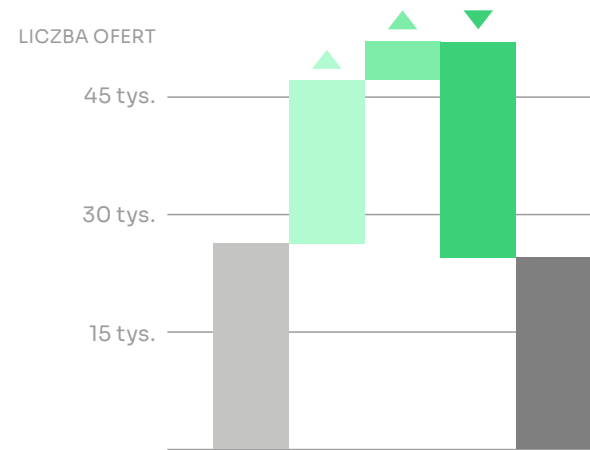


RAPORT Z RYNKU NAJMU

CZERWIEC 2024

PODAŻ



Liczba dostępnych ofert mieszkań na wynajem w ostatnim dniu czerwca 2024 r. wyniosła ponad 24,5 tysiąca i zmniejszyła się w ujęciu miesięcznym aż o 5,7%. To też spadek względem kwietnia, kiedy klienci mogli wybierać spośród 27 tys. ofert. Choć czerwiec kontynuował kilkumiesięczną tendencję spadkową, to w porównaniu do analogicznego okresu w ubiegłym roku, baza jest wciąż o 6,7% większa.

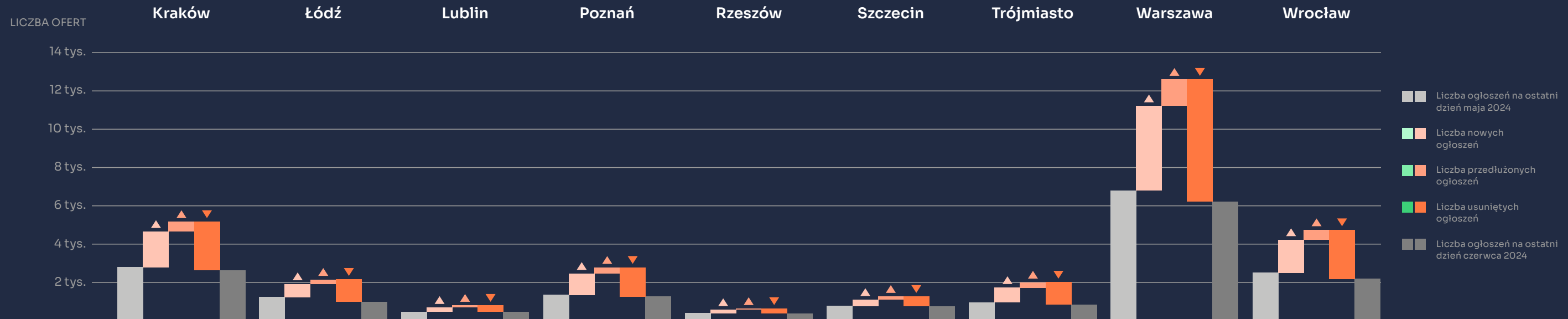
W trakcie miesiąca dodano ponad 21 tys. nowych ofert oraz reaktywowano blisko

4,9 tys. Jednocześnie zamknięto 27,7 tys. ogłoszeń, czyli najwięcej w trakcie całego roku (-31% w porównaniu do czerwca 2023).

Jeśli spojrzymy na ofertę mieszkań na wynajem w poszczególnych miastach wojewódzkich, to praktycznie wszystkie rynki odnotowały spadki w ujęciu miesięcznym - największe odnotował Olsztyn (-19%), Wrocław (-12%), Trójmiasto (-11%), Warszawa (-9%), Opole (-8%), Poznań (-7%). W wartościach bezwzględnych prym wiedzie Warszawa ze spadkiem o 585 ofert oraz Wrocław, gdzie oferta pod koniec czerwca

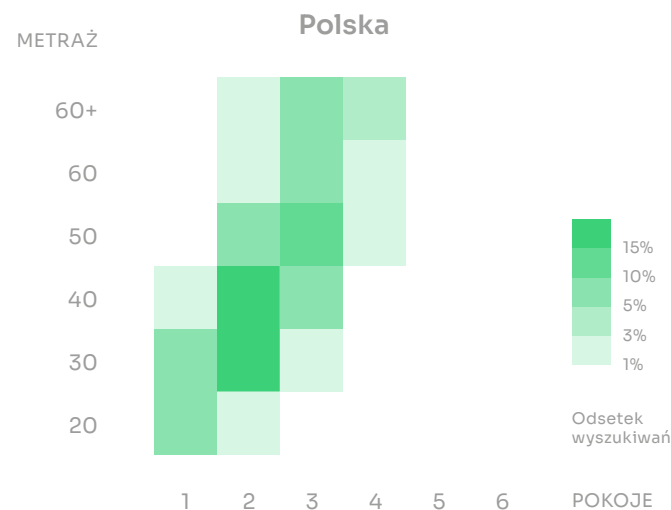
uszczupliła się o 312 ofert. We wszystkich miastach spadki spowodowane były mniejszą liczbą nowych ofert przy stałym poziomie zamykanych. W miastach turystycznych coraz bardziej widoczny jest sezonowy odpływ mieszkań do najmu krótkoterminowego.

Po drugiej stronie skali, z najszybszą miesięczną dynamiką przyrostu bazy ogłoszeń, uplasowały się tylko dwa miasta: Białystok (+6%) i Katowice (+2%). Wzrost oferty w stolicy Podlasia przełożył się na 20 dodatkowych mieszkań do wyboru.



POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Liczba wyszukiwań mieszkań na wynajem w czerwcu 2024 r. wyniosła 1,68 mln, co przełożyło się na prawie 12% wzrost w ujęciu miesięcznym i 20% w rocznym. Dwucyfrowa dynamika w tym okresie może oznaczać, że kończący się rok szkolny i akademicki motywował do poszukiwań nowego lokum.

Częściej niż w maju lokali szukano głównie w Lublinie (25%), Wrocławiu (21%) Olsztynie (20%), i Rzeszowie (19%). W porównaniu do czerwca ubiegłego roku wszystkie miasta wojewódzkie odnotowały wzrost w liczbie wyszukiwań. Największy ruch dotyczył

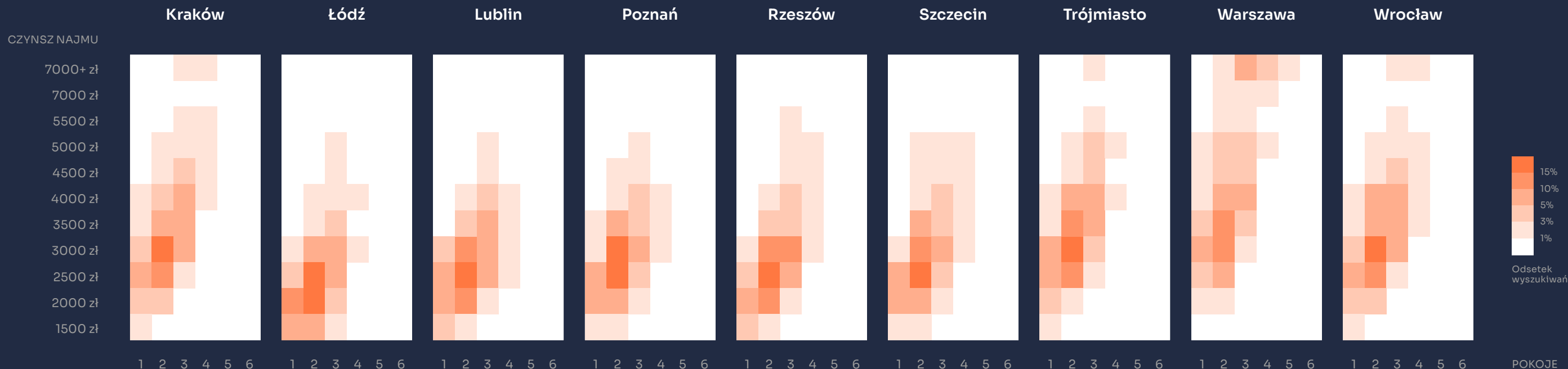
mniejszych ośrodków - Łodzi (31%), Lublina (26%), Opola (24%) i Kielc (25%).

Już co czwarte wyszukiwanie mieszkań na wynajem w Polsce dotyczy 2-pokojowych mieszkań o powierzchni co najmniej 40 m.kw. - to niezmiennie najpopularniejsza kombinacja wyszukiwań mieszkań na wynajem w Polsce. Co ciekawe, w czerwcu najemcy rozglądali się za mniejszymi nieruchomościami bo pierwszy raz od roku, drugim najczęściej wyszukiwanym metrażem są mniejsze nieruchomości o powierzchni co najmniej 30 mkw. z 2 pokojami. W poprzednich miesiącach były to w większości mieszkania powyżej 50

mkw. dwu- i trzypokojowe. W ślad za tym trendem, do łask w czerwcu wróciły kawalerki, które miały aż 12% udział we wszystkich wyszukiwaniach.

Najpopularniejszą kombinacją wyszukiwań mieszkań na wynajem w Zielonej Górze były mieszkania 2-pokojowe do ceny 2500 zł (23%). W Kielcach, Bydgoszczy, Białymstoku i Lublinie szukano najczęściej lokali o 500 zł tańszych, natomiast o 500 zł więcej byli gotowi zapłacić najemcy w Poznaniu. Mieszkań w kwocie do 3000 zł w większości przypadków szukano w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu, a do 3500 zł w Warszawie.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



OFERTOWE STAWKI NAJMU

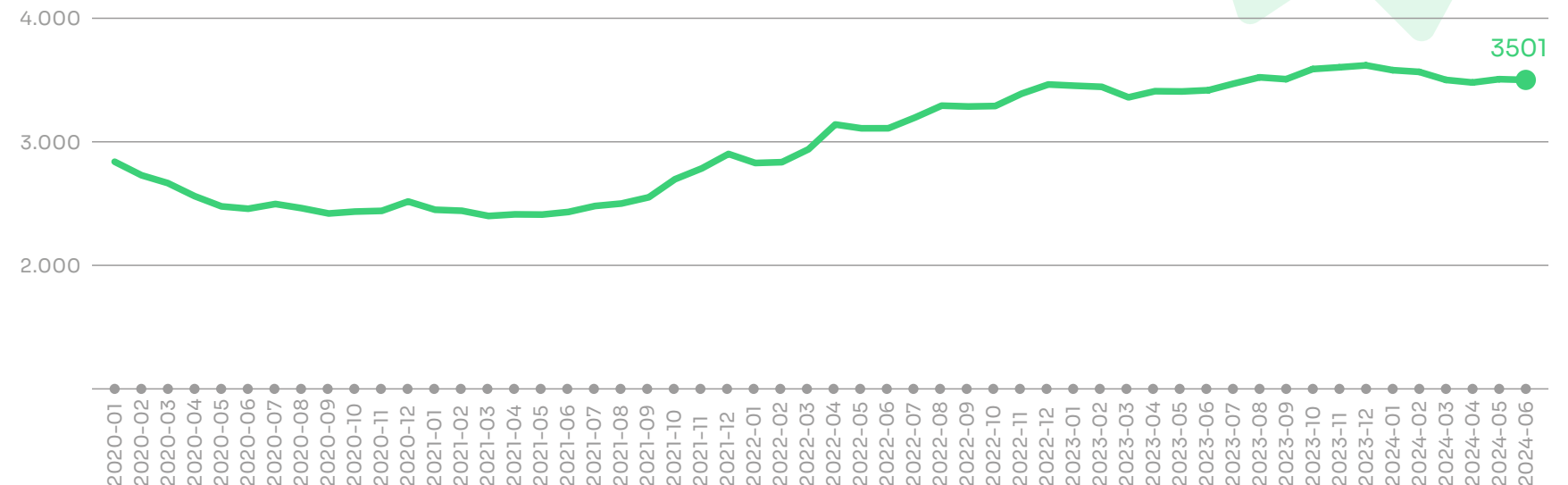
MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2085	2,1%	2,5%
Bydgoszcz	1994	0,5%	1,4%
Katowice	2395	1,8%	1,1%
Kielce	1982	-0,4%	7,1%
Kraków	3179	1,4%	3,0%
Łódź	2118	0,7%	-4,9%
Lublin	2529	1,4%	5,9%
Olsztyn	2051	1,2%	4,2%
Opole	2240	0,6%	1,2%
Poznań	2509	2,1%	5,2%
Rzeszów	2549	1,5%	4,7%
Szczecin	2669	-0,7%	1,5%
Trójmiasto	3219	2,6%	-2,5%
Warszawa	4906	-0,6%	-1,1%
Wrocław	3016	0,6%	-2,4%
Zielona Góra	2210	-0,9%	4,0%

W miastach wojewódzkich średnia kwota najmu w czerwcu wyniosła 3500 zł co oznacza, że utrzymała się na tym samym poziomie co w maju, i wzrosła o 2% względem ubiegłego roku. W wartościach bezwzględnych ten trend przekłada się na około 80 zł. Mimo tego wzrostu w perspektywie roku, to nadal możemy 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 odchyłeń).

W bieżącym roku w 10 miastach wojewódzkich zarejestrowano wzrost średniej ofertowej kwoty najmu w ujęciu miesięcznym. Najsilniejszy trend odnotowało Trójmiasto (2,6% co przekłada się na podwyżkę w kwotach bezwzględnych o 83 zł) i Poznań, Białystok, Katowice (2%). Za to po stronie niżkowej plasują się miasta, w których dynamika spadku nie przekracza 0,9% (Zielina Góra, Warszawa, Kielce, Bydgoszcz, Szczecin). A to oznacza obniżkę o maksymalnie 30 zł. W ujęciu rocznym cztery miasta odnotowały spadek średniej kwoty najmu - od 1% w Warszawie, prawie 2,5% w Trójmieście i Wrocławiu aż po prawie 5% w Łodzi.

Najtańszym miastem pod względem średniej stawki za najem mieszkania pozostały Kielce z kwotą nieco przewyższającą 1950 zł. W przeciętnej kwocie poniżej 2000 zł w czerwcu znaleźć można było mieszkanie na wynajem jeszcze tylko w Bydgoszczy. Od poziomu 2000 zł coraz bardziej oddala się Białystok, Olsztyn, Łódź, Zielona Góra i Opole. Próg 2500 zł przekroczył Lublin i Poznań, a 3000 zł Wrocław. W okolicach tej kwoty utrzymują się też średnie stawki we Wrocławiu i Trójmieście, a wciąż najdroższa - chociaż z coraz niższą średnią kwotą - pozostała Warszawa (4906 zł).

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

Wakacyjne ożywienie na rynku najmu jest widoczne w zmniejszającej się liczbie aktywnych ofert na koniec czerwca, a także w pozytywnej (12%) miesięcznej dynamice liczby wyszukiwań kategorii mieszkań na wynajem. W porównaniu do czerwca 2023 wzrosty są jeszcze większe bo sięgają 20%. Wszystko wskazuje na to, że wraz z końcem roku szkolnego i akademickiego, najemcy którzy 12 miesięcy wcześniej zawierali umowy, często wracają do poszukiwań licząc na znalezienie nowego lokum w lepszej cenie, standardzie i preferowanej lokalizacji, słowem zaczyna się wakacyjny przegląd rynku.

Widać to także po najczęściej poszukiwanej konfiguracji – pierwszy raz od roku, drugim najczęściej wyszukiwanym metrażem są mniejsze nieruchomości o powierzchni co najmniej 30 mkw. z 2 pokojami. W poprzednich miesiącach były to w większości mieszkania powyżej 50 mkw. dwu- i trzypokojowe. Studentów interesują przede wszystkim

kawalerki, które miały aż 12% udział we wszystkich wyszukiwaniach.

Do zwiększenia aktywności poszukujących mieszkań na wynajem przyczynić się mogły także utrzymujące się na wysokim poziomie ceny mieszkań na sprzedaż na rynku pierwotnym oraz wtórnym, a także słabnące nastroje konsumenckie – według danych GUS na początku lipca pogorszyła się ocena przyszłej sytuacji finansowej gospodarstwa domowego (spadek o 6% m/m). Nie rozstrzygnęły się też losy następcy programu BK 2% więc część osób zwleka z decyzją o zakupie własnego M i pozostaje na rynku najmu.

Warto zwrócić uwagę na sezonowy trend, który zaczynamy obserwować od czerwca. To wzrost zainteresowania nieruchomościami z klimatyzacją. Mówimy o liczbie wyświetleń o 10% wyższej niż przed rokiem w przypadku mieszkań na wynajem i niemal takiej samej (11%) dla domów na sprzedaż. Te stopniowe wzrosty popularności lokali z klimatyzacją śledzimy już od 2019 roku. Dane Otodom z poprzednich lat wskazują, że najwięcej wyszukiwań tego typu udogodnień przypada na lipiec, więc w kolejnym

miesiącu można spodziewać się jeszcze większego zainteresowania klimatyzacją.

Czerwiec to też początek sezonu na rynku krótkoterminowego, wakacyjnego najmu. Doskonałym przykładem jest tutaj Trójmiasto, gdzie baza aktywnych ofert zmalała o 11%, ale jeśli sytuacja sprzed roku się powtórzy, w lipcu i sierpniu liczba dostępnych lokali może wzrosnąć dwukrotnie. Właściciele mieszkań w Trójmieście są w tej korzystnej sytuacji, że mogą na kilka miesięcy w roku zmienić charakter swojej nieruchomości na bardziej turystyczną. Najem krótkoterminowy oferuje wyższy wzrost z inwestycji w porównaniu do tradycyjnego długoterminowego. Zależy on jednak od obłożenia danego lokalu, na który niewątpliwie wpływ ma pogoda. Nie można też zapominać o dodatkowych kosztach, które należy ponieść. Są to m.in. koszty sprzątania, 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 i zazwyczaj pokrywane przez najemców długoterminowych.

Agata Stachowiak

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