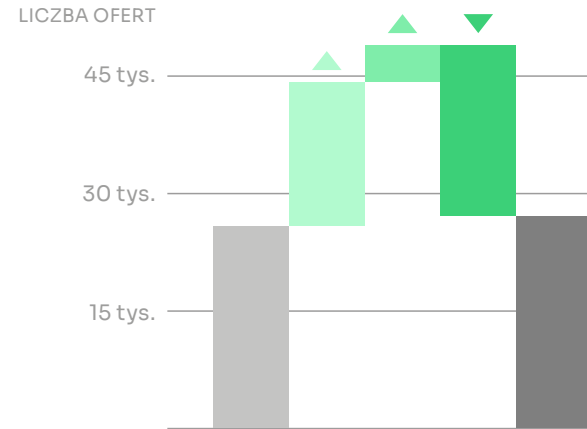


RAPORT Z RYNKU NAJMU

LUTY 2024

PODAŻ

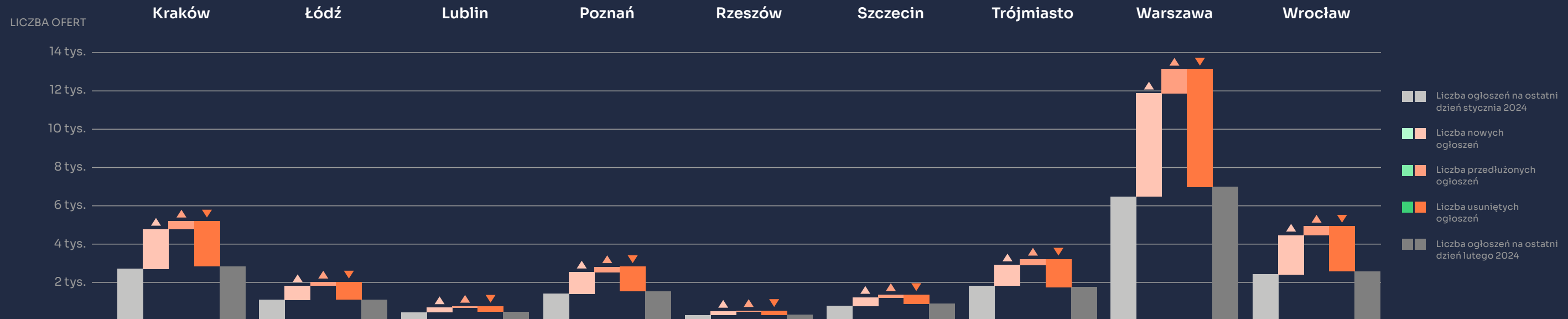


Luty 2024 roku przyniósł dalsze odbudowywanie się oferty mieszkań na wynajem, których baza wyniosła na koniec miesiąca ponad 27 tys. ogłoszeń. To o 5% więcej niż w ostatnim dniu stycznia 2024 r. oraz o 34% więcej względem końcówki lutego 2023 r. W trakcie miesiąca dodano 18,5 tys. nowych ofert, reaktywowano 4,7 tys., a zamknięto 22 tys. Jednocześnie odnotowano spadek poziomu rotacji, czyli ogłoszeń opublikowanych w trakcie całego miesiąca, które zostały zdjęte z serwisu przed 29 lutego 2024 r. Wyniósł on 6,7 tys. ofert, co przekłada się na spadek o 14% m/m.

Liczba dostępnych mieszkań na wynajem w stolicach województw zmniejszyła się w ujęciu miesięcznym tylko w 3 miastach: w Kielcach (-4%), Zielonej Górze i Trójmieście (-3%). Ze względu na wielkość oferty można wydzielić małą bazę w przypadku pierwszych dwóch miejscowości (130-160) oraz dużą w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (1780). W pierwszej grupie spadki przekładają się na zaledwie kilka ofert mniej, co może być raczej zawahaniem na rynku. Za to w przypadku Trójmiasta, jeśli zeszłoroczne trendy się powtórzą, należy spodziewać się dalszego spadku bazy ofert aż do czerwca.

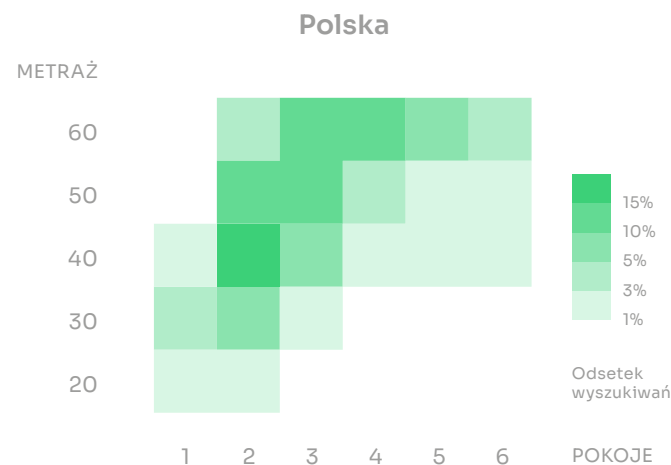
Jest to najpewniej efekt przekierowania mieszkań przez wynajmujących z najmu długoterminowego do krótkoterminowego.

Po drugiej stronie szali najsilniejsze wzrosty w liczbie dostępnych mieszkań na wynajem na koniec lutego 2024 r. odnotowano w Katowicach (17%), Szczecinie (15%) oraz w Białymstoku (14%). Na koniec miesiąca było aktywnych w tych miastach odpowiednio 900, 750 i 300 ogłoszeń. W ujęciu miesięcznym w Katowicach i Białymstoku silnie wzrosła liczba nowo dodanych ofert, a w Szczecinie widocznie spadła liczba zamykanych ofert.



POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



W lutym 2024 r. kategorię mieszkań na wynajem wyszukiwano na portalu Otodom prawie 1,5 miliona razy. To co prawda o 8% mniej niż w styczniu, ale wciąż 17% więcej niż przed rokiem. Lutowe ochłodzenie w zainteresowaniu względem stycznia jest widoczne corocznie od początku zbierania danych o wyszukiwaniach, czyli od 2020 roku. Rok, dwa i trzy lata temu spadek był jednak znacznie silniejszy (-16%), co może oznaczać, że w tym roku najemcy chcą być na bieżąco z bazą ogłoszeń najmu, poszukując jak najkorzystniejszych ofert.

Częściej niż przed rokiem wyszukiwano mieszkania na wynajem we wszystkich

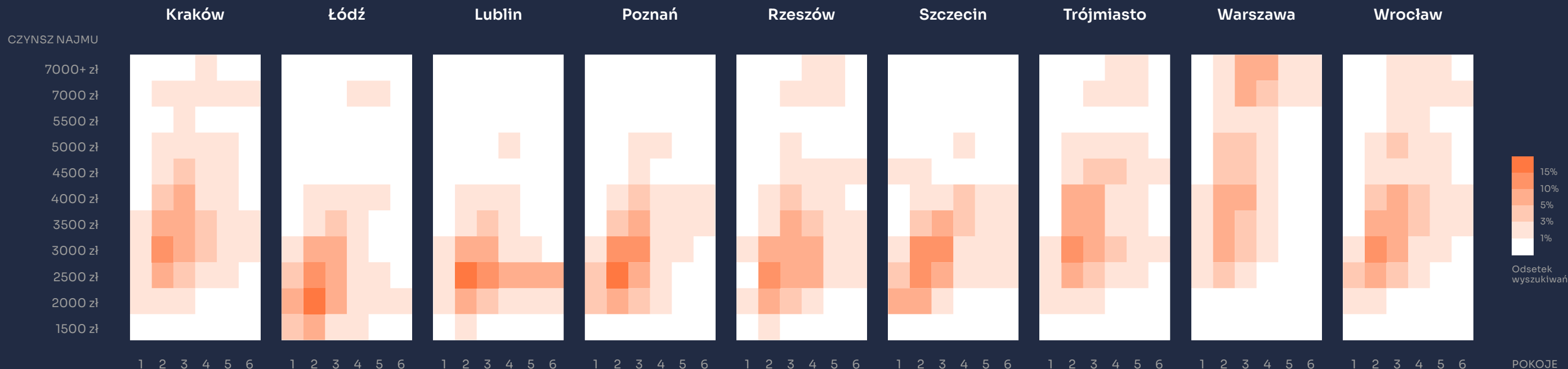
miastach wojewódzkich - o niemal 30% w Łodzi i Lublinie, 10-15% w Krakowie, Wrocławiu i Katowicach, a o 5-8% w Warszawie, Gdańsku i Poznaniu.

W lutym 2024 r. nadal była widoczna topniejąca przewaga pomiędzy najczęściej wyszukiwaną kombinacją parametrów, czyli 2-pokojowym mieszkaniem od 40 mkw., a drugim w kolejności wyborem - 3 pokojami z minimalnym metrażem 60 mkw. Na koniec miesiąca wynosiła ona zaledwie 0.6 p.p., czyli o dwie trzecie mniej niż przed rokiem. Od początku roku zyskują również na znaczeniu wyszukiwania nieco mniejszych

lokali z 3 pokojami o metrażu co najmniej 50 mkw.

W największych miastach najczęściej wyszukiwano mieszkania 2-pokojowe w budżecie do 2000 zł w Łodzi, do 2500 zł w Lublinie, Poznaniu i Szczecinie oraz do 3000 zł w Trójmieście, Wrocławiu, Krakowie, a także w Rzeszowie. W Warszawie za to prawie tak samo często szukano 2-pokojowych mieszkań na wynajem do 4000 zł oraz do 3500 zł. Dalsze w kolejności były zapewne zlokalizowane dalej od centrum mieszkania 2-pokojowe do kwoty 3000 zł.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNYSZU	M/M	R/R
Białystok	2087	-0,4%	1,6%
Bydgoszcz	1955	-2,0%	-2,4%
Katowice	2406	-1,6%	0,4%
Kielce	1906	-1,6%	6,0%
Kraków	3166	-1,2%	-1,0%
Łódź	2096	0,6%	-9,5%
Lublin	2455	-1,3%	2,7%
Olsztyn	2033	-0,6%	7,9%
Opole	2170	-2,2%	-4,5%
Poznań	2476	0,4%	1,0%
Rzeszów	2533	-4,9%	7,4%
Szczecin	2653	-2,0%	-1,4%
Trójmiasto	3056	-0,6%	-1,8%
Warszawa	5074	-0,8%	2,4%
Wrocław	3065	-2,1%	-3,9%
Zielona Góra	2215	1,4%	2,0%

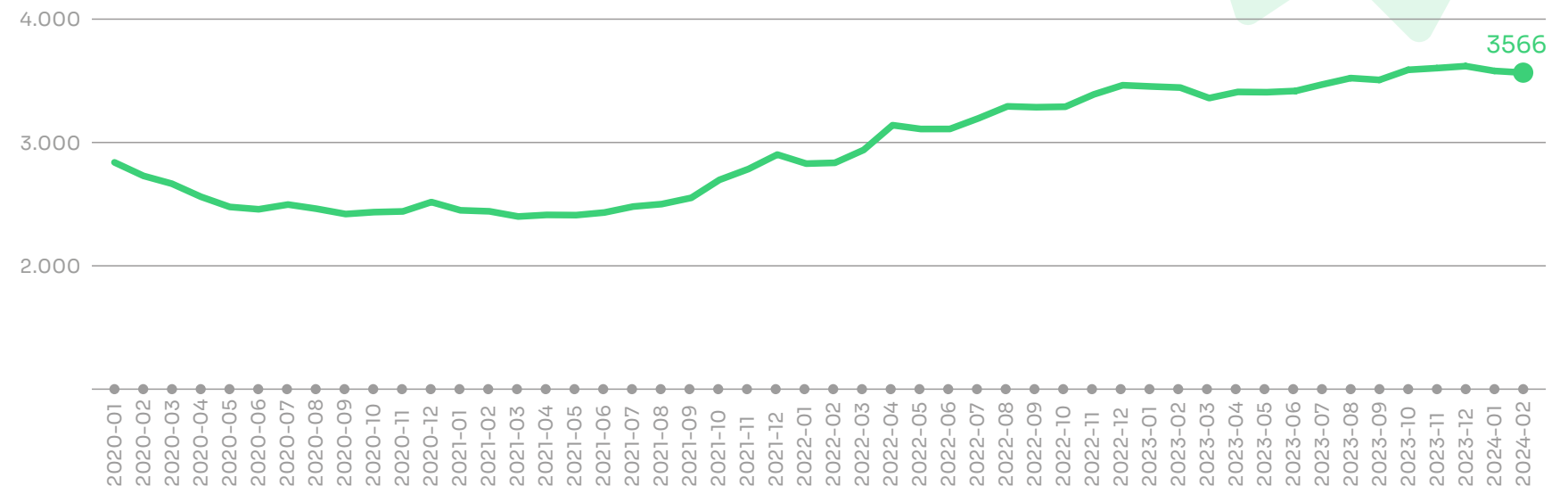
Średnia kwota najmu w miastach wojewódzkich w lutym 2024 r. wyniosła nieco ponad 3500 zł i była niższa o 0,5% względem stycznia. Za delikatną obniżkę może odpowiadać zmiana struktury oferty. W analizowanych miastach o ok. 8% zwiększyła się bowiem w skali miesiąca liczba ofert w dwóch najmniejszych przedziałach - do 40 mkw. oraz 40-60 mkw., a o 2-3% tych z metrażem ponad 60 mkw. W wartościach bezwzględnych spadek średniej stawki w miastach wojewódzkich przełożył się na różnicę 15 zł, zatem można mówić o stabilizacji stawek czynszów. Za to w porównaniu do poprzedniego roku odnotowano wzrost o 3,5%. Tym samym w lutym widoczne było dalsze wyhamowanie rocznej dynamiki wzrostu kwot najmu.

W ujęciu miesięcznym tylko w trzech miastach wojewódzkich odnotowano wzrost średniej ceny ofertowej - w Poznaniu, Łodzi oraz w Zielonej Górze. W dwóch pierwszych przypadkach wzrosty oscylowały wokół 0,5%, więc można raczej mówić o stabilizacji. Z kolei w Zielonej Górze za wzrost odpowiadała najmniejsza baza ofert w zestawieniu, gdzie wymiana kilku ogłoszeń mogła wpłynąć na średnią kwotę w mieście (w trakcie miesiąca ubyło tam ok 7% najmniejszych mieszkań przy 2% spadku w kategorii 60-90 mkw.).

W większości pozostałych miast widoczne były spadki średnich stawek względem stycznia - o ok. 1-2% w Bydgoszczy, Szczecinie, Wrocławiu oraz w Opolu. Spadek na poziomie 5% odnotował zaś Rzeszów.

W tym wypadku również za taki trend częściowo odpowiedzialna była struktura na tym rynku - w trakcie miesiąca baza lokali do 40 mkw. zwiększyła się o 26%, a średnich (od 40 do 60 mkw.) o 13%. Natomiast liczba dostępnych w tym mieście mieszkań o metrażu 60-90 mkw. spadła o 13%. Dodatkowo, przeciętna kwota najmu w segmencie najmniejszych mieszkań spadła o około 80 zł (3%), co również miało wpływ na niższy poziom stawki dla całego miasta. Wciąż jednak ze średnią stawką najmu wynoszącą 2500 zł Rzeszów był droższy nie tylko od pozostałych miast ze ściany wschodniej kraju, ale również od niektórych z największych miast jak Poznań czy Katowice.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

2023 rok na rynku najmu upłynął pod znakiem odbudowywania się oferty. Natomiast początek 2024 może wskazywać na to, że obecny rok będzie wyróżniał się rekordowo wysoką bazą mieszkań na wynajem w porównaniu do kilku ostatnich lat, z wyłączeniem okresu pandemii. Liczba dostępnych mieszkań na wynajem na koniec lutego 2024 r. wyniosła 27 tys. ofert, a w ciągu całego miesiąca aktywnych było ich ponad 49 tys. Z wyjątkiem lutego 2021 roku baza mieszkań na wynajem utrzymywała się w minionych latach na poziomie około 37 tys. Trochę więcej było ich tuż przed wybuchem pandemii w lutym 2020 r. (43,7 tys.). Mimo to wciąż można mówić o znacznie szerszej bazie ofert w ujęciu długoterminowym.

Poszukujący mieszkań na wynajem mieli większy wybór, ale mniejszych mieszkań, co

widać, porównując strukturę ofert z lutego 2024 r. z lutym 2019 r. – ostatnim okresem przed wybuchem pandemii, wojną w Ukrainie oraz wysoką inflacją. 5 lat temu mieszkania o powierzchni do 30 mkw. stanowiły 8% oferty, a obecnie – niemal 12%. Te o 10 mkw. większe stanowiły jej 19%, czyli niemal 5 p.p. mniej niż aktualnie. Średnie metraże od 30 do 60 mkw. dotyczyły wówczas 42% oferty, podobnie jak teraz. Więcej było za to lokali powyżej 60 mkw. – 32% względem niecałych 23% obecnie.

Co zaskakujące, nie we wszystkich miastach można zauważyć długookresowe zwiększanie się bazy ofert. W Warszawie w ciągu całego miesiąca było aktywnych ponad 13 tys. ogłoszeń. To o 16% więcej niż 5 lat temu. Natomiast na drugim co do wielkości rynku najmu – w Krakowie – wyjątkowo widoczny był spadek bazy aż o 19%. Kolejne miasta takie jak Wrocław, Trójmiasto, Poznań odnotowały zaś duże wzrosty na poziomie 20–50%. Co ciekawe, to jednak Łódź z większą o 121% ofertą zajmuje pierwsze miejsce pod względem dynamiki rozwoju bazy najmu wśród największych miejskich rynków.

Wyjątkowy w zestawieniu Kraków wciąż ma trudność z odbudowaniem oferty mieszkań na wynajem. I to mimo tego że na krakowskim rynku ofert jest prawie 3-krotnie więcej ofert w porównaniu do ostatniego szoku popytowego z kwietnia 2022 r., czyli okresu najbardziej przebranej oferty tuż po wybuchu wojny w Ukrainie. Warto zauważyć także, że poza Wrocławiem to właśnie Kraków notuje najszybsze tempo krótkoterminowego zwiększenia się bazy. Jednak w przypadku stolicy Małopolski wciąż widoczny jest efekt skurczonej oferty mieszkań na wynajem po powrocie do pracy i nauki stacjonarnej po pandemii. Od sezonu w 2021 r., kiedy to baza ogłoszeń w ciągu 3 miesięcy spadła z 8,5 tys. ogłoszeń do 4,4 tys., dopiero w lutym 2024 r. Kraków przebił znacząco próg 5 tysięcy aktywnych ofert. A to wciąż o około 1,5 tys. mniej niż średnia z lat 2018–2019.

Przyczyn wolniejszej odbudowy oferty w Krakowie należy doszukiwać się jednej z największych baz najmu krótkoterminowego w Polsce oraz w ograniczonej podaży nowo budowanych mieszkań. Jest to widoczne w tempie wyprzedaży oferty deweloperskiej w tym mieście¹. Gdyby bowiem

Karolina Klimaszewska

Otodom



oferta i sprzedaż utrzymały się na obecnym poziomie, a deweloperzy nie wprowadzali nowych inwestycji, to w Krakowie wszystkie dostępne mieszkania z rynku pierwotnego wyprzedałyby się w ciągu zaledwie 2,4 kwartałów. To wynik porównywalny z Warszawą, ale o wiele niższy niż w Łodzi i Katowicach (5 kwartałów) czy Poznaniu i Trójmieście (3 kwartały).

Ten wskaźnik znajduje również pośrednie odzwierciedlenie w strukturze bazy mieszkań na wynajem według roku budynku. W Krakowie udział oferowanych lokali na wynajem w nowym budownictwie, czyli inwestycjach powstałych po 2021 roku, wynosił 22% w lutym 2024 r. i był porównywalny do miast z wolniejszym tempem wyprzedaży, czyli do Katowic, Poznania czy Trójmiasta. W przypadku Warszawy udział nowego budownictwa był natomiast znacznie poniżej średniej krajowej i wynosił 15%, a mieszkania w starszym budownictwie wypełniały tę lukę.

¹Zestawienie sprzedaży z ostatnich trzech miesięcy z wielkością oferty i zasymulowanym brakiem nowych wprowadzeń deweloperskich przy utrzymaniu obecnego tempa zakupu lokali.



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.

Biuro Prasowe Otodom
E: otodom@linkleaders.pl
M: + 48 574 786 059

Grupa OLX Sp. z o.o.
ul. Plac Konesera 9 (budynek O)
03-736 Warszawa