



RAPORT Z RYNKU NAJMU

GRUDZIEŃ 2024

Liczba ofert

20,9 tys.

-8,6%

Liczba ofert

Grudzień 2024 zakończył rok, pogłębiając spadkową tendencję podaży ostatnich miesięcy na rynku najmu. Rok zakończył się ofertą 20,9 tys. ogłoszeń, choć jeszcze na początku grudnia dostępnych było o 2 tys. ofert więcej, czyli dokładnie 22,9 tys., co stanowi spadek oferty o prawie 9% w przeciągu miesiąca.

W szczegółowym podziale, grudzień przyniósł 11,8 tys. nowych ogłoszeń na wynajem, reaktywowano 3,8 tys. a zakończono 17,6 tys. aktywnych wcześniej ofert. Są to wyniki potwierdzające silniejsze niż w poprzednich miesiącach, ale i w poprzednich latach, spadki analizowanych statystyk. Aż o 22% zmalała bowiem liczba nowych ogłoszeń w porównaniu z listopadem 2024 i uwzględniając szerszą perspektywę, o 6% w porównaniu z grudniem 2023. Jest to najsilniejszy spadek w całym roku dla tej statystyki.

W listopadzie 2024 zamknięto o 12,5% więcej i odnowiono o 6% więcej ofert niż w grudniu 2024.

Największy spadek liczby ofert

-14%
Trójmiasto

Największy spadek liczby ofert

W grudniu wyjątkowo wyraźne spadki podaży z miesiąca na miesiąc zaobserwowano w Trójmieście - 15%, Lublinie - 12% i Szczecinie - 12%. W perspektywie miesiąca, tylko trzy miasta nie odnotowały wyraźnych spadków liczby dostępnych mieszkań: Bydgoszcz, Opole i Zielona Góra. W pozostałych miastach wojewódzkich zmiany mieściły się w granicach od -5% do -11%.

Liczba wyszukiwań

Podobnie jak w kwestii podaży, popyt na wynajem mieszkań w grudniu 2024 charakteryzował się spadkiem zainteresowania Polaków wynajmem mieszkań. Liczba wyszukiwań zmniejszyła się o 10% w porównaniu z listopadem 2024, ale nie towarzyszy temu spadkowi zmiana tego samego kierunku w perspektywie rocznej. Liczba wyszukiwań zwiększyła się o 7% w stosunku do grudnia 2023.

Analiza poszczególnych miast wojewódzkich pokazała zróżnicowaną dynamikę rok do roku. Najmniejsze spadki, rzędu 6-8%, odnotowano w Białymstoku, Szczecinie i Zielonej Górze. Kielce, Lublin i Rzeszów doświadczyły spadków rzędu 10-12%. Rekordowa zmiana w ujęciu rocznym dokonała się w Opolu i wyniosła -63%, tym samym wpływając negatywnie na całociowy średni wynik dla wszystkich miast łącznie. 9 spośród 16 miast odnotowało wzrosty liczby wyszukiwań w porównaniu do grudnia 2023. Pozytywne trendy zaobserwowano w Poznaniu, Katowicach i Trójmieście (ok 1-3%). Wzrosty rzędu 7-11% były widoczne w Krakowie, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu a szczególnie wyraźne wzrosty - do 22-24% - wystąpiły w Bydgoszczy i Warszawie. W skali miesiąca większość lokalizacji odnotowała znaczące, około 15-procentowe spadki. Wyraźny wzrost zarysował się tylko w Olsztynie i Opolu.

Liczba wyszukiwań

37 tys.

+10%

Top wyszukiwania

Od listopada nie było zmian w preferencjach poszukujących. Mieszkania dwupokojowe od kilku miesięcy dominują w wyborach poszukujących (ok. 50% wyszukiwań). Gdy zestawimy wyniki z tymi z grudnia 2023, wiemy że jest to udział w całości wyszukiwań podobny do tego sprzed roku. Wzrosło natomiast zainteresowanie lokalami od 30 m² i znacznie spadł udział w wyszukiwaniach lokali o powierzchni większej niż 60 m². Preferencje cenowe w głównych miastach też się zmieniły w stosunku do grudnia 2023. Najczęściej poszukiwano mieszkań do 3000 zł, co stanowiło 22% wszystkich wyszukiwań, podobnie było miesiąc wcześniej i przed rokiem.

Top wyszukiwania

1. 2. 3.



Mieszkanie

2 pokoje
40 m²

-21%

Mieszkanie

2 pokoje
30 m²

-15%

Mieszkanie

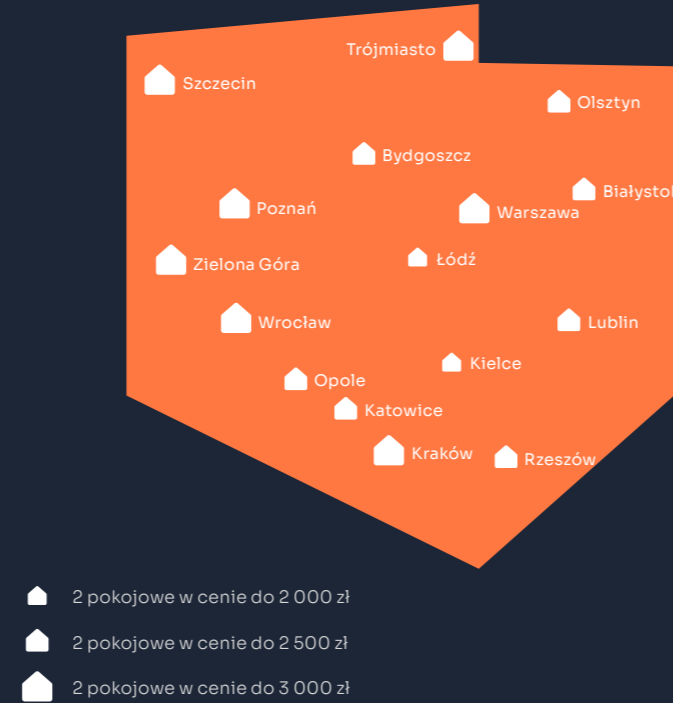
3 pokoje
50 m²

-10%

Średnia cena ofertowa

Przeciętna stawka najmu w miastach wojewódzkich utrzymała się na poziomie zbliżonym do listopada, osiągając 3692 zł. W porównaniu z poprzednim rokiem oznaczało to wzrost o 2%. Po uwzględnieniu inflacji, która w listopadzie wyniosła 4,3%, można mówić o realnym spadku cen w większości lokalizacji.

Jakich mieszkań najczęściej szukamy



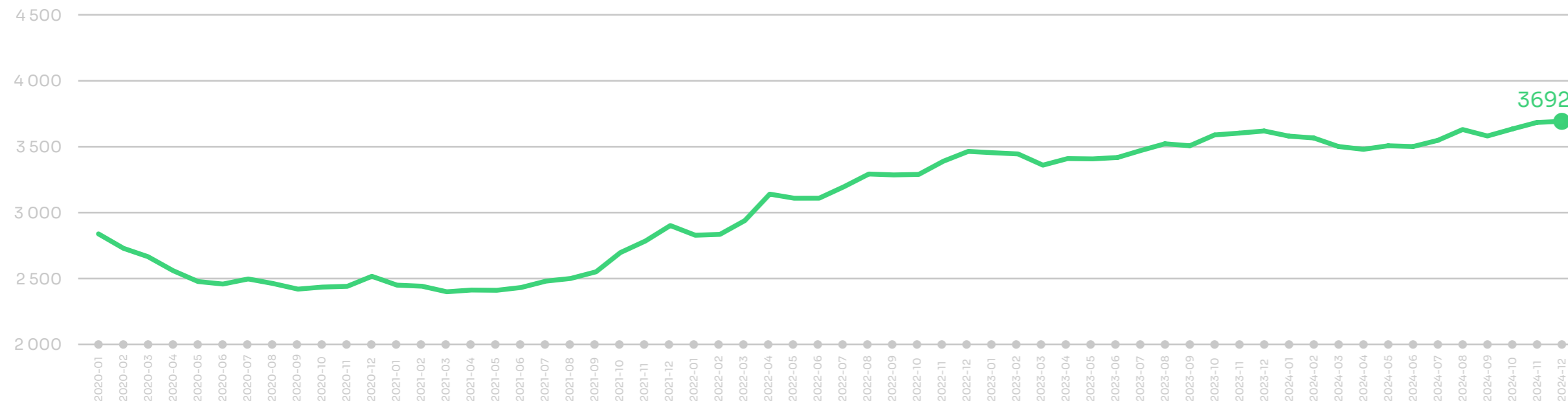
Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

Zróżnicowanie cenowe między miastami było znaczące. Najtańszy wynajem oferowały Kielce, gdzie średnie stawki nie przekraczały 2000 zł. Nieco drożej było w Białymstoku, Bydgoszczy i Łodzi - około 2100-2200 zł. W środkowym przedziale cenowym, z czynszami 2500-2600 zł, znalazły się Katowice, Lublin, Poznań i Zielona Góra. Trójmiasto, Wrocław i Kraków przekroczyły próg 3000 zł, a najdroższa pozostawała Warszawa ze średnią ponad 5100 zł. Zmiana w stosunku do grudnia zeszłego roku dokonała się w tylko delikatnych przesunięciach pomiędzy miastami w klasyfikacji cenowej. Zielona Góra z najwyższym wśród miast wzrostem o prawie 17% r/r zajęła miejsce w środkowej części klasyfikacji, zajmując miejsce Rzeszowa, w którym jeszcze w grudniu 2023 r. za wynajem trzeba było zapłacić ok 200 zł, czyli 6 % mniej. Wśród innych miast, dla których dokonała się zmiana w porównaniu do grudnia 2023, a dla których zmiana ta była większa niż 4%, były jeszcze ze wzrostem cen: Bydgoszcz, Łódź, Olsztyn, Rzeszów, Poznań, Szczecin. Żadne z miast nie zaznaczyło się wyraźnym spadkiem cen r/r. Co do zmian miesiąc do miesiąca również nie zaobserwowano wyraźnych spadków czy wzrostów. Największy dokonał się w Olsztynie, gdzie ceny wzrosły o 4% w stosunku do listopada.

Średnia cena ofertowa w wybranych miastach

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2106	📉 -0,4%	0,8%
Bydgoszcz	2130	📈 2,6%	7,6%
Katowice	2515	📈 2,5%	2,4%
Kielce	1963	📉 -2,8%	-0,8%
Kraków	3291	📉 -0,2%	1,5%
Łódź	2209	📈 2,7%	6,1%
Lublin	2560	📈 1,2%	1,9%
Olsztyn	2337	📈 4,1%	10,7%
Opole	2311	📈 1,3%	4,0%
Poznań	2615	📉 -0,3%	4,2%
Rzeszów	2773	📉 -0,5%	6,0%
Szczecin	2949	📈 2,4%	6,6%
Trójmiasto	3199	📈 1,1%	2,8%
Warszawa	5123	📈 0,4%	-0,2%
Wrocław	3114	📈 0,5%	-1,6%
Zielona Góra	2528	📉 -1,1%	16,8%

Średnia cena ofertowa



Rok stabilizacji na rynku najmu

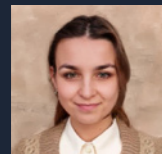
W 2024 roku rynek najmu mieszkaniowego w polskich miastach charakteryzował się generalnie spadkową tendencją, choć szczegółowa dynamika zmian różniła się między lokalizacjami. Spośród wszystkich analizowanych miast tylko dwa zakończyły rok z liczbą ogłoszeń wyższą niż na początku roku. W grupie miast o miesięcznej podaży poniżej 2 tysięcy ogłoszeń dominowały krzywe liczby ogłoszeń wyraźnie opadające, z wyjątkiem Katowic, Białegostoku i Kielc, gdzie zmiany były bardziej umiarkowane. Szczególnie dynamiczne spadki odnotowano w Szczecinie i Poznaniu.

Charakterystycznym zjawiskiem dla większości lokalizacji było tymczasowe wyhamowanie spadku w okresie wakacyjnym (lipiec-sierpień) i następujące po nim wrześniowe odbicie. Najbardziej wyrazista sezonowość związana z ruchem turystycznym wystąpiła w Trójmieście, gdzie po marcowym załamaniu i czerwcowym minimum oferty nastąpił wzrost kulminujący we wrześniu przekroczeniem poziomu 2 tysięcy ofert. Duże miasta (Wrocław, Kraków, Warszawa) również wpisywały się w ogólny trend spadkowy z wakacyjnym załamaniem tej tendencji, przy czym Kraków doświadczył bardziej dynamicznych zmian niż Wrocław. Warszawa wyróżniała się szczególnie intensywnym spadkiem od kwietnia do sierpnia, z jedynie krótkotrwałym odbiciem we wrześniu, kończąc rok z 11-procentową redukcją oferty. W mniejszych miastach odnotowano jeszcze większe procentowe spadki – rekordowy w Olsztynie (niemal 60%), znaczące w Zielonej Górze (45%), Szczecinie (38%) i Opolu (39%), choć ze względu na niewielką bazę wyjściową ofert w mniejszych lokalizacjach, procentowe zmiany należy interpretować z odpowiednią ostrożnością.

Na przestrzeni 2024 roku zauważalne zmiany zaszły również po stronie popytowej rynku najmu. Analiza preferencji poszukujących wskazuje na wyraźną tendencję do zainteresowania mniejszymi lokalami niż w latach poprzednich. Szczególnie widoczne jest to w strukturze wyszukiwań według liczby pokoi – podczas gdy w grudniu 2023 roku oraz pierwszej połowie 2024 roku udział wyszukiwań większych mieszkań (4-6 pokoi) utrzymywał się na poziomie 7-8% wszystkich zapytań, w drugiej połowie roku systematycznie malał, osiągając poziom 5-6%. Zmiany można było również zaobserwować w preferencjach dotyczących metrażu poszukiwanych nieruchomości. W pierwszej połowie 2024 roku mieszkania o powierzchni od 20m² stanowiły 7% wszystkich wyszukiwań, by wzrosnąć do 9% pod koniec roku. Jednocześnie zainteresowanie większymi lokalami o powierzchni 60m² wykazało tendencję spadkową – z 12%

na początku roku do 9-10% w ostatnich miesiącach. Ta subtelna zmiana struktury wyszukiwań pod względem metrażu koresponduje z wcześniej zaobserwowanymi trendami w kierunku liczby pokoi. Obserwowane w 2024 roku przesunięcia w strukturze popytu na rynku najmu odzwierciedlają też zmiany zachodzące na rynku pierwotnym, gdzie zaznacza się trend spadkowy w średnim metrażu mieszkań wprowadzanych do sprzedaży. Ta synchronizacja tendencji na obu rynkach – najmu i sprzedaży – może wskazywać na szersze zjawisko adaptacji rynku mieszkaniowego Polaków. Zmiana struktury popytu może świadczyć o rosnącej świadomości kosztowej najemców i ich adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych poprzez modyfikację preferencji mieszkaniowych w kierunku mniejszych, a tym samym bardziej przystępnych cenowo lokali.

Rok 2024 przyniósł również zmiany w strukturze cenowej poszukiwanych mieszkań na wynajem. Zauważalne jest przesunięcie wyszukiwań najemców w kierunku tych, za które zapłacimy więcej. O ile w grudniu 2023 roku niemal połowa (49%) wyszukiwań dotyczyła mieszkań w niższych przedziałach cenowych (do 3000 zł), a 13% odnosiło się do najwyższego segmentu (6000-7000+ zł), to w grudniu 2024 roku proporcje te uległy zmianie. Pod koniec 2024 roku wyszukiwania w niższych przedziałach cenowych stanowiły już 44% wszystkich zapytań, podczas gdy w segmencie najdroższym wyszukiwań przybyło i stanowiły 15%. Ta tendencja była widoczna też w pozostałych miesiącach roku, już w listopadzie 2024 odpowiednie wartości wynosiły 43% dla mieszkań tańszych i 14% dla najdroższych, co potwierdza stabilność tego trendu.



Milena Chechłowska
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