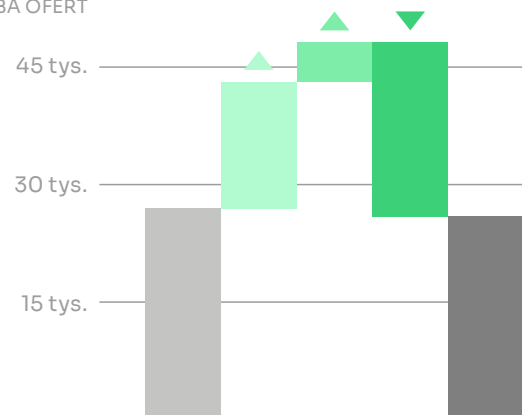


RAPORT Z RYNKU NAJMU

MAJ 2024

PODAŻ

LICZBA OFERT



Na koniec maja liczba aktywnych ofert mieszkań na wynajem zmniejszyła się w ujęciu miesięcznym aż o 4%. 31 maja użytkownicy serwisu Otodom mogli wybierać spośród 26 tys. ogłoszeń – to o 1 tys. mniej niż w ostatnim dniu kwietnia. Jednak w porównaniu do końcówki maja ubiegłego roku baza jest wciąż o 12% większa.

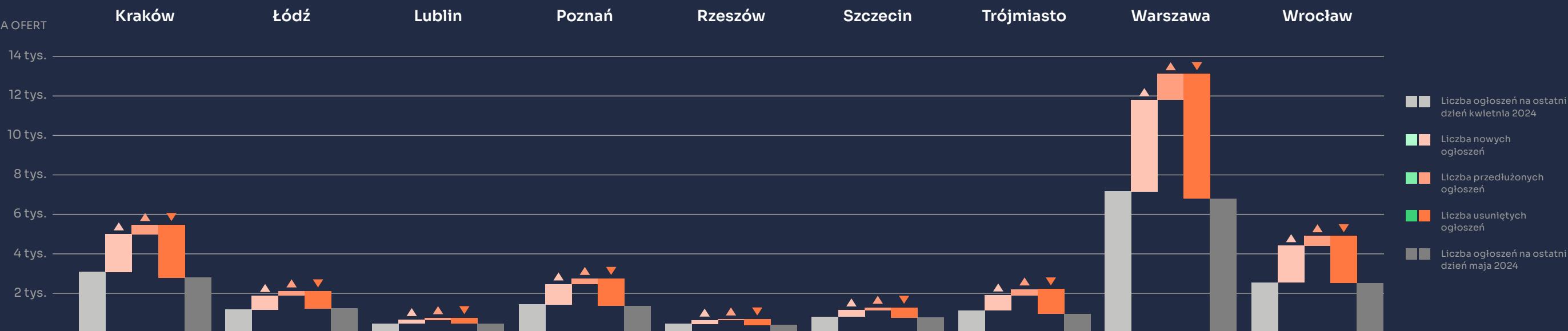
Największy wpływ na spadek bazy dostępnych mieszkań na wynajem miała mniejsza liczba nowo dodanych ofert – o 8% w ujęciu miesięcznym. Jednocześnie poziom reaktywowanych ogłoszeń lekko się zwiększył

(1,5%), a liczba zdejmowanych z portalu ofert pozostała na tym samym poziomie. W maju odnotowano 4% spadek rotacji, czyli liczby ogłoszeń opublikowanych w trakcie całego miesiąca, które zostały zdjęte z serwisu przed 31 maja 2024 r. (6,4 tys.).

Na koniec miesiąca tylko w czterech spośród wszystkich miast wojewódzkich odnotowano wzrost liczby dostępnych ofert najmu. Mowa tu o Opolu (15%), Łodzi (5%) oraz Lublinie i Bydgoszczy (1-2%). Z kolei baza ogłoszeń najszybciej kurczy się w Olsztynie (-18%), Trójmieście (-16%) i w Rzeszowie (-12%).

Jednak w wartościach bezwzględnych prym wiedzie Warszawa ze spadkiem o 370 ofert. Na drugim miejscu plasuje się Kraków (287), a dopiero na trzecim Trójmiasto (182). Jednak to już piąty miesiąc z rzędu, kiedy możliwości najmu w nadmorskiej aglomeracji maleją. Od początku 2024 r. ubyło tam 47% oferty, a jeśli zeszłoroczne trendy powtórzą się, to w czerwcu baza osiągnie dołek, a od lipca zacznie dynamicznie wzrastać.

LICZBA OFERT



- Liczba ogłoszeń na ostatni dzień kwietnia 2024
- Liczba nowych ogłoszeń
- Liczba przedłużonych ogłoszeń
- Liczba usuniętych ogłoszeń
- Liczba ogłoszeń na ostatni dzień maja 2024

OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2042	-0,7%	-0,9%
Bydgoszcz	1985	0,7%	-0,3%
Katowice	2352	-0,6%	-0,2%
Kielce	1990	4,0%	11,6%
Kraków	3135	0,9%	2,1%
Łódź	2104	0,1%	-5,4%
Lublin	2494	2,3%	4,5%
Olsztyn	2027	0,6%	2,3%
Opole	2226	-0,2%	1,3%
Poznań	2458	-0,5%	4,0%
Rzeszów	2511	1,1%	5,4%
Szczecin	2688	2,0%	1,0%
Trójmiasto	3136	2,2%	-3,4%
Warszawa	4935	1,5%	-0,8%
Wrocław	2997	-0,4%	-2,0%
Zielona Góra	2230	-0,5%	3,9%

W miastach wojewódzkich średnia kwota najmu w maju tego roku wyniosła nieco ponad 3500 zł, notując niemal 1% wzrost w ujęciu miesięcznym i 3% w porównaniu z ubiegłym rokiem. W wartościach bezwzględnych ten trend przekłada się na około 30 zł. W tym kontekście należy zatem raczej mówić o kontynuacji stabilizacji stawek na rynku najmu. Potwierdza to też przeciętna cena najmu za metr kwadratowy mieszkania, która od sierpnia 2023 r., a więc od startu zeszłorocznego szczytu sezonu, utrzymuje się na poziomie około 68 zł (bez większych odchyień).

W bieżącym roku w 10 miastach wojewódzkich zarejestrowano wzrost średniej ofertowej

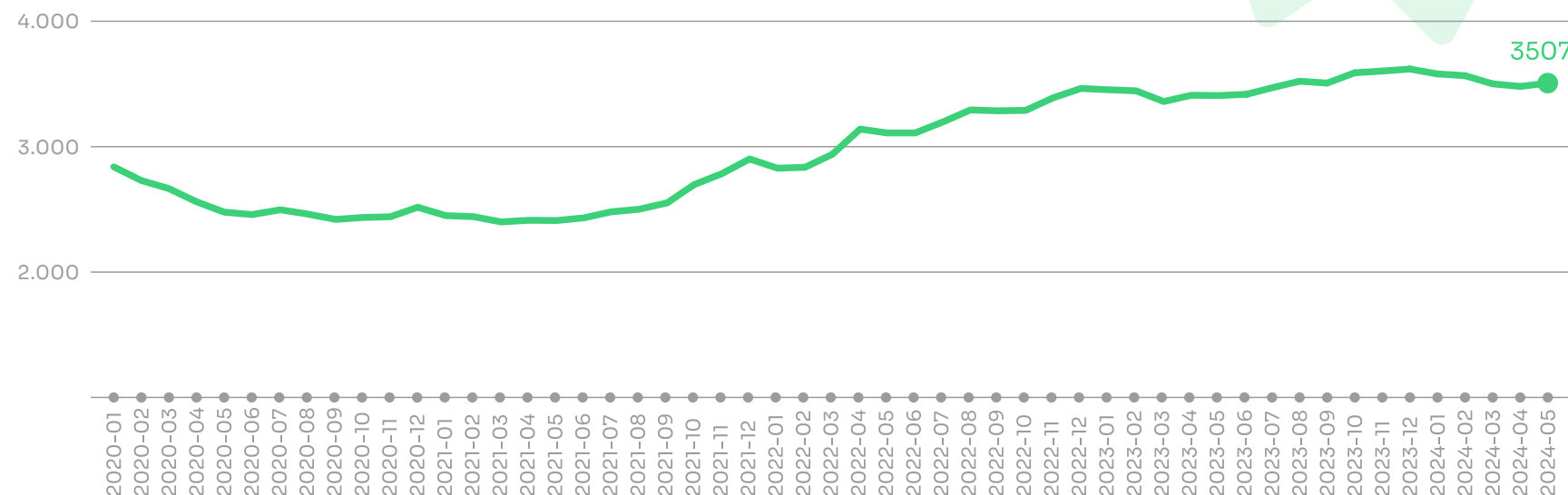
kwoty najmu w ujęciu miesięcznym.

Najsilniejszy trend odnotowały Kielce (4%) oraz Lublin, Trójmiasto i Szczecin (2%). Za to po stronie zniżkowej plasują się miasta, w których dynamika spadku nie przekracza 0,7%. A to oznacza obniżkę o około 15 zł.

Ciekawym przypadkiem są Kielce, gdzie w ciągu miesiąca średnia stawka wzrosła o 75 zł. Za ten skok w głównej mierze jest odpowiedzialny drożący czynsz za mniejsze mieszkania – zwiększył się o 4% w przypadku lokali o najmniejszej powierzchni – do 40 mkw. oraz o 2% w przypadku tych o metrażu 40-60 mkw. Drugim czynnikiem jest zmiana struktury ogłoszeń, która wynika z 13% spadku liczby ofert najmniejszych

mieszkań. Jednocześnie w maju silnie zmniejszyła się też baza lokali dostępnych w starszym budownictwie (z okresu od 1945 do 1999 roku). To one dotychczas stanowiły największy udział w ofercie Kielc. Tymczasem w poprzednim miesiącu pierwsze miejsce zajęły mieszkania zlokalizowane w nieco nowszym budownictwie – pomiędzy 2000 a 2010 rokiem. To też wiąże się z wyższą ceną najmu niż w przypadku bloków z wielkiej płyty. Co więcej, do wzrostu średniej stawki czynszu przyczyniło się również zdjęcie z serwisu Otodom 16% ofert kawalerek przy zaledwie 4% spadku najliczniejszych mieszkań 2-pokojowych. Co ciekawe, w maju w Kielcach dostępnych było ich tyle samo, co ofert mieszkań 3-pokojowych.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU
W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

W obliczu stabilizacji stawek najmu oraz dynamicznego wzrostu wartości nabywanych nieruchomości zasadne wydaje się pytanie o opłacalność inwestowania w mieszkania na wynajem. W maju 2024 r. kwoty najmu wzrosły tylko w dwóch spośród pięciu największych miast – w Krakowie (2%) i w Poznaniu (4%), a w pozostałych zanotowały spadek – w Łodzi (5%), Wrocławiu (2%) i w Warszawie (1%). Na drugiej stronie szali jest dynamika średnich cen zakupu mieszkań na rynku deweloperskim. Na podstawie pełnego monitoringu rynków miejskich prowadzonych przez Otodom Analytics możemy stwierdzić, że wynosi ona nieco poniżej 20% w przypadku Wrocławia (17%) i Poznania (18%), a wzrost na poziomie 21% odnotowuje w Warszawie, Krakowie i Łodzi.

W obecnej sytuacji mamy więc do czynienia z silnie rosnącymi kosztami zakupu nieruchomości przy jednocześnie utrzymującym się na podobnym poziomie czynszu uzyskiwanym za wynajem mieszkania. Oznacza to, że inwestycja w zakup nieruchomości i nakład finansowy poniesiony, aby dostosować lokal pod wynajem mogą być coraz mniej korzystne finansowo dla inwestorów, szczególnie tych posiłkujących się kredytem hipotecznym.

Dodatkowym czynnikiem jest zwiększająca się baza ofert mieszkań na wynajem. To oznacza, że wynajmujący tracą przewagę negocjacyjną, którą mieli od czasu wybuchu wojny w Ukrainie, kiedy to w ciągu kilku tygodni pula dostępnych ogłoszeń skurczyła się o 70%. Obecne tempo zwiększania się bazy na wynajem może pochodzić głównie z trzech źródeł: lokali zwalnianych właśnie przez uchodźców z Ukrainy, którzy wracają do swojej ojczyzny bądź przeprowadzają

się do zakupionej nieruchomości; nieruchomości nabytych przez inwestorów w okresie największego szacowanego zwrotu z inwestycji najmu oraz z mieszkań dotychczas wynajmowanych przez lokatorów, którzy skorzystali np. z oferty BK 2 proc. i przenoszą się do lokali na własność.

W ocenie atrakcyjności inwestycji pod wynajem trzeba zatem wziąć pod uwagę start i skalę kolejnego rządowego programu wspierającego zakup własnego mieszkania. Stymulowanie strony popytowej doprowadzi do dalszych wzrostów cen – a tym samym do zwiększenia wartości samej nieruchomości. Przy wyższych cenach i droższej obsłudze kredytu część potencjalnych inwestorów może zrezygnować z zakupu mieszkania pod wynajem. Jednak w obliczu niewystarczająco atrakcyjnych inwestycyjnych alternatyw i braku podatku katastralnego, bardziej prawdopodobne jest, że transakcje i tak będą dochodzić do skutku.

Karolina Klimaszewska

Otodom



Natomiast zakupione mieszkania nie będą wynajmowane i pozostaną puste z nadzieją na wzrost ich wartości. A to w konsekwencji doprowadzi do dalszych wzrostów cen zakupu nieruchomości, wypychając nowe pokolenia młodych Polek i Polaków na rynek najmu. W ujęciu długoterminowym, przy ograniczonym napływie mieszkań na wynajem, może to doprowadzić ponownie do niedoborów podaży. To z kolei nawet bez większego makroekonomicznego szoku popytowego czy podażowego przełoży się na wzrost cen najmu. Wszystkie segmenty mieszkaniowe – rynek zakupu pierwotnego i wtórnego, a także najem – są bowiem ze sobą ściśle powiązane i skutki czynników oddziałujących silnie na jeden sektor są odczuwalne również na pozostałych.



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