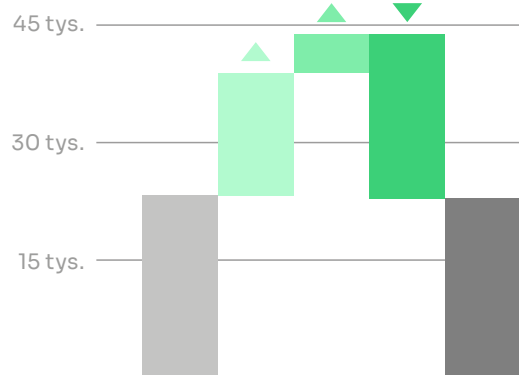


# RAPORT Z RYNKU NAJMU

CZERWIEC 2023

# PODAŻ

LICZBA OFERT



Liczba dostępnych ogłoszeń na koniec czerwca 2023 roku była o 1,5% niższa niż w ostatnim dniu maja. Warto uwagi jest jednak to, że w trakcie miesiąca aktywnych ofert było 44 tysiące, czyli o ponad tysiąc więcej niż maju. Oznacza to, że aktywność na rynku najmu w czerwcu istotnie wzrosła.

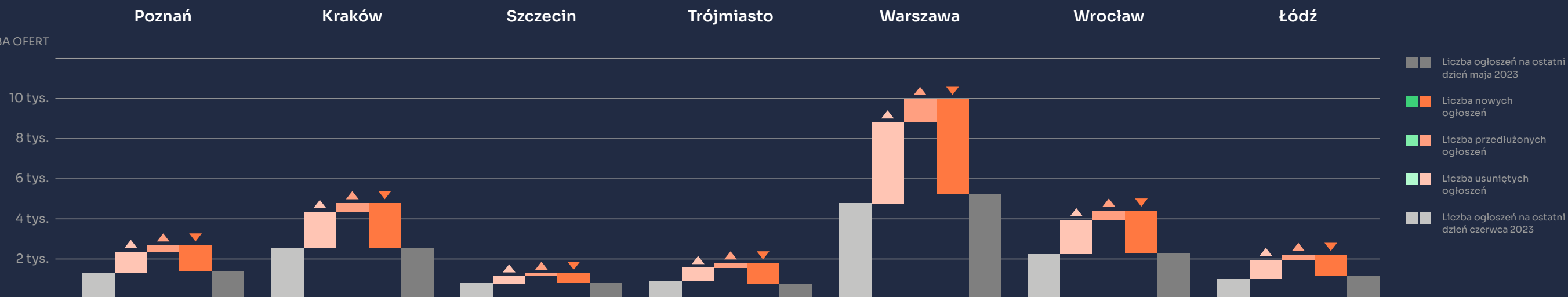
W trakcie miesiąca dodano 15,7 tys. nowych ofert (+0.5% względem maja), reaktywowano 5 tysięcy (+2%), a zamknięto ich aż 21 tysięcy, co przekłada się na 7% wzrost w porównaniu

do poprzedniego miesiąca. Wyższa była również rotacja, czyli liczba nowych w stosunku do maja ofert, ale zamkniętych przed końcem miesiąca (7 tys. względem 6,4 tys.).

Wśród miast wojewódzkich największe spadki w stanie dostępnych mieszkań na wynajem na koniec czerwca odnotowane zostały w Opolu (-12%) oraz Trójmieście (-9%). Dla Trójmiasta trend ten jest widoczny prawie od początku 2023 roku. Silnie zmalała również liczba ogłoszeń w Poznaniu

(-8%) i we Wrocławiu (-7%). Wzrost liczby dostępnych ofert w porównaniu do maja odnotowały Kielce (+14%), Olsztyn (+13%) oraz Białystok (+10%). Na stabilnym poziomie baza aktywnych ogłoszeń utrzymuje się w Łodzi, Zielonej Górze i w Lublinie. Na największym rynku - warszawskim - poziom dostępnej oferty wzrósł o 2% względem końca maja.

LICZBA OFERT



# POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Już prawie co szóste wyszukiwanie mieszkań na wynajem w Polsce dotyczy 2-pokojowych mieszkań o powierzchni co najmniej 40 m.kw. Pierwszy raz w bieżącym kwartale udział wyszukiwań najpopularniejszej kawalerki (od 30 m.kw.) spadł poza pierwszą dziesiątkę. Łącznie wyszukiwania kawalerek stanowiły 6%, tyle co w poprzednim miesiącu. Mieszkania dwu- i trzypokojowe stanowiły jedną trzecią wyszukiwań każde, a czteropokojowe 15%.

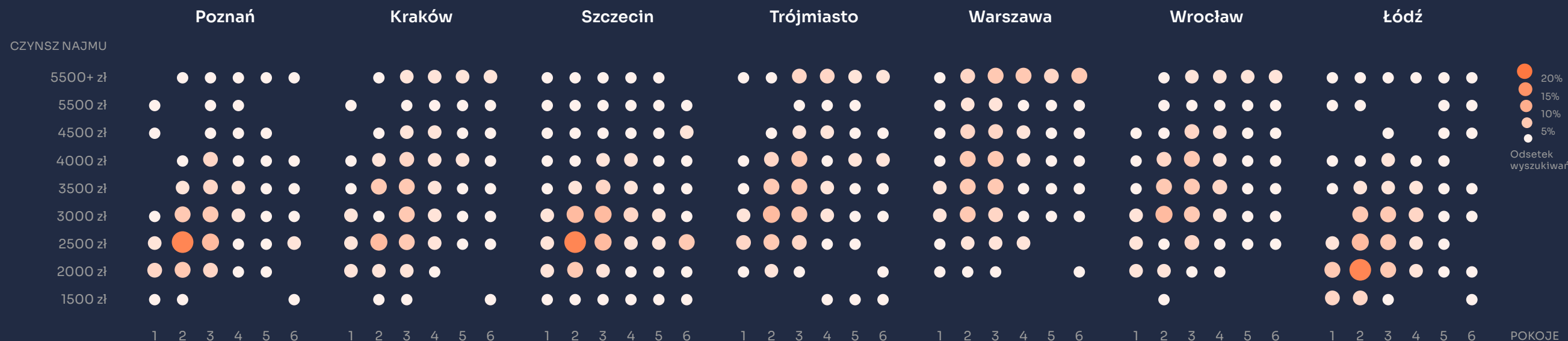
Najpopularniejszą kombinacją wyszukiwań mieszkań na wynajem w Łodzi był mieszkania

2-pokojowe do ceny 2000 zł (24%). W Poznaniu i Wrocławiu szukano najczęściej lokali o 500 zł droższych, natomiast o 1000 zł więcej byli gotowi zapłacić najemcy w Trójmieście, Krakowie i Warszawie.

Wyszukiwania w Łodzi są jednymi z najbardziej jednorodnych w kraju. Druga z kolei kombinacja wybierana przez najemców, 2-pokojowych mieszkań do kwoty 2500, występowała o połowę rzadziej, Mieszkania 3-pokojowe w tej cenie były już o czterokrotnie rzadziej wybierane.

Zróżnicowane preferencje najemców można za to obserwować w Warszawie, Krakowie oraz we Wrocławiu i Trójmieście, gdzie na 70% wyszukiwań w danym mieście składa się aż odpowiednio 12, 10 i po 9 kombinacji pokój-cena.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



# OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNYSZU	M/M	R/R
Białystok	2035	-1.2%	10.8%
Bydgoszcz	1966	-1.2%	5.5%
Katowice	2368	0.5%	10.2%
Kielce	1850	3.8%	16.3%
Kraków	3086	0.5%	12.9%
Lublin	2227	0.1%	1.3%
Łódź	2387	0.0%	15.1%
Olsztyn	1969	-0.7%	17.6%
Opole	2213	0.7%	21.9%
Poznań	2384	0.8%	9.0%
Rzeszów	2435	2.2%	30.0%
Szczecin	2629	-1.2%	9.2%
Trójmiasto	3300	1.6%	14.1%
Warszawa	4963	-0.2%	12.7%
Wrocław	3090	1.0%	4.9%
Zielona Góra	2125	-1.0%	11.6%

Średnia cena najmu liczona dla wszystkich miast wojewódzkich w czerwcu 2023 roku była stabilna względem poprzedniego miesiąca (+0.5%), a w ujęciu rocznym o około 10% wyższa.

Połowa z miast wojewódzkich zanotowała pozytywną miesięczną dynamikę średniego czynszu ofertowego. Najsilniejsza była w Kielcach (+3,8%), Rzeszowie (+2,2%), i Trójmieście (+1,6%). Stabilnie w kwestii przeciętnych kwot najmu jest za to w Łodzi, Lublinie i Warszawie. Spadki były również niewielkie. Najsilniejsze (-1,2%) wystąpiły w Białymstoku, Bydgoszczy i Szczecinie. W ujęciu rocznym najsilniejszą dynamiką wzrostową wyróżnia się Rzeszów (+30%)

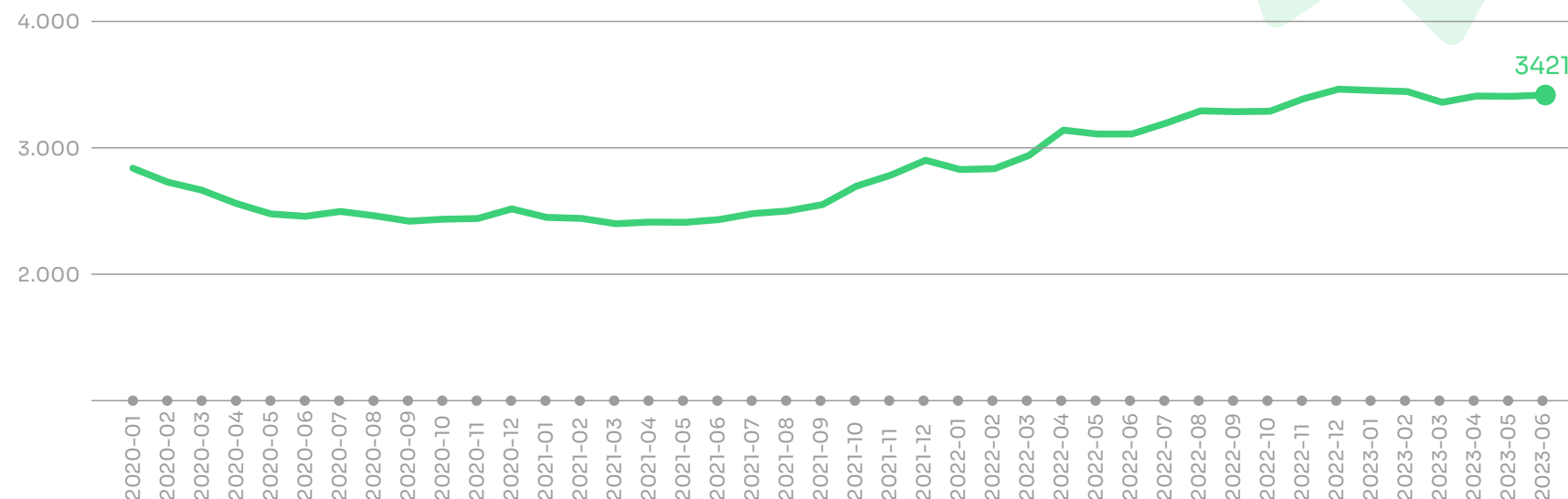
i Opole (+22%). W największych miastach wzrost poziomu cen w porównaniu do czerwca 2021 r. wyniósł 1,3 % w Łodzi, 5% we Wrocławiu, 9% w Poznaniu, po niecałe 13% w Warszawie i Krakowie i 14% w Trójmieście.

Najniższy średni czynsz utrzymuje się w Kielcach (1850 zł), a za przeciętnie ok. 2000 zł można znaleźć mieszkanie na wynajem w Olsztynie i Bydgoszczy. W okolicy 2500 zł oscylują średnie kwoty najmu w Katowicach, Lublinie, Poznaniu i Rzeszowie. Najdroższa w zestawieniu pozostaje Warszawa, ze średnią blisko, ale wciąż nie przekraczającą 5000 zł.

Między najdroższą Warszawą, a położoną relatywnie blisko Łodzią występuje nie tylko

ogromna - bo ponad dwukrotna - różnica w średnich stawkach najmu. Znaczące różnice widoczne są też w strukturze ogłoszeń. Prawie 42% ofert w Łodzi stanowią mieszkania do 40 m.kw podczas gdy w stolicy jest to co czwarta oferta. Lokale średniej wielkości 40-60 m.k. stanowią w obu miastach po około 38%. Za to mieszkania powyżej 60 m.kw. w Łodzi to zaledwie 20% oferty, gdy w Warszawie udział ten jest niespełna dwukrotnie większy. Mieszkania do 60 m.kw. można w Łodzi wynająć za kwotę średnio o 40% niższą niż w stolicy, oszczędzając około 30 zł/m.kw. a te w limicie 60-90 m.kw. już o połowę taniej, płacąc o 35 zł m/kw niższy czynsz.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU  
W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



# KOMENTARZ

**Letnie ożywienie na rynku najmu jest widoczne w zmniejszającej się liczbie aktywnych ofert na koniec czerwca, a także w pozytywnej (+4,2%) miesięcznej dynamice liczby wyszukiwań kategorii mieszkań na wynajem. W poprzednich latach 2020-2022 odnotowywano spadek poziomu wyszukiwań w czerwcu względem maja. W tym roku możemy jednak spodziewać się gorącego sezonu na rynku najmu.**

W ciągu ostatnich dwóch lat średnie kwoty najmu wzrosły o około 35%, do czego przyczyniła się wysoka inflacja powodująca podwyżki kosztów eksploatacyjnych mieszkania a także zwiększone zainteresowanie najmem

po wybuchu wojny w Ukrainie. Najemcy w obliczu ograniczonego wyboru ofert mieszkań na wynajem oraz w obawie przed utratą aktualnego kontraktu decydowali się pozostać przy najmie nawet jeśli zaktualizowane warunki cenowe najmu nie do końca im odpowiadały. W tym roku jednak wybór jest o połowę większy niż przed rokiem, a ostatnio tak dużo ofert było dostępnych pod koniec 2021 roku.

W największych miastach częściej niż w maju mieszkania na wynajem wyszukiwane były we Wrocławiu (+10,2% m/m), Krakowie (+7,8%), Warszawie (+5,5%) i Poznaniu (+3%). Rzadziej natomiast w Trójmieście (-2,8%). Mniej wyszukiwań niż przed rokiem dotyczyło mieszkań na wynajem w aglomeracjach największych miast (a zatem w ościennych powiatach) w przeciwieństwie do mieszkań na sprzedaż, których w tych lokalizacjach

podobnie jak w miastach szukano częściej niż przed rokiem. Niewątpliwie wpływ na taki stan rzeczy ma rządowy program Bezpieczny Kredyt 2%, o który można aplikować od początku lipca.

Wakacyjna aura sprzyja poszukiwaniom mieszkań na wynajem i chociaż w ujęciu rocznym liczba wyszukiwań dla całej kategorii pozostała na podobnym poziomie, to warto zwrócić uwagę na o połowę wyższą niż przed rokiem liczbę wyszukiwań mieszkań z balkonem i 30% wzrost w przypadku lokali z klimatyzacją. Dane Otodom z poprzednich lat wskazują, że najczęściej poszukiwań tego typu udogodnień przypada na lipiec, więc w kolejnym miesiącu można spodziewać się jeszcze większego zainteresowania balkonami i klimatyzacją.

## 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.

**Ewa Tęczak**

PR Lead  
M: +48 664 088 220  
E: ewa.teczak@olx.pl

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

