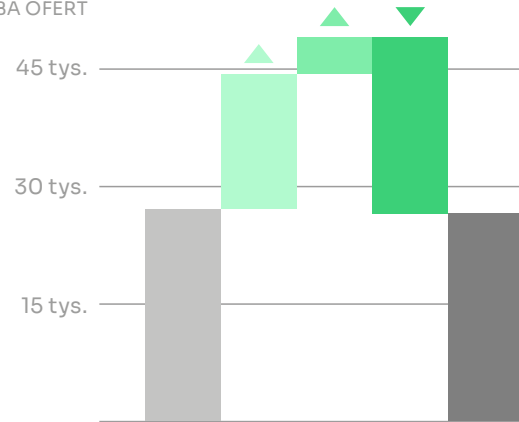


RAPORT Z RYNKU NAJMU

MARZEC 2024

PODAŻ

LICZBA OFERT



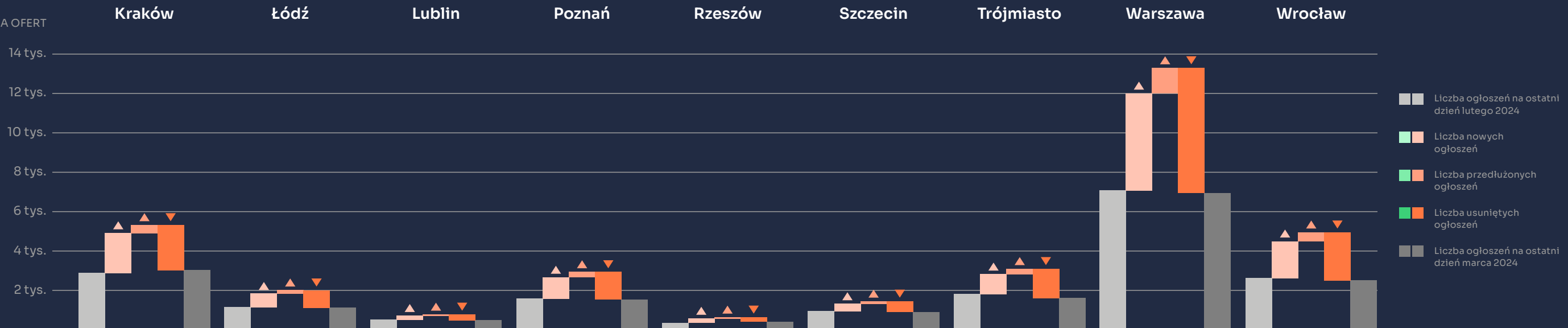
Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem skurczyła się na koniec marca 2024 r. To pierwszy spadek w tym kwartale. Baza ogłoszeń zmniejszyła się do 26,7 tysięcy – to mniej o 2% względem ostatniego dnia lutego. Jednak patrząc na dane w ujęciu rocznym, dostępna oferta jest niemal wciąż 20% większa. W trakcie miesiąca dodano 17,3 tys. nowych ogłoszeń, czyli 6% mniej niż w lutym i w marcu roku poprzedniego, a reaktywowano 4,7 tys. W tym samym czasie, w ujęciu miesięcznym, o 3% wzrosła liczba zamkniętych ofert – do poziomu 22,6 tys. Jednocześnie odnotowano dalszy spadek wskaźnika rotacji,

czyli ogłoszeń opublikowanych w trakcie całego miesiąca, które zostały zdjęte z serwisu przed 31 marca 2024 r. Wyniósł on 6,5 tys. ofert, co przekłada się na spadek o 4% miesiąc do miesiąca i 20% w ujęciu rocznym.

W przeciwieństwie do poprzednich miesięcy liczba dostępnych ofert na wynajem powiększyła się w ujęciu miesięcznym jedynie w trzech miastach wojewódzkich. Mowa o Krakowie (5%), Białymstoku (11%) i Rzeszowie (17%). W wartościach bezwzględnych przekłada się to na zmianę o odpowiednio 145, 32 i 55 ogłoszeń.

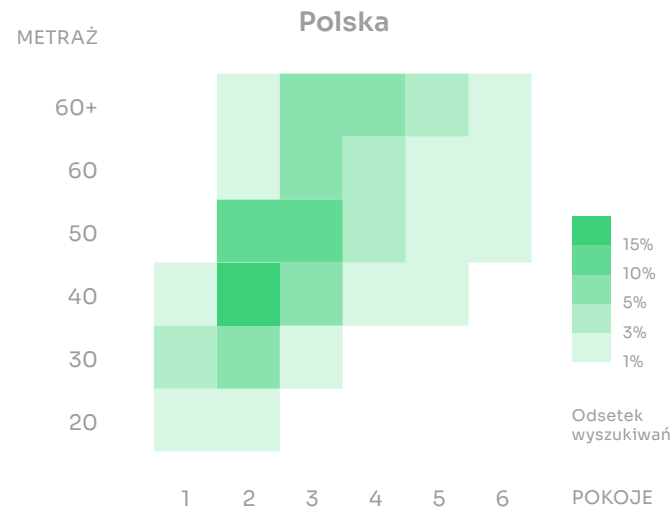
Z kolei największe spadki dotyczą Opola (-18%), Trójmiasta (-12%) oraz Olsztyna (-10%). Tutaj można mówić o uszczupleniu bazy o odpowiednio 25, 206 i 15 ofert. Jak widać w skali tego zjawiska prym wiedzie Trójmiasto, gdzie od października 2023 r. widoczna jest ciągła redukcja dostępnej bazy, zapewne wynikająca z odpływu mieszkań z wynajmu długoterminowego na krótkoterminowy wraz ze zbliżającym się okresem wakacyjnym. W ujęciu bezwzględnym silny spadek bazy ogłoszeń notuje również Warszawa (o 123) oraz Wrocław (111).

LICZBA OFERT



POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Pomimo dłuższego o dwa dni miesiąca liczba wyszukiwań w marcu 2024 r. spadła o 4% względem lutego. Wciąż jednak 1,4 mln wyszukiwań kategorii mieszkań na wynajem przekłada się na 8% wzrost względem ubiegłego roku. Analizując poszczególne miasta, spadek zainteresowania w stosunku do lutego widać w Warszawie (-4%), Wrocławiu (-2%) oraz w Łodzi (-3%), a z kolei ożywienie w Krakowie (3%) i Gdańsku (1%). Wzmocnienie popytu w ujęciu rocznym odnotowują przytoczony Kraków oraz Katowice z niemal dwucyfrowym wzrostem. Mimo to w zestawieniu wyróżnia się przede

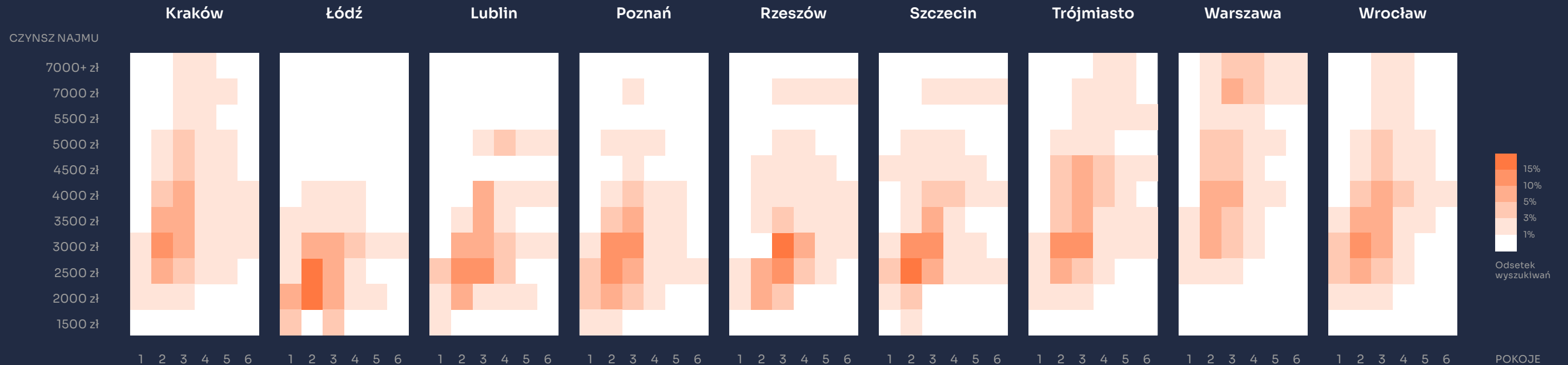
wszystkim Łódź z ponad 25% skokiem zapytań.

W marcu najczęściej wyszukiwaną kombinacją były mieszkania 2-pokojowe o minimalnym metrażu 40 mkw. – tym samym umocniły one swoją pozycję wśród najczęściej wybieranej konfiguracji parametrów. Na drugim miejscu utrzymują się 3 pokoje z powierzchnią co najmniej 50 mkw.

Mieszkań 2-pokojowych w kwocie do 3000 zł najczęściej poszukiwano w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, do 2500 zł

w Poznaniu, a w budżecie do 2000 zł w Łodzi. W Warszawie najchętniej szukano lokali o tej samej liczbie pomieszczeń, ale w cenie do 3500 zł. Stolica jednak wciąż charakteryzuje się silnym zróżnicowaniem wśród poszukujących. Natomiast interesująco w zestawieniu wypada Rzeszów, gdzie preferowane ceny najmu dogoniły realia rynkowe. W marcu w stolicy Podkarpacia najpopularniejszą konfiguracją były mieszkania 3-pokojowe w kwocie do 3000 zł, drugie miejsce zajęły 2-pokojowe w tej samej cenie, a na trzeciej pozycji uplasowały się 3-pokojowe do 2500 zł.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



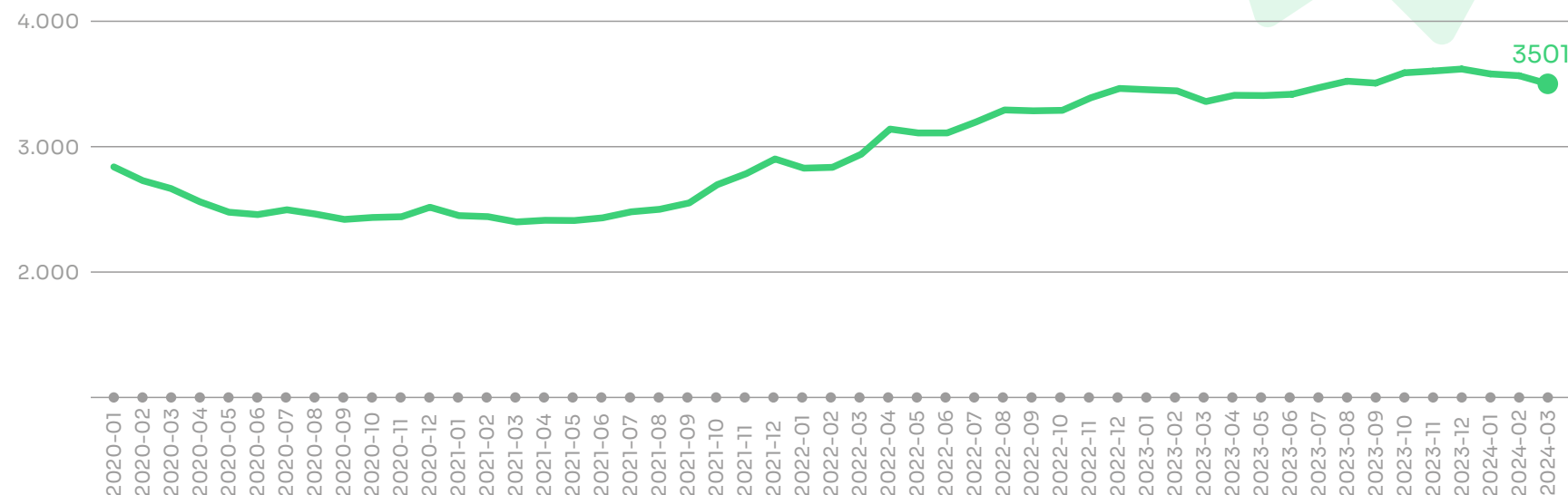
OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNYSZU	M/M	R/R
Białystok	2060	-1,3%	2,4%
Bydgoszcz	1980	1,3%	1,7%
Katowice	2390	-0,7%	3,4%
Kielce	1924	0,9%	11,5%
Kraków	3155	-0,3%	1,8%
Łódź	2108	0,6%	-6,1%
Lublin	2493	1,5%	9,2%
Olsztyn	2056	1,1%	12,2%
Opole	2216	2,1%	2,2%
Poznań	2479	0,1%	4,5%
Rzeszów	2473	-2,4%	7,7%
Szczecin	2668	0,6%	2,1%
Trójmiasto	3072	0,5%	0,2%
Warszawa	4889	-3,6%	-0,1%
Wrocław	3048	-0,6%	-1,9%
Zielona Góra	2176	-1,8%	1,5%

Marzec to trzeci miesiąc z rzędu, w którym widoczny jest niewielki spadek przeciętnej stawki ofertowej najmu w miastach wojewódzkich. Średnia na poziomie 3500 zł przekłada się na spadek o 2% w ujęciu miesięcznym (65 zł m/m), ale już na 4% wzrost w skali roku. Przekiętny koszt najmu metra kwadratowego mieszkania utrzymał się na poziomie 68 zł za mkw., czyli 6% wyższym niż przed rokiem.

Nie we wszystkich miastach w ujęciu miesięcznym widoczny jest jednak spadek średniej stawki. Dotyczy on przede wszystkim Warszawy (-4% m/m), która z największą bazą najmu znacząco wpływa na średnią dla wszystkich miast. Obniżkę notują również Rzeszów (-2%), Zielona Góra (-2%)

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



oraz Białystok (-1%). Po drugiej stronie skali znajdują się m.in Opole (2%), Lublin (1,5%), Bydgoszcz (1%), a także Olsztyn (1%).

Najtańszym miastem wojewódzkim pod względem średniej kwoty najmu pozostają Kielce (nieco ponad 1900 zł). Poniżej przeciętnej na poziomie 2000 zł mieszkanie można wynająć jeszcze tylko w Bydgoszczy, a o około 50 zł ten próg przekraczają Białystok oraz Olsztyn. Z największych miast relatywnie niską stawką najmu wyróżnia się Łódź – 2100 zł, która jako jedyna odnotowuje silny spadek średniego czynszu w ujęciu rocznym (-6%).

Prawie 20% niższa stawka za najem w Kielcach czy Białymstoku względem

podobnego wielkością i lokalizacją Lublina może wynikać z różnic w cenie zakupu mieszkań na rynku deweloperskim, które później są przeznaczane na wynajem. Odsetek lokali w budynkach oddanych do użytkowania po 2021 r. stanowi 31% oferty tego miasta, 50% w Kielcach, podobnie zresztą jak w Lublinie – 51%. Jednak przeciętnie za mkw. mieszkania deweloperskiego w stolicy Podlasia trzeba zapłacić nieco ponad 9700 zł, w Kielcach 10000 zł, a średnia stawka w Lublinie jest wyższa o odpowiednio 15% i 12%. Większe koszty zakupu mieszkania są uwzględnione w kwocie najmu.

KOMENTARZ

Wysokie temperatury w pierwszej połowie kwietnia przypomniały o zbliżających się wakacjach, które często kojarzą się z piaskiem i morzem, co w pakiecie z bogatą ofertą kulturalną i pozostałymi zaletami dużego ośrodka miejskiego oferuje Trójmiasto. Jest to jedyne miasto, które charakteryzuje odwrotna dynamika zmian stanu dostępnej oferty mieszkań na wynajem. Tutaj właśnie liczba lokali stopniowo maleje nie tylko od początku roku, ale od października 2023 – końcówki sezonu na rynku najmu. Wówczas na koniec miesiąca dostępnych było ponad 2000 ogłoszeń. To 30% więcej względem 1570 dostępnych w ostatnim dniu marca 2024 r.

W obliczu dynamicznej i bezprecedensowej sytuacji na rynku nieruchomości w ciągu ostatnich lat trudno jest oczekiwać pewnych prawidłowości. Jeśli jednak ubiegłoroczne trendy na rynku najmu w Trójmieście

powtórzą się, można liczyć, że najniższa baza aktywnych ofert będzie tam dostępna w czerwcu, aby następnie w ciągu dwóch miesięcy wzrosnąć nawet dwukrotnie. To trend zupełnie odmienny od tego obserwowanego w Warszawie, Poznaniu czy Wrocławiu – w miastach, które wyróżniają się bogatymi możliwościami akademickimi i mają największą liczbą ogłoszeń. Tam okres tuż przed początkiem roku akademickiego oznacza szczyt sezonu na rynku najmu, a zatem stałe zwiększanie się bazy ofert. W tych lokalizacjach od początku 2023 r. liczba dostępnych ofert mieszkań na wynajem stale rosła, a pierwsze spadki odnotowano dopiero w lipcu i sierpniu względem czerwca.

Przyczyn tego zjawiska należy doszukiwać się w turystycznym charakterze Trójmiasta. Obserwowana jest tutaj zmiana przeznaczenia mieszkań z najmu długoterminowego na krótkoterminowy, z którego chętnie korzystają turyści, a także pracownicy decydujący się na wrokan. Bogata baza ofert najmu, walory geograficzne, udogodnienia wielkomiejskie i dobre skomunikowanie Trójmiasta sprawiają, że jest to chętnie wybierany kierunek przez urlopowiczów.

Od strony wynajmujących, czyli właścicieli mieszkań, najem krótkoterminowy oferuje wyższy wzrost z inwestycji niż tradycyjny najem długoterminowy. Zależy on jednak od obłożenia danego lokalu, co silnie warunkuje pogoda, która jest szczególnie ważna dla turystów nastawionych na "city-break". Nie można jednak zapominać, że tego typu najem poza wyższą opłatą za nocleg, wiąże się również z dodatkowymi kosztami, które nie są ponoszone w przypadku tradycyjnego najmu długoterminowego. Są to m.in. koszty sprzątnięcia, wymiany kompletów pościelowych, ręczników czy bieżącego uzupełniania wyposażenia kuchennego. Ponadto, udogodnienia takie jak bezprzewodowy dostęp do internetu, telewizja czy platformy streamingowe są często oczekiwane przez nocujących na doby, a zazwyczaj pokrywane przez najemców długoterminowych. Co więcej, z praktycznego punktu widzenia, do kosztu zwrotu z inwestycji warto doliczyć również cenę zamieszczenia oferty na portalach z ogłoszeniami, a także obsługę rezerwacji. Uzasadnione wydaje się też założenie kosztów ewentualnych napraw i odświeżenia mieszkania.

Karolina Klimaszewska

Otodom





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.

Agata Stachowiak, PR Lead
E: agata.stachowiak@olx.pl
M: +48 539 260 235

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