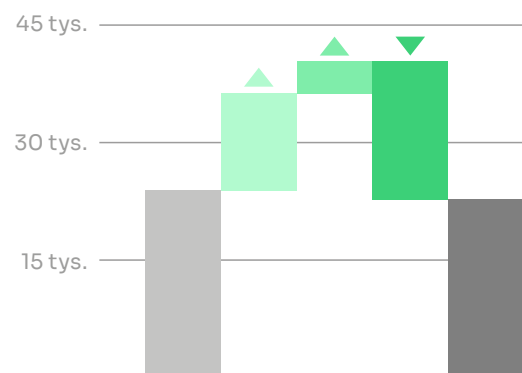


RAPORT Z RYNKU NAJMU

GRUDZIEŃ 2023

PODAŻ

LICZBA OFERT



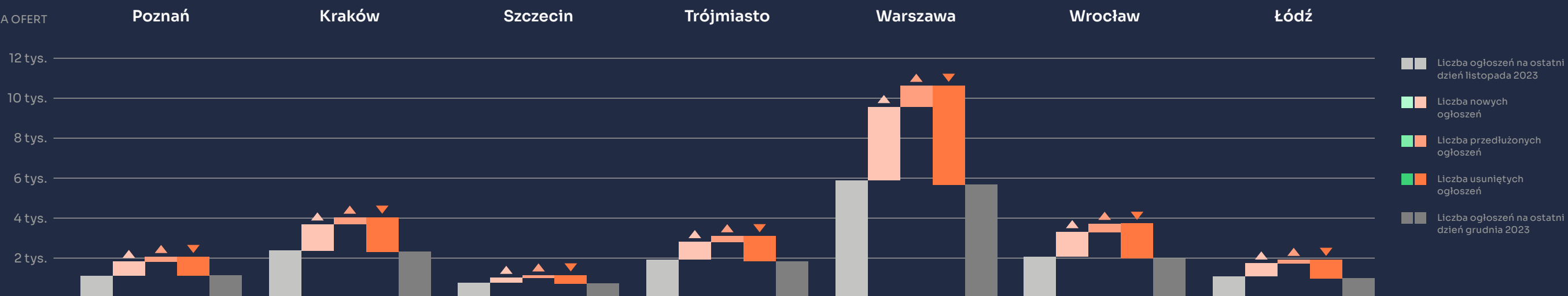
Na koniec grudnia 2023 r. liczba aktywnych ofert mieszkań na wynajem wyniosła 22,7 tys., czyli o prawie 5% mniej niż w poprzednim miesiącu. To dalsze nasilenie miesięcznej tendencji spadkowej w końcówce roku było widoczne w niemal wszystkich analizowanych statystykach. W trakcie miesiąca zamknięto prawie 17,9 tys. ogłoszeń (-14% w ujęciu miesięcznym), a opublikowano najmniej w trakcie całego roku, bo zaledwie 12,5 tys. nowych ofert (-23 % m/m). W tym czasie nastąpił dalszy silny spadek rotacji, czyli liczby nowych w stosunku do listopada ofert, ale zamkniętych przed końcem miesiąca

(5,1 tys. względem 6,5 tys., - 22% m/m). W ujęciu miesięcznym zwiększyła się jedynie liczba reaktywowanych ofert (4,2 tys., +5% m/m).

Pomimo krótkoterminowego spadku podaży, w ujęciu rocznym baza dostępnych ogłoszeń była o 52% wyższa. W porównaniu do grudnia zeszłego roku tylko w dwóch miastach wojewódzkich nastąpił spadek liczby ofert - o około 20% w Rzeszowie oraz w Zielonej Górze. W pozostałych miastach baza była do 65% wyższa, a w Warszawie, Lublinie i Białymstoku wybór był ponad dwukrotnie większy.

Natomiast w ujęciu miesięcznym, stan dostępnych mieszkań na wynajem na koniec grudnia 2023 r. w porównaniu z listopadem nieco zwiększył się wyłącznie w Bydgoszczy, Poznaniu i Katowicach. W pozostałych największych miastach tempo spadku wyniosło od 3% w przypadku Krakowa, aż po 9% w Łodzi. We wszystkich miastach zanotowano spadek liczby nowo dodawanych ogłoszeń.

LICZBA OFERT



POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Liczba wyszukiwań w kategorii mieszkań na wynajem w grudniu 2023 r. była o 13% niższa niż przed miesiącem i utrzymała się na podobnym poziomie jak w grudniu 2022 r. i 2021 r. To typowy, spodziewany sezonowy spadek zainteresowania w końcówce roku.

W większości miast wojewódzkich liczba wyszukiwań mieszkań na wynajem była niższa niż przed rokiem, a spadki wyniosły od ok. 2% w Krakowie, Wrocławiu, Katowicach i Białymstoku. Poznaniu, poprzez 5-8% w Warszawie, Poznaniu, Szczecinie, Zielonej Górze po 13% w Opolu i Gorzowie

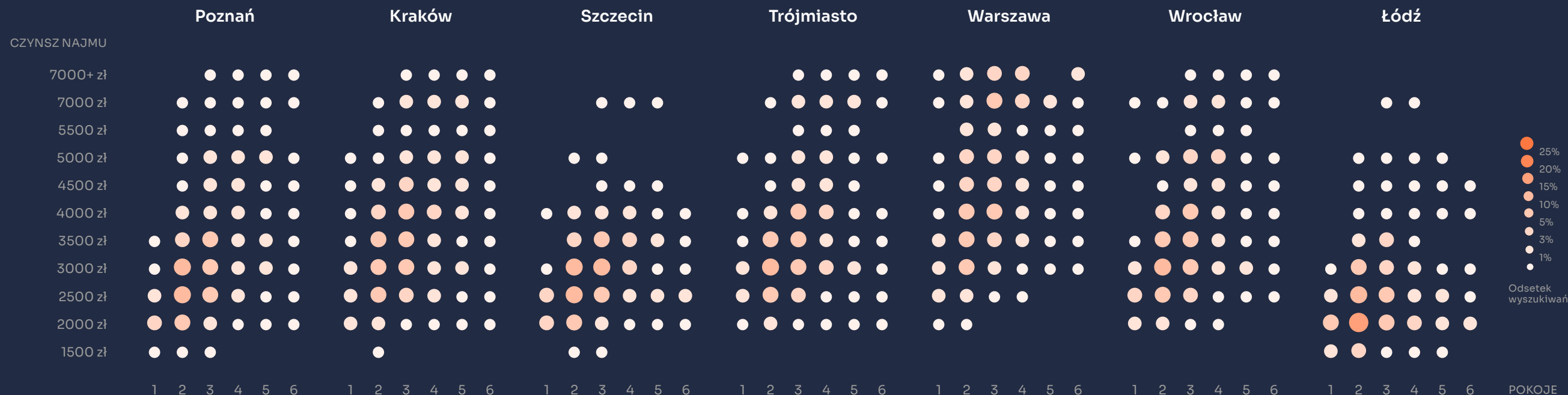
Wielkopolskim. W Łodzi i Lublinie trend był delikatnie pozytywny, a do 12% więcej wyszukiwań zanotowano w Opolu, Kielcach, i Rzeszowie. W ujęciu miesięcznym spadki widoczne były w większości lokalizacji z dwucyfrową dynamiką - w większości przypadków sięgającą 15%.

Mieliśmy też do czynienia z kontynuacją trendu malejącej przewagi w udziale wyszukiwań najpopularniejszego typu mieszkania na wynajem - 2-pokojowego o powierzchni co najmniej 40 mkw. Do trendu spadkowego pierwszy raz dołączył

również drugi pod względem popularności wybór - 3 pokoje od 60 mkw. Zyskały za to kolejne warianty: 2 i 3- pokojowe mieszkania od 50 mkw. oraz 4-pokojowe od 60 mkw.

Nie widać było natomiast zmian w popularności kombinacji metrażu i czynszu w wyszukiwanych mieszkaniach na wynajem. Najpopularniejsze pozostały te 2-pokojowe do kwoty 3000 zł w Krakowie i Wrocławiu, do 2500 zł w Poznaniu i do 2000 zł w Łodzi.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2090	-0.5%	5.4%
Bydgoszcz	1979	-0.2%	-4.8%
Katowice	2455	2.6%	5.4%
Kielce	1979	-0.5%	6.0%
Kraków	3241	-1.4%	0.8%
Lublin	2082	2.3%	-14.0%
Łódź	2512	1.7%	3.9%
Olsztyn	2111	1.0%	5.7%
Opole	2223	0.1%	-3.6%
Poznań	2509	0.8%	-0.1%
Rzeszów	2616	-1.9%	13.7%
Szczecin	2766	2.0%	2.9%
Trójmiasto	3111	0.2%	-0.6%
Warszawa	5135	0.3%	3.3%
Wrocław	3164	0.2%	-3.2%
Zielona Góra	2164	1.3%	-4.2%

Średnia stawka najmu w miastach wojewódzkich w grudniu 2023 r. wyniosła 3620 zł i utrzymała się na podobnym poziomie co w poprzednim miesiącu. W ujęciu rocznym była wyższa o 5% i był to kolejny miesiąc z wyhamowującą dynamiką wzrostu, a podobne tempo ostatnio odnotowane było we wrześniu 2021 r. Jest to sygnał stabilizacji stawek czynszu najmu, a niekiedy również pewnej korekty - dla wszystkich miast w ujęciu realnym (z uwzględnieniem inflacji), a dla niektórych również w ujęciu nominalnym.

Najniższa średnia stawka najmu w grudniu 2023 r. nie przekroczyła 2 tysięcy złotych w Kielcach oraz Bydgoszczy. O przeciętnie około 100 złotych drożej można było wynająć mieszkanie w Łodzi czy Białymstoku. Pośrodku wśród analizowanych miast wojewódzkich ze

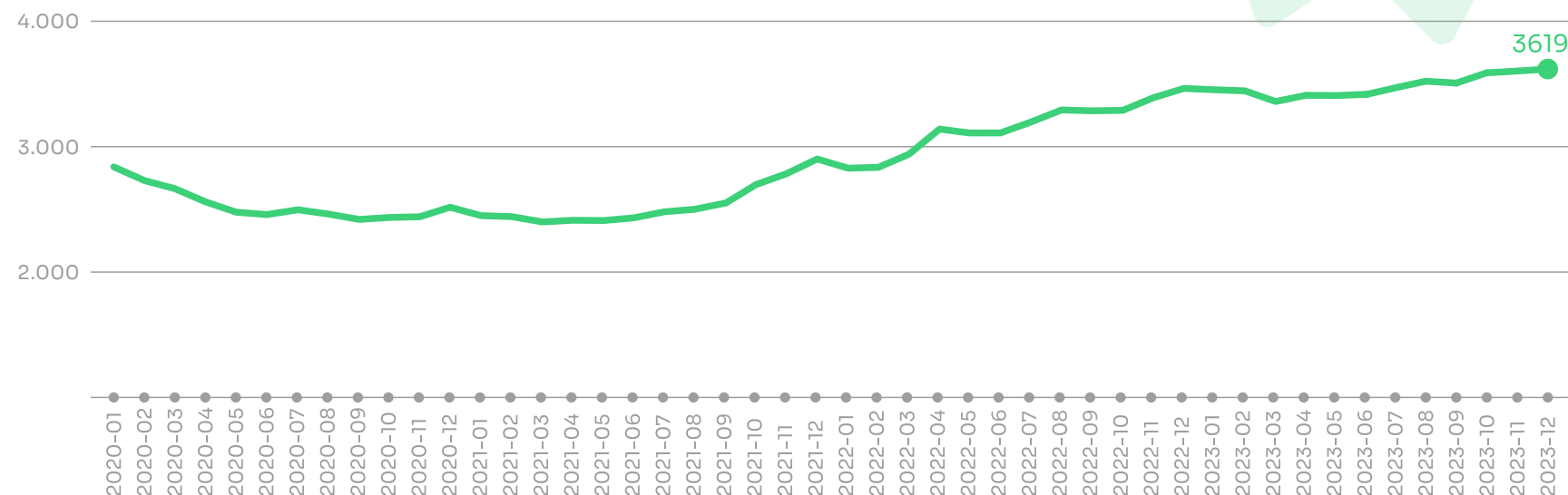
średnimi czynszami ofertowymi na poziomie około 2500-2600 zł znalazły się takie miasta jak Katowice, Lublin, Poznań czy Rzeszów. Ponad 3000 zł to średnia ofertowa kwota najmu w Trójmieście i we Wrocławiu, natomiast w Warszawie było to ponad 5100 zł.

W ujęciu miesięcznym widoczna była stabilizacja cen w 7 miastach. Spadki stawek odnotowały Rzeszów oraz Kraków. Natomiast średnie czynsze wzrosły w Poznaniu, Olsztynie, Lublinie, Łodzi, Katowicach, Szczecinie i Zielonej Górze. W ujęciu rocznym o nominalnej korekcie można było mówić w 6 miastach, a o realnej (w porównaniu ze wskaźnikiem usług i towarów publikowanych przez GUS, który w grudniu 2023 r. wyniósł 6,2%) we wszystkich poza Rzeszowem. Tam mieliśmy do czynienia z 14% wzrostem w ciągu

roku. To jedyna lokalizacja, w której wciąż można mówić o silnym oddziaływaniu wojny w Ukrainie na rynek najmu.

Nie można analizować średniej ceny ofertowej bez strony podaźowej, szczególnie po tak wielkim szoku z początku 2022 r. W ujęciu rocznym liczba dostępnych ofert mieszkań na sprzedaż w 15 miastach wzrosła: od 20% w Katowicach, Bydgoszczy, Gdańsku, Opolu i czy Olsztynie po ok. 60% w Gorzowie Wielkopolskim i Białymstoku i nawet 70% w Warszawie, Łodzi i Lublinie. Wyjątkiem ponownie był Rzeszów z 16% spadkiem oferty, który niewątpliwie miał wpływ na wzrost średnich stawek. Baza skurczyła się również o 11% w Zielonej Górze, ale przy rynku najmu liczącym około 200 ofert w miesiącu to wahania cenowe wynikające z małej próby.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

Rok 2023 na rynku najmu upłynął pod znakiem odbudowywania się bazy dostępnych ofert mieszkań i stabilizacji poziomu zainteresowania wśród najemców, które dwutorowo wspomagały powrót do rynkowej normalności.

Średnio miesięcznie w trakcie 2023 roku roku było aktywnych prawie 43 tysiące ofert. To co prawda aż o 35% więcej niż przeciętna z 2022 r. (32 tysiące), ale odpowiednio o 13% i 18% mniej niż w 2021 i 2020 r. średnia baza w 2023 r. była za to porównywalna z 2018 i 2019 rokiem - a z uwagi na m.in. oferty z nowego budownictwa była nawet o ok. 5% wyższa). Widać zatem, że rok 2023 od strony podażowej przypomina ostatni okres przed efektami wybuchu pandemii oraz wojny w Ukrainie.

W strukturze dostępnych ofert mieszkań na wynajem widoczne zmiany zaszły m.in. w wieku budynków. W grudniu 2022 r. niecałe 14% oferowanych mieszkań znajdowało się w budynkach wybudowanych po

2021 r., a w 2023 r. było to już prawie 22% oferty. Spadł udział ofert w najpopularniejszych budynkach, czyli tych z lat 2010-2021 - z 42% na 37% (zmiana o 5 p.p.). Oferowane mieszkania na wynajem były mniejsze niż przed rokiem - 59% ofert w grudniu 2023r. stanowiły mieszkania o powierzchni do 50 mkw., a przed rokiem było to 57%, czyli o 3 p.p. mniej. Pomimo średnio mniejszego metrażu struktura oferowanych lokali ze względu na liczbę pokoi pozostała podobna - niecałe 17% stanowią kawalerki, około 50% 2-pokojowe, co czwarte to 3 pokojowe, a pozostałe mają 4 i więcej pomieszczeń, a to oznacza że oferowane mieszkania stają się coraz bardziej "kompaktowe"

Chociaż w kwestii średniej stawki całkowitej w ujęciu rocznym w miastach wojewódzkich odnotowany został umiarkowany, bo 5% wzrost, to kwota najmu w przeliczeniu na mkw. w tym samym czasie wzrosła silniej, bo o 7%. W trakcie roku zmalał udział mieszkań ze stawką najmu w najniższych przedziałach - do 20 zł/mkw. o połowę do 2%, 20-35 zł/mkw. z 7% do 6% a tych od 35 do 50 zł/mkw. z 32% do 29%. W grudniu 2023 r. co trzecie mieszkanie na wynajem oferowane było w kwocie

w przedziale 50-65 zł/mkw. Wzrósł też udział kategorii cenowych od 65 zł/mkw. wzwyż.

Struktura wyszukiwań pod względem wybieranych parametrów dla całej kategorii była dość stabilna w trakcie roku. Prawie 2/3 wyszukiwań dotyczyło mieszkań 2 albo 3-pokojowych, a prawie połowa wpisywanych minimalnych powierzchni lokum zaczynała się od 40 mkw. Niewiele zmieniła się również struktura wyszukiwań pod względem zakładanego budżetu na najem - zwiększał się udział niższych kwot, co może sugerować, że poszukiwano bardziej atrakcyjnych cenowo ofert, być może również korzystniejszych od obecnych umów najmu.

Popyt w kategorii mieszkań na wynajem w 2023 r. kształtował się podobnie jak w standardowych latach, lecz można zdecydowanie stwierdzić, że wybuch wojny w Ukrainie pozostawił silny, długoterminowy wpływ na rynek widoczny w zwiększonym wolumenie wyszukiwań. Po okresie wzmożonego popytu w 2022 roku, w 2023 r. wynajmowane wcześniej przez imigrantów mieszkania, stopniowo zaczęły zasilać bazę dostępnych ofert na wynajem. Najemcy,

Karolina Klimaszewska

Otodom



którzy wcześniej mogli mieć trudności w znalezieniu lokum w preferowanej lokalizacji czy cenie mogli więc poszukiwać nowych ofert wynajmu, bardziej odpowiadającym ich kryteriom.

Do zwiększenia aktywności poszukujących mieszkań na wynajem przyczynić się mogły także silny wzrost cen mieszkań na sprzedaż na rynku pierwotnym oraz wtórnym, a także spadek zdolności kredytowej części konsumentów, wynikający z wyższej stopy referencyjnej. Brak możliwości zakupu mieszkań, z pewnością skłonił ich do pozostania na rynku najmu.

Jednak i ta sytuacja zaczęła się zmieniać w końcówce roku. Według danych BIK w ostatnich miesiącach 2023 roku wzrósł popyt na kredyty mieszkaniowe wśród potencjalnych kredytobiorców, którzy z przyczyn formalnych nie mogli być beneficjentami programu Bezpieczny Kredyt 2%. Realny wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji poprawił ich zdolność kredytową. Najbliższe miesiące pokażą, ilu z nich zdecyduje się na zakup nieruchomości oraz w jakiej skali mieszkania zakupione z pozaprogramowych kredytów hipotecznych zasilą ofertę na rynku najmu.



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

