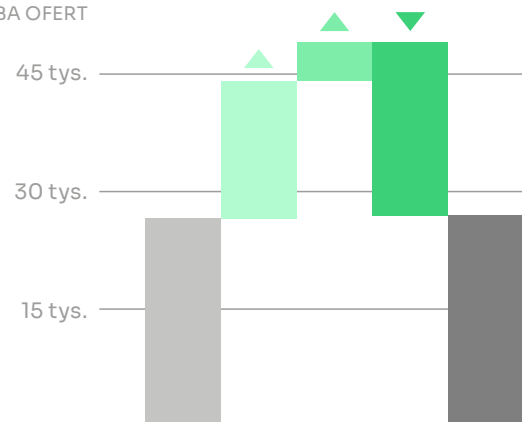


# RAPORT Z RYNKU NAJMU

KWIECIEŃ 2024

# PODAŻ

LICZBA OFERT



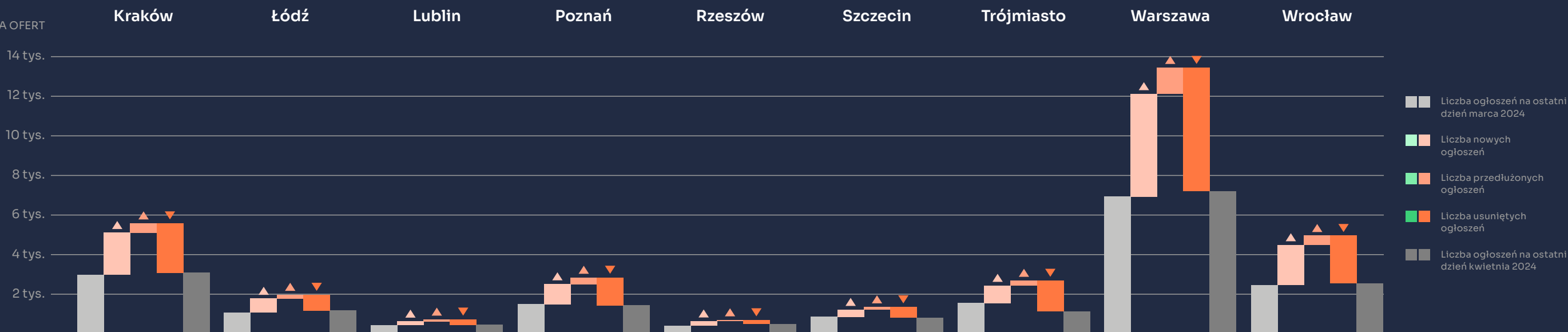
Liczba dostępnych ofert mieszkań na wynajem w ostatnim dniu kwietnia 2024 r. wyniosła ponad 27 tysięcy i była o 1,5% wyższa względem końca marca. W ujęciu rocznym przekłada się to na o 21% większą bazę ogłoszeń. Na jej zwiększenie dwutorowo wpłynęły nowe i zamknięte ogłoszenia. Z jednej strony, w trakcie miesiąca dodanych zostało 17,6 tys. nowych ofert, czyli niemal 2% więcej niż w trakcie marca i 22% więcej względem kwietnia 2023 r. Dodatkowo, reaktywowano 5 tysięcy ogłoszeń, co oznacza 6% wzrost w ujęciu miesięcznym i 19% w rocznym. Z drugiej strony, odnotowano spadek w liczbie

zdjętych z serwisu mieszkań na wynajem - o niemal 2% w skali miesiąc do miesiąca.

Wśród miast wojewódzkich w ujęciu miesięcznym spadek w stanie dostępnej oferty mieszkań na wynajem na koniec kwietnia względem marca odnotowały tylko Poznań (-3%) oraz omówione szczegółowo w marcowej edycji raportu - Trójmiasto (-27%), gdzie coraz bardziej widoczny jest sezonowy odpływ mieszkań do najmu krótkoterminowego. Spadek w stolicy Wielkopolski spowodowany był za to mniejszą liczbą nowych ofert przy stałym poziomie zamykanych.

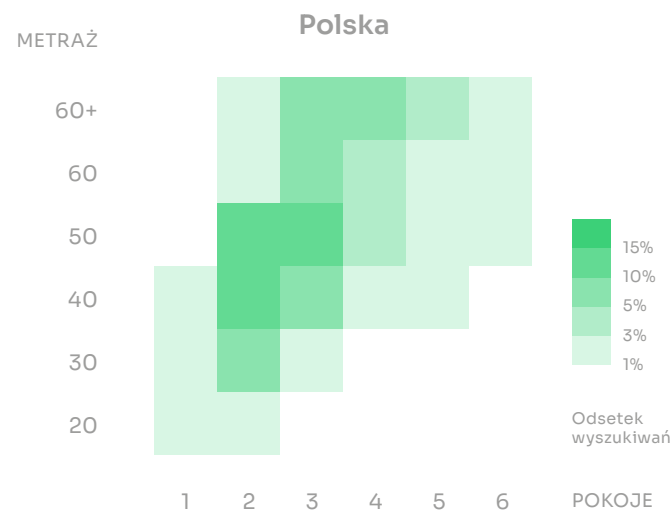
Po drugiej stronie skali, z najszybszą miesięczną dynamiką przyrostu bazy ogłoszeń, uplasowały się Rzeszów (+22%), Katowice (+11%) oraz Łódź (8,5%). Wzrost oferty w stolicy Podkarpacia o ponad jedną piątą przełożył się na 85 dodatkowych mieszkań do wyboru. Pierwszy raz od czerwca poprzedniego roku poziom oferty w Rzeszowie (466) zrównał się z niemal dwukrotnie większym (pod względem liczby mieszkańców) Lublinem (468), a pozostawił w tyle trzecie duże miasto na wschodniej granicy Polski - Białystok (335), w którym podaż w IV kwartale 2024 r. była na zbliżonym poziomie (240).

LICZBA OFERT



# POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Liczba wyszukiwań mieszkań na wynajem w kwietniu 2024 r. wyniosła 1,45 mln, co przełożyło się na 1,5% wzrost w ujęciu miesięcznym i ponad 21% w rocznym. Częściej niż w marcu lokali szukano głównie w Gdańsku (7%), Krakowie (4%) i Warszawie (3%). Spadek zainteresowania za to zanotowały Katowice (-5%), Rzeszów (-7%) oraz Kielce (-8%). W porównaniu do kwietnia ubiegłego roku wszystkie miasta wojewódzkie odnotowały wzrost w liczbie wyszukiwań. W największych z nich dynamika kształtuje się od ok. 8% w Gdańsku i Wrocławiu, poprzez ponad 10% w Poznaniu, Katowicach, Szczecinie, niecałe

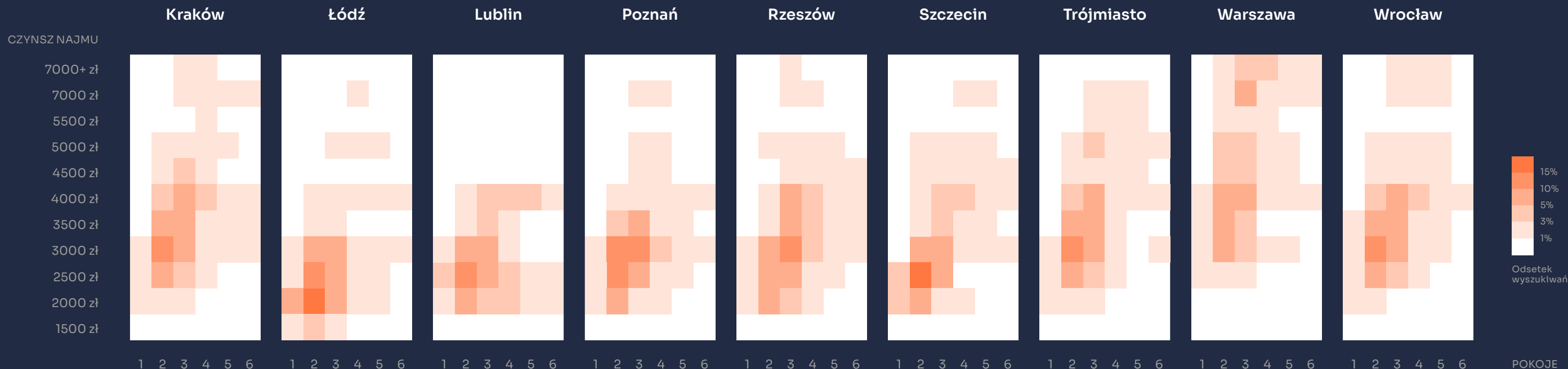
15% w Warszawie, sięgając 20% w przypadku Krakowa i 35% w Łodzi.

Kwiecień nie przyniósł zmian w najczęściej wyszukiwanej kombinacji parametrów mieszkań na wynajem. Pierwsze miejsce zajęły lokale 2-pokojowe o minimalnym metrażu 40 mkw. Jednak ich przewaga względem drugiego miejsca, na którym utrzymały się 3 pokoje z powierzchnią co najmniej 50 mkw., zmniejszyła się miesiąc do miesiąca.

W większości miast wojewódzkich najczęściej wyszukiwane były mieszkania

2-pokojowe w różnym budżecie: do 2000 zł w Katowicach, Łodzi i Kielcach; do 2500 zł w Lublinie, Poznaniu i Szczecinie; do 3000 zł w Krakowie, Trójmieście, Opolu, Warszawie i Wrocławiu. Ze schematu wyłamały się Białystok i Zielona Góra, gdzie w kwocie do 2500 zł najemcy poszukiwali 3 pokoi. Podobnie, lecz w nieco wyższej kwocie do 3000 zł, wyglądała sytuacja w Rzeszowie i Bydgoszczy. Za to w Olsztynie najczęściej wybieraną kombinacją były 4 pokoje w budżecie do 4000 zł.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



# OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNYSZU	M/M	R/R
Białystok	2057	-0,1%	2,3%
Bydgoszcz	1972	-0,4%	0,2%
Katowice	2366	-1,0%	0,1%
Kielce	1914	-0,5%	7,8%
Kraków	3108	-1,5%	-0,3%
Łódź	2101	-0,3%	-6,6%
Lublin	2438	-2,2%	2,1%
Olsztyn	2014	-2,0%	2,0%
Opole	2231	0,7%	0,8%
Poznań	2470	-0,4%	4,3%
Rzeszów	2483	0,4%	5,6%
Szczecin	2636	-1,2%	-0,7%
Trójmiasto	3067	-0,2%	-2,8%
Warszawa	4861	-0,6%	-2,5%
Wrocław	3010	-1,2%	-1,8%
Zielona Góra	2242	3,0%	2,6%

Średnia stawka ofertowa najmu mieszkania w miastach wojewódzkich w kwietniu 2024 r. wyniosła 3480 zł i była niższa o nieco ponad 0,5% względem poprzedniego miesiąca. Co ważne, odnotowano również 1,5% spadek średniej kwoty najmu za mkw. Wciąż w ujęciu rocznym średnia stawka pozostaje wyższa, ale już tylko o 2% - to niemal tyle, co poziom inflacji. Kwiecień był kolejnym miesiącem, który przyniósł ze sobą stabilizację cenową na rynku.

W trzech miastach wojewódzkich odnotowano wzrost przeciętnej stawki - o ok. 0,5% w Opolu i Rzeszowie, a o 3% w Zielonej Górze. Jest to jednak drugi najmniejszy rynek najmu wśród miast wojewódzkich, więc nawet niewielkie rotacje oferty mogą przełożyć się na silniejsze trendy cenowe. W większości pozostałych miast widoczny był

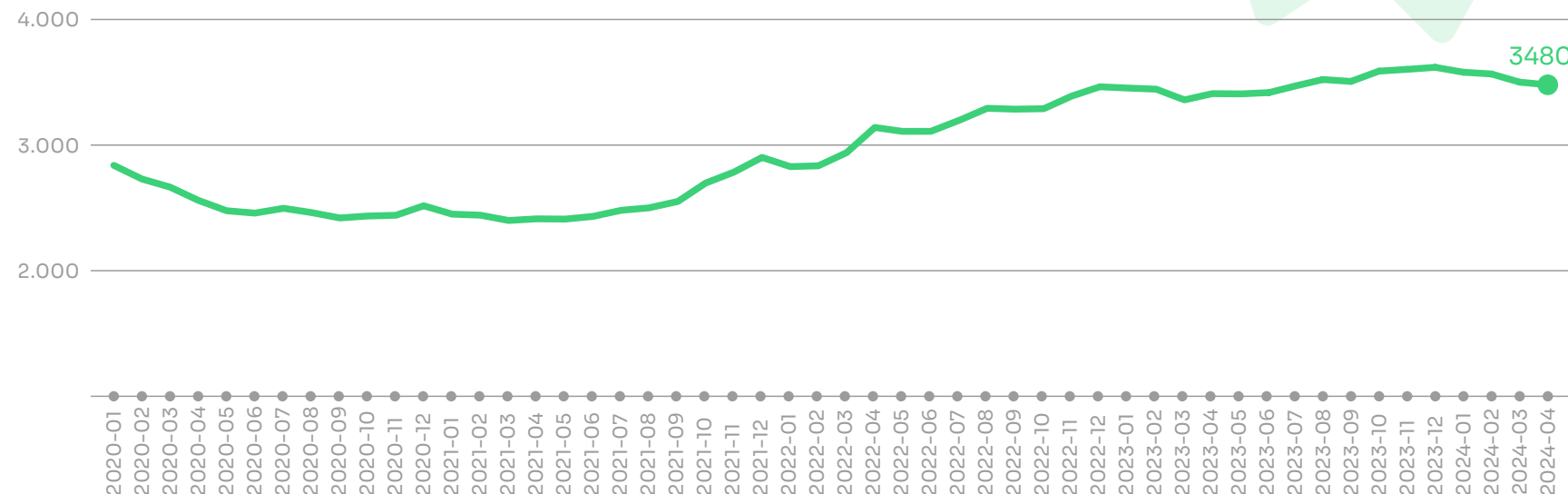
umiarkowany spadek średnich stawek do 1%. O co najwyżej 1,5% spadku stawek można było mówić w Szczecinie, Wrocławiu czy Krakowie, natomiast o ok. 2% w Lublinie oraz Olsztynie. W ujęciu rocznym sześć miast odnotowało spadek średniej kwoty najmu - od niecałego 1% w przypadku Krakowa i Szczecina, poprzez 1-2% we Wrocławiu, Warszawie i Trójmieście po niecałe 7% w Łodzi.

Najtańszym miastem pod względem średniej stawki za najem mieszkania pozostały Kielce z kwotą nieco przewyższającą 1900 zł. Od granicy 2000 zł w dół oddaliła się również przeciętna kwota w Bydgoszczy, za to od góry zbliżyły się do niej Olsztyn i trochę wolniej - Łódź oraz Białystok. Średnio nieco poniżej 2500 zł za wynajem mieszkania trzeba było zapłacić w Lublinie, Poznaniu i Rzeszowie. Próg

3000 zł przekraczają Wrocław, Trójmiasto i Kraków, a wciąż najdroższa - chociaż z coraz niższą średnią kwotą - pozostała Warszawa.

Negatywna dynamika roczna stawek najmu jest jednak związana ze zmianą w strukturze oferty, gdzie coraz większy udział mają mniejsze mieszkania do 40 mkw. i 40-60 mkw. Zyskują one na udziale głównie względem dużych apartamentów powyżej 90 mkw., których stawki najmu silnie zwiększają średnią stawkę dla miasta. Jednak w Warszawie za wynajem mieszkań do 90 mkw. zapłacimy średnio o ok. 3% więcej niż przed rokiem. Za metraż 40 mkw. trzeba w stolicy przygotować 2900 zł, a w przypadku 40-60 mkw. będzie to niemal tysiąc złotych drożej (3800 zł). Za to przy najmie dużych mieszkań od 60 do 90 mkw. należy liczyć się z kwotą około 5700 zł.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



# KOMENTARZ

**Zdrowy rozsądek i podstawowa wiedza rynkowa pozwalają stwierdzić, że na wysokość kwoty najmu (bądź wartości zakupu mieszkania) wpływ mają przede wszystkim metraż, liczba pokoi, rok budowy budynku oraz lokalizacja. Natomiast w obliczu zagęszczających się miast i kolejnych inwestycji deweloperskich, przy wyborze mieszkania czy to na wynajem, czy na sprzedaż poszukujący coraz większą uwagę zwracają również na miejsce parkingowe. I tak jak w przypadku mieszkań na rynku pierwotnym, gdzie standardem jest możliwość zakupu miejsca postojowego, które może być później użytkowane przez najemcę, tak w przypadku najmu w starszym budownictwie lub w budynkach bez prywatnego parkingu, trzeba zdać się na dostępność publicznych miejsc do parkowania. A z tymi bywa różnie. Na coraz większe znaczenie tego aspektu wskazują dane Otodom o wyszukiwaniach użytkowników.**

W kategorii mieszkań na wynajem filtr na ogłoszenia z garażem jest najczęściej wybieranym spośród dodatkowych udogodnień - od października 2023 wyprzedza w popularności balkon, a obie te

pozycje plasują się znacznie wyżej niż ogród, winda, klimatyzacja czy taras. Również liczba mieszkań na wynajem z taką możliwością rośnie - w kwietniu br. było aktywnych ponad 23 tysiące ofert z dostępnym miejscem parkingowym bądź garażem, co stanowi 47% dostępnej bazy. Jeszcze na początku 2022 r. przed wybuchem wojny w Ukrainie ten odsetek wynosił około 40%.

Aby jednak móc oszacować, jaki efekt na cenę mają takie parametry mieszkania na wynajem i w które z nich opłaca się zainwestować z punktu widzenia inwestora, warto skorzystać z zaawansowanych narzędzi analitycznych. Taką ocenę umożliwia Cenoskop - autorski model uczenia maszynowego stworzony przez Otodom, który dokonuje estymacji wartości nieruchomości. Algorytm bierze pod uwagę parametry danego mieszkania: metraż, liczbę pokoi, wyposażenie, a także lokalizację, w tym np. odległość od terenów zielonych, miejsc kultury i rozrywki. Do interpretacji danych jest wykorzystywana wartość SHAP, która pozwala oszacować wpływ konkretnego parametru na cenę za mkw. Dodatnie wartości SHAP oznaczają pozytywne oddziaływanie danej cechy, a te ujemne - negatywne.

Spośród największych miast w Polsce dostępność miejsca parkingowego w mieszkaniu na wynajem ma największe znaczenie

## Karolina Klimaszewska

Otodom



w Poznaniu, Wrocławiu i Warszawie, gdzie odpowiednio 45%, 50% i 54% ofert zawiera takie udogodnienie. Dostępność miejsca postojowego jest związana z przeciętnie wyższą wyceną kwoty najmu w tych miastach, nawet o 2-3% za metr kwadratowy. Nierzadko nie wliczając jeszcze samej kwoty najmu parkingowego, która zwykle jest doliczana do podanego czynszu.

Jednakże na podstawie wyników modelu Cenoskop okazuje się, że to klimatyzacja, zmywarka, a także aneks kuchenny zamiast osobnej kuchni mają większe znaczenie w kontekście ceny. W pierwszym przypadku najwyższą korzyść dotyczy Trójmiasta, gdzie dostępność klimatyzacji jest związana z wyższą kwotą najmu o nawet 6 zł za mkw., co przekłada się średnio na 10% więcej. W przypadku pozostałych miast można założyć przeciętnie o 3-4% wyższą cenę. Z kolei zmywarka może podwyższyć kwotę najmu o 2-3%. Za to aneks przełoży się na wzrost o przeciętnie 1-2%. Tak więc tego typu udogodnienia na pewno zwrócą się właścicielowi w nadwyżce płaconego przez lokatorów 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.**

Agata Stachowiak, PR Lead  
E: [agata.stachowiak@olx.pl](mailto:agata.stachowiak@olx.pl)  
M: +48 539 260 235

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