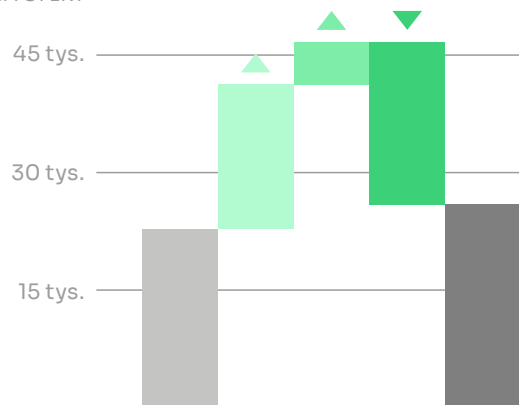


RAPORT Z RYNKU NAJMU

STYCZEŃ 2024

PODAŻ

LICZBA OFERT



Liczba ofert dostępnych mieszkań na wynajem na portalu Otodom na koniec stycznia 2024 r. wyniosła prawie 22,7 tysiąca ofert. To aż o 14% więcej niż w ostatnim dniu poprzedniego roku i jednocześnie o 38% więcej niż na koniec stycznia 2023 r.

W analizowanym miesiącu dodano 18,6 tysiąca nowych ogłoszeń, czyli prawie o połowę więcej niż w grudniu 2023 r. oraz o 14% więcej w ujęciu rocznym. Ponadto reaktywowanych zostało prawie 5,5 tysiąca (+30% m/m), a zamkniętych niemal 21 tysięcy ogłoszeń (+14% m/m). Jednocześnie odnotowano dość wysoki poziom rotacji, czyli ogłoszeń opublikowanych

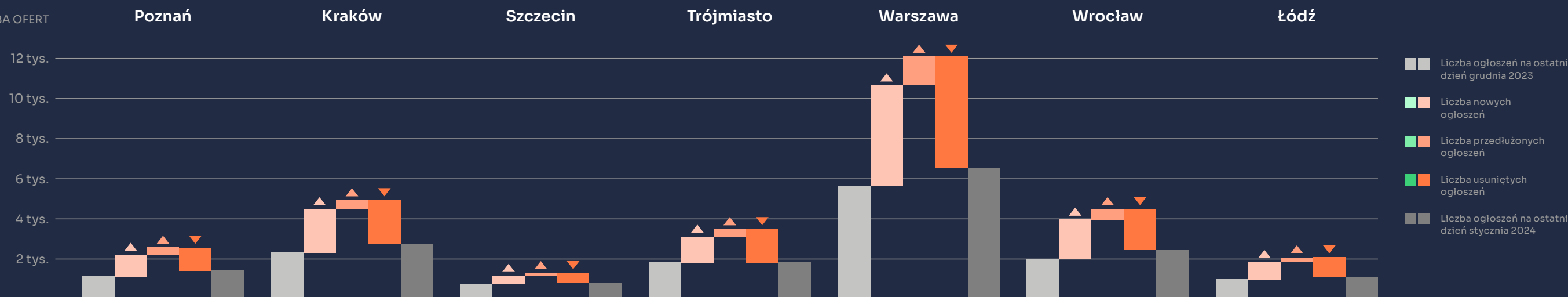
w trakcie miesiąca, które zostały zdjęte przed 31 stycznia 2024 r. Wyniósł on niemal 8 tysięcy ofert, co jest porównywalnym wynikiem do lipca poprzedniego roku, miesiąca rozpoczynającego sezon na rynku najmu.

Stan oferty na koniec miesiąca w porównaniu z końcówką grudnia 2023 r. utrzymał się na podobnym poziomie w Opolu oraz w Trójmieście. W pozostałych miastach wojewódzkich odnotowano miesięczne zwiększenie się bazy ogłoszeń od niecałych 10% w Szczecinie, Kielcach oraz w Lublinie po ponad jedną trzecią w Olsztynie, Rzeszowie i Zielonej Górze. W każdym z miast w trakcie

miesiąca pojawiło się więcej nowych ogłoszeń w porównaniu do grudnia - od 30% do ponad 100% więcej. W porównaniu do stycznia 2023 r. mniej nowych ogłoszeń dodano w Katowicach, Kielcach, Opolu i Rzeszowie (-5%), za to w Lublinie, Białymstoku, Warszawie i Łodzi nowych ofert było więcej o ponad 1%.

W porównaniu z końcem stycznia 2023 roku liczba dostępnych mieszkań na wynajem w Rzeszowie utrzymała się na tym samym poziomie, a w Zielonej Górze spadła o 10%. W pozostałych miastach wojewódzkich zanotowano wzrost liczby ofert - od 12% w Kielcach do 90% w Białymstoku.

LICZBA OFERT



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNYSZU	M/M	R/R
Białystok	2095	0.2%	3.3%
Bydgoszcz	1994	0.8%	-4.4%
Katowice	2445	-0.4%	2.8%
Kielce	1937	-2.1%	5.3%
Kraków	3204	-1.1%	0.7%
Lublin	2084	0.1%	-12.7%
Łódź	2488	-1.0%	0.9%
Olsztyn	2046	-3.1%	6.4%
Opole	2219	-0.2%	-3.4%
Poznań	2465	-1.8%	-1.1%
Rzeszów	2664	1.8%	18.1%
Szczecin	2707	-2.1%	1.0%
Trójmiasto	3075	-1.2%	-0.7%
Warszawa	5113	-0.4%	3.9%
Wrocław	3131	-1.0%	-4.5%
Zielona Góra	2184	0.9%	-1.6%

Średnia cena najmu w miastach wojewódzkich w styczniu 2024 r. wyniosła 3580 zł. W ujęciu miesięcznym to spadek o 1%. W porównaniu do stycznia 2023 r. odnotowano natomiast wzrost stawki o 4% r/r. To już kolejny miesiąc z rzędu, w którym widoczne było wyhamowanie rocznej dynamiki wzrostu kwot najmu. Jednocześnie średnia cena za mkw. utrzymała się na poziomie 68 zł/mkw.

Spośród miast wojewódzkich tylko w 3 odnotowano wzrost stawek: w Bydgoszczy, Zielonej Górze oraz najsilniejszą - 2% w Rzeszowie. Stabilny poziom cen (+/- 0,5%) wystąpił w 5 miastach, w tym w Warszawie. Za to najsilniejszy spadek średniej ofertowej kwoty najmu widoczny był w Szczecinie i Kielcach (-2%) oraz w Olsztynie (-3%). W ujęciu rocznym już 7 z analizowanych 16 miast

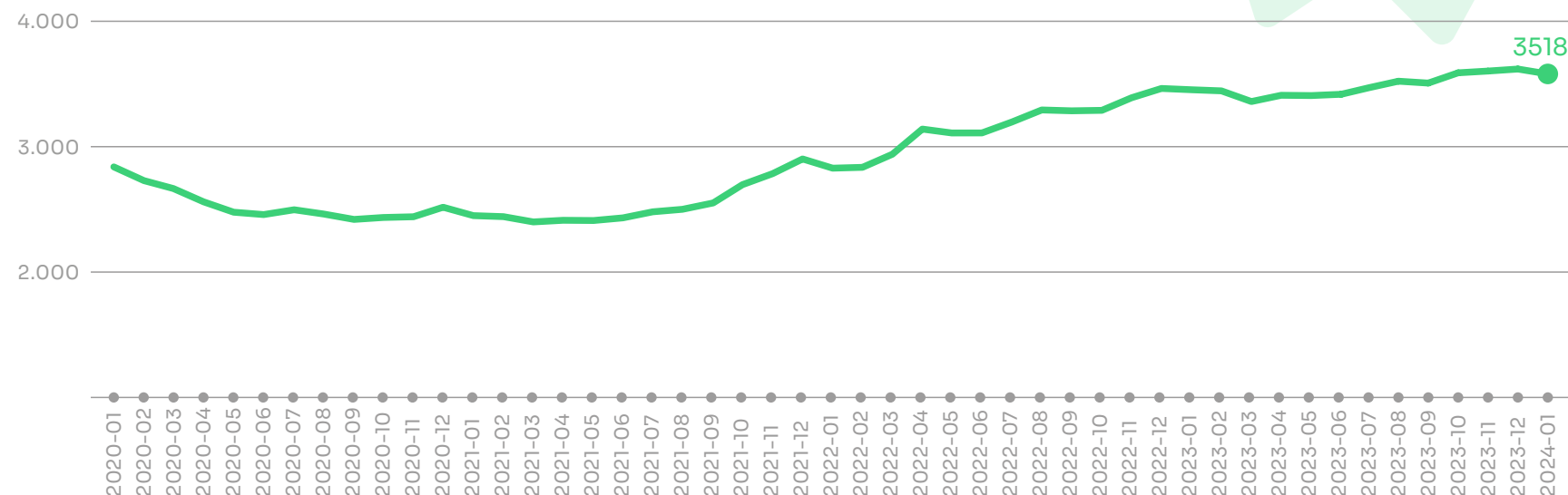
odnotowało spadek w średnim ofertowym koszcie najmu. Wyjątkiem wciąż pozostał Rzeszów, który wykazywał odwrotną dynamikę od pozostałych miast - z uwagi na stale rosnącą ofertową średnią najmu w tym mieście zwiększyła się również roczna dynamika do 18% (względem 14% w grudniu 2023r.).

Średnia cena najmu mieszkania do 40 mkw. w Rzeszowie wyniosła w styczniu 2024 r. niemal 2200 zł - to poziom kwoty porównywalny z ofertą najmniejszych lokali w Warszawie sprzed 2 lat. Ten segment w Rzeszowie cechował się również silną dynamiką wzrostu cen - w porównaniu ze styczniem 2023 r. średnia stawka czynszu była o 23% wyższa. Tempo wzrostu kosztu wynajmu większych mieszkań o powierzchni 40-60 mkw. i w przedziale 60-90 mkw.

wyniosło odpowiednio 16% i 11%. W tym czasie w Warszawie średnie podwyżki zamykały się na poziomie do 5%.

Silny wzrost cen w Rzeszowie był związany również z ograniczoną podażą na tym lokalnym rynku najmu. Chociaż stan oferty na koniec stycznia 2023 i 2024 r. pozostał na tym samym poziomie, to w ciągu całego miesiąca w bieżącym roku liczba dostępnych mieszkań była o 10% niższa niż przed rokiem. Spadek jednak nie rozłożył się równomiernie względem metrażu. O 25% mniejszy wybór dotyczył najmniejszych mieszkań, a oferta tych większych spadła o 5-6%. Dla porównania w Warszawie poziom oferty najmniejszych mieszkań wzrósł najwolniej, bo o 50% względem nieco ponad 60% dla lokali z większą powierzchnią.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

Ożywienie na rynku najmu na początku 2024 roku było silniejsze niż przed rokiem. Przejawiało się nie tylko w większej o 50% liczbie wyszukiwań w kategorii mieszkań na wynajem, ale również o 11% większej liczbie odsłon ofert oraz o 2% wyższej liczbie odpowiedzi na ogłoszenia. Co więcej, różnica w zainteresowaniu pomiędzy styczniem a grudniem w obecnym roku była wyższa niż rok temu. Wyświetlenia stron ofert w bieżącym roku wzrosły o 46% względem grudnia, podczas gdy rok temu było to 42%. Za to liczba kontaktów była o 40% wyższa w porównaniu z 22% trendem z poprzedniego przełomu roku.

Oznacza to, że najemcy poszukiwali mieszkań na wynajem z większym zaangażowaniem niż rok temu. Przyczyną mógł być szerszy wybór oferty dostępnych lokali - w trakcie stycznia 2024 r. pula aktywnych ofert zwiększyła się o 32% względem poprzedniego roku. Jednocześnie silnie, bo o prawie 7 p.p., wzrósł udział mieszkań w nowym

budownictwie, które stanowiły 22% całej oferty. Wypierały one udziałem wciąż najliczniejszą grupę oferty w budynkach z lat 2010-2021 (37%, - 5 p.p, r/r).

Jednak chociaż łatwiej było znaleźć nowe mieszkanie na wynajem, to najprawdopodobniej najemcy musieli liczyć się z tym, że będzie ono ciasniejsze niż przed rokiem, a także pomieści mniejszą liczbę pokoi. W styczniu 2024 r. 60% aktywnych w trakcie miesiąca mieszkań miało nie więcej niż 50 mkw. Przed rokiem lokale o takiej powierzchni stanowiły 58% oferty. Obecnie 52% ogłoszeń to mieszkania z 2 pokojami, a 17,5% kawalerki - w obu przypadkach to o 1 p.p. więcej niż w styczniu ubiegłego roku. W zamian za metraż i liczbę pokoi, dostępne lokale oferowały inne udogodnienia. 70% ofert więcej niż przed rokiem zawierało klimatyzację, 60% z nich było zlokalizowanych w bloku z windą, a 50% więcej ogłoszeń miało dostępny balkon. Z kolei mieszkań z ogrodem było o 25% więcej, a tych z tarasem - o 15%.

Czy dostępna oferta mieszkań odzwierciedlała preferencje najemców? Jeśli chodzi o dostępną przestrzeń, to niekoniecznie. Z roku na rok na przekór trendom podażowym spada udział liczby wyszukiwań kawalerek - o 2 p.p. r/r do

Karolina Klimaszewska

Otodom



poziomu 12% w styczniu 2024 r. Klasycznych 2-pokojowych lokali szukano z podobną częstotliwością co rok wcześniej, za to wzrosło znaczenie mieszkań 3 i 4-pokojowych, które stanowiły 44,5% wyszukiwań względem 42% rok temu. Z drugiej strony najemcy rzeczywiście sporo częściej niż przed rokiem poszukiwali dodatkowych udogodnień takich jak właśnie klimatyzacja, balkon, garaż, ogród i taras (wzrost 60-80%) czy też winda, która była zaznaczana ponad dwukrotnie częściej przy poszukiwaniach niż przed rokiem.

Przy stale zmniejszającym się udziale większych i przestronnych lokali na wynajem, najemcy w Polsce będą wciąż wybierać rynek sprzedaży mieszkań. Nie tylko z powodu ubogiej i nieprzystępnej cenowo oferty dużych mieszkań z potencjałem na powiększenie rodziny, ale również z uwagi na programy rządowe wspomagające finansowo zakup mieszkania. Brakuje jednak na rynku usprawnień legislacyjnych najmu, a także dotacji wspierających właśnie ten sektor. Najem wciąż pozostaje krótkoterminową formą mieszkania. Jedyną długoterminową opcją jest najem instytucjonalny i chociaż ten sektor prężnie się rozwija, to na razie daleko mu do zaspokojenia potrzeb najmu na okres kilku, kilkadziesiąt lat dla rodzin z całego kraju.



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

