielce	1989	1,9%	9,3%
Kraków	3288	-2,3%	3,7%
Lublin	2036	-1,3%	-15,8%
Łódź	2470	-0,9%	6,1%
Olsztyn	2091	0,2%	11,8%
Opole	2220	-3,1%	2,7%
Poznań	2490	-1,8%	2,0%
Rzeszów	2666	-2,1%	14,3%
Szczecin	2713	-0,3%	3,6%
Trójmiasto	3106	-2,0%	1,3%
Warszawa	5121	0,3%	6,5%
Wrocław	3158	-2,3%	-2,2%
Zielona Góra	2136	1,6%	-3,0%

W listopadzie br. średnia ofertowa kwota najmu w miastach wojewódzkich wyniosła 3600 zł i była nieco wyższa niż w październiku. W ujęciu rocznym mogliśmy zaobserwować wyhamowanie dynamiki wzrostu do 6%, co jest najniższym odczytem od września 2021 roku.

Większość miast również notuje zmniejszającą się różnicę w cenach względem poprzedniego roku. Średni wzrost kwoty najmu pozostał dwucyfrowy w Olsztynie i Rzeszowie. O około 6-9% drożej było w Kielcach, Białymstoku, Warszawie i Lublinie. Niewielki 2-3% spadek odnotowano we Wrocławiu i Zielonej Górze, a dość silną korektę w Łodzi (-16%). Uzasadnieniem dla spadku cen w Łodzi jest

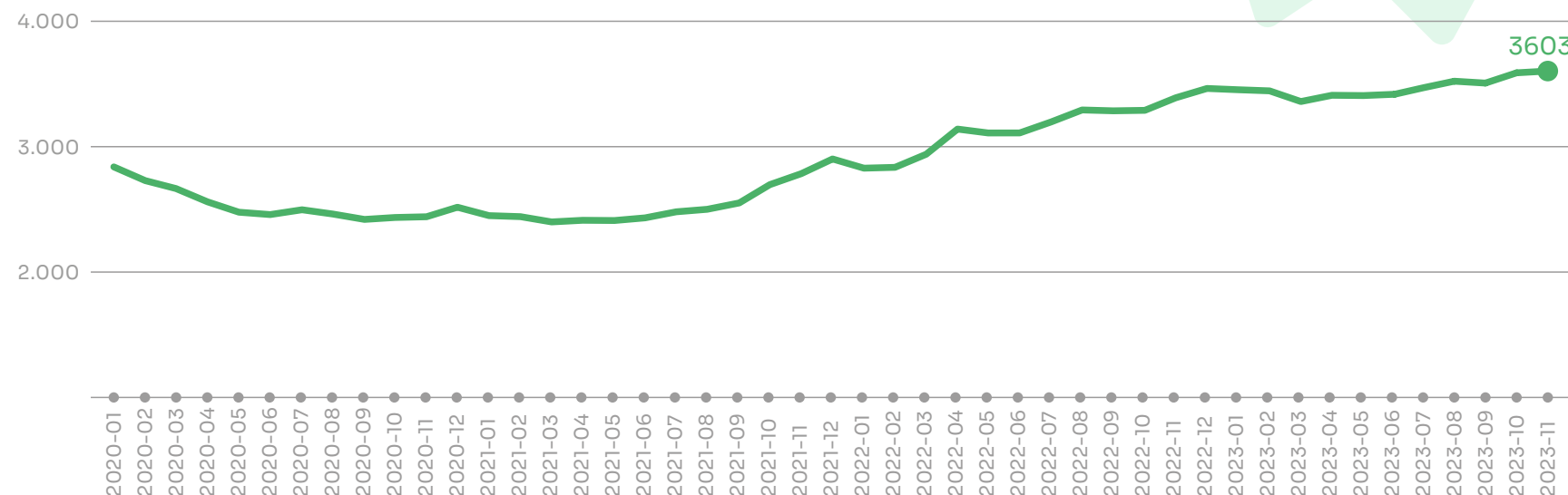
niewątpliwie 72% r/r wzrost bazy ogłoszeń, co w tym mieście przekłada się na prawie 840 ofert więcej.

Przybyło ofert najmniejszych mieszkań na wynajem, do 40 mkw. W Łodzi było ich aż ponad 2,5-krotnie więcej niż przed rokiem. Z kolei ich przeciętna kwota najmu spadła o 12%. W listopadzie dużo większy r/r był także wybór ofert o powierzchni od 40 do 60 mkw. (+50%). Ich średnia cena była niższa o 5% względem ubiegłego roku. Z kolei lokale od 60 do 90 mkw. odnotowały obniżkę średnich stawek najmu o 10%, przy zwiększonej o 25% liczebności. Spadek liczby ofert zauważalny był jedynie w przypadku mieszkań o metrażu

90 mkw. (-13%). Widać jednak, że z oferty zniknęły droższe lokale, gdyż średnia cena dla tej kategorii spadła o prawie 20%.

W porównaniu do poprzedniego miesiąca w średnich stawkach najmu dominują obniżki i dotyczą 12 lokalizacji. Najsilniejszy trend spadkowy odnotowano w Opolu (-3%), we Wrocławiu, w Trójmieście, Rzeszowie i w Krakowie (ok. -2%). W Olsztynie i Warszawie średnia kwota utrzymała się na podobnym poziomie (ok. 0,3% wzrostu), a prawie 2% wyższkę odnotowały tylko mniejsze rynki najmu - Kielce i Zielona Góra.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU  
W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



# KOMENTARZ

Zgodnie z przewidywaniami na podstawie trendów z poprzednich lat w listopadzie nastąpiło znaczące spowolnienie na rynku najmu. W porównaniu do tegorocznego szczytu sezonu przypadającego na sierpień liczba wyszukiwań kategorii najmu na portalu Otodom była o 31% niższa w listopadzie. Mniejszy spadek odnotowano za to liczbie wyświetleń samych ofert i odpowiedzi na nie – odpowiednio 4% i 16%. To świadczy o tym, że poszukujący kategorii najmu wciąż będą szukać mieszkań z zamiarem kontaktu, a nie tylko w celu rozeznania się na rynku.

Całkowita liczba aktywnych ofert w trakcie listopada była o 6,5% niższa niż w październiku (44,6 tys. względem 47,5 tys.) z największym wyborem oferty od sierpnia 2021 r. Na rozbudzenie rynku najmu będzie trzeba najprawdopodobniej poczekać do kolejnego roku.

Historyczne dane pokazują, że jednym z tematów przy wigilijnym stole są mieszkania – zarówno te wynajmowane, jak i te własne. W ubiegłym roku liczba wyświetleń ogłoszeń wzrosła po świętach, a w dniu 27 grudnia 2022 r. była znacznie wyższa niż dzień przed wigilią – o 88%

w przypadku najmu i 97% dla sprzedaży. Podobnie było w okresie noworocznym, gdy średnia liczba odsłon ofert w pierwszych 10 dniach stycznia względem 29 grudnia wzrosła o 80% dla najmu i o 45% dla sprzedaży. Analogicznie wyglądają statystyki dla poprzednich lat, ale można zauważyć nasilenie tych trendów od 2021 roku. Obniżone wówczas stopy procentowe sprzyjały podjęciu decyzji o zakupie własnej nieruchomości, a powrót ze zdalnej pracy i nauki rozgrzał ponownie rynek najmu po pandemicznym spowolnieniu.

Wpływ pandemii był szczególnie widoczny na rynku najmu z uwagi na jego specyfikę. Powodem jest silna koncentracja dostępności mieszkań na wynajem w największych miastach – oferta 18 miast wojewódzkich stanowiła w zależności od miesiąca nawet do 85% całej bazy. We wszystkich z głównych polskich miast znajdują się ośrodki akademickie, a wraz z decyzją części studentów o rezygnacji z najmu z uwagi na zdalną naukę, liczba dostępnych mieszkań na wynajem we wrześniu 2020 r. (ponad 53 tysiące) była najwyższa od początku 2018 roku. Obecnie udział oferty w miastach wojewódzkich wynosi około 70-75%, a spadek wynika z wybuchu wojny w Ukrainie. Wraz ze zwiększonym popytem na popularności zyskały również nieruchomości poza aglomeracjami dużych miast, tym samym zachęcając właścicieli do publikowania ofert najmu również z mniejszych miejscowości.

## Karolina Klimaszewska

Otodom



Polski rynek najmu jest z jednej strony silnie skoncentrowany, a z drugiej – bardzo rozproszony. W pierwszym przypadku chodzi o lokalizację, jednak widać już pewne zmiany i pojawia się coraz więcej ofert poza głównymi aglomeracjami. W drugim, który dotyczy własności, zmiany nie będą zachodzić tak szybko. Według badania Otodom przeprowadzonego w 2022 roku mieszkania na wynajem są w posiadaniu wielu różnych właścicieli, a 86% z nich posiada jeden lokal na wynajem<sup>1</sup>. To sprawia, że wynajmujący, zmieniając mieszkanie, muszą najczęściej przechodzić od początku cały proces wynajmu. A przy typowej umowie zawieranej na 12 miesięcy<sup>2</sup> może być to nawet kilka razy. Alternatywą może być najem instytucjonalny. Jednak obecnie udział takich lokali w ofercie szacuje się na jedynie około 0,4% całego zasobu mieszkaniowego w metropoliach<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> <https://www.otodom.pl/wiadomosci/wynajmuje/rynek-najmu/kwartalnik-mieszkaniowy-iq22-polityka-insight-otodom>

<sup>2</sup> <https://www.otodom.pl/wiadomosci/wynajmuje/rynek-najmu/kwartalnik-mieszkaniowy-iq22-polityka-insight-otodom>

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



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

