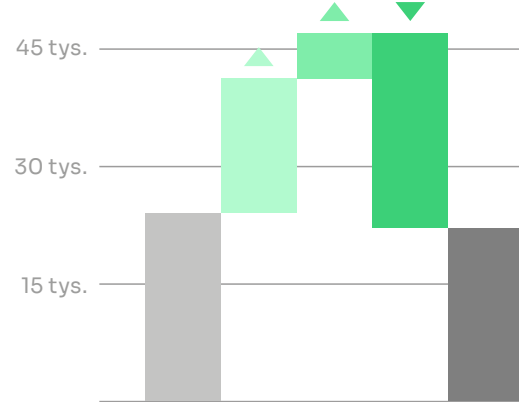


RAPORT Z RYNKU NAJMU

LIPIEC 2024

PODAŻ

LICZBA OFERT



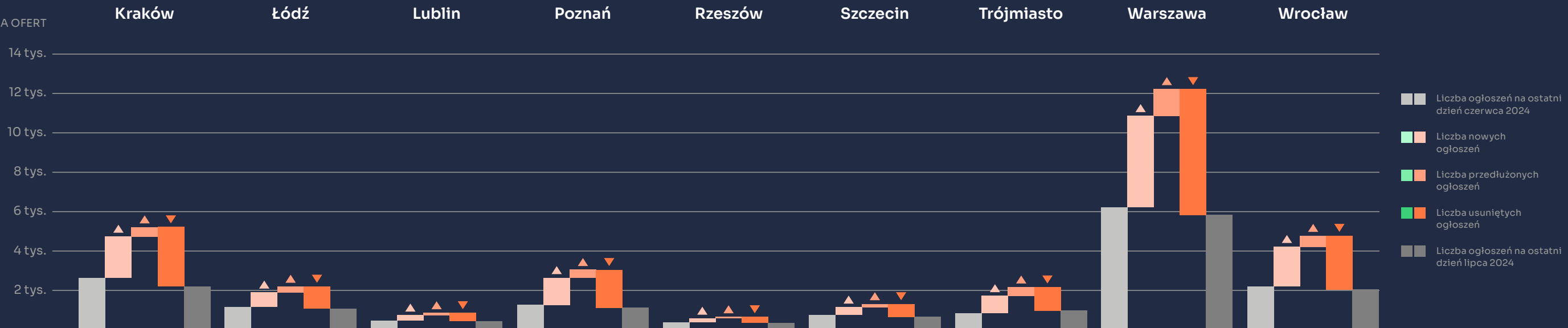
Rynek najmu w największych polskich miastach przechodzi coroczną fazę ożywienia. W związku z tym dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem skurczyła się na koniec lipca 2024 r. i wyniosła 22,2 tys. (-7,9% m/m) - co jest najmniejszym wynikiem w tym roku i jest praktycznie na tym samym poziomie co w lipcu 2023 r. W trakcie miesiąca dodano 17,3 tys. ogłoszeń, czyli o 17% więcej niż w poprzednim miesiącu i reaktywowano prawie 5,8 tys. (+16,9% m/m). Jednocześnie odnotowano niewielki spadek poziomu rotacji, czyli ogłoszeń

opublikowanych w trakcie całego miesiąca, które zostały zdjęte z serwisu przed końcem lipca. Wyniósł on 5,4 tys. ofert, co przekłada się na spadek o 4% m/m.

Silny odpływ z rynku dostępnych mieszkań na wynajem w ostatnim dniu lipca w porównaniu do 30 czerwca najbardziej widoczny jest w Olsztynie (-20%), Krakowie (-17%), Szczecinie (-13%) oraz w Poznaniu (-9%). W ujęciu bezwzględnym silny spadek bazy ogłoszeń notuje również Warszawa (o 387 mieszkań) oraz Wrocław (155).

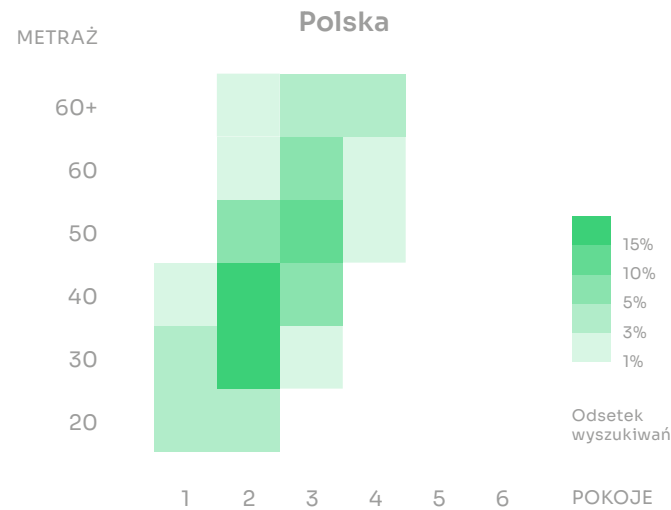
Z kolei baza ofert powiększyła się o kolejne nieruchomości przede wszystkim w nadmorskich kurortach czyli w Sopocie (+63%), Gdańsku (+14%) i Gdyni (+6%) gdzie do oferty najmu długoterminowego płynnie przechodzą mieszkania z wakacyjnego najmu krótkoterminowego. Wzrosty odnotowano także w Kielcach (+9%) i Bydgoszczy (+2%), co z uwagi na wielkość oferty oznacza powiększenie bazy o kilka do kilkunastu lokali.

LICZBA OFERT



POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Lipiec przyniósł dalszy wzrost zainteresowania na rynku najmu. Wyszukiwania mieszkań w tej kategorii wzrosły aż o 23% w ujęciu miesięcznym i o 25% w porównaniu do analogicznego okresu w ubiegłym roku.

Mieszkań na wynajem ogółem częściej niż w czerwcu szukano w Lublinie (+44,5%), Białymstoku (39,6%) czy Poznaniu (+39,5%) a rzadziej choć nadal z rekordową dużą ilością zapytań w Gdańsku (+9,9%), Olsztynie (+17%) czy Warszawie (+21%).

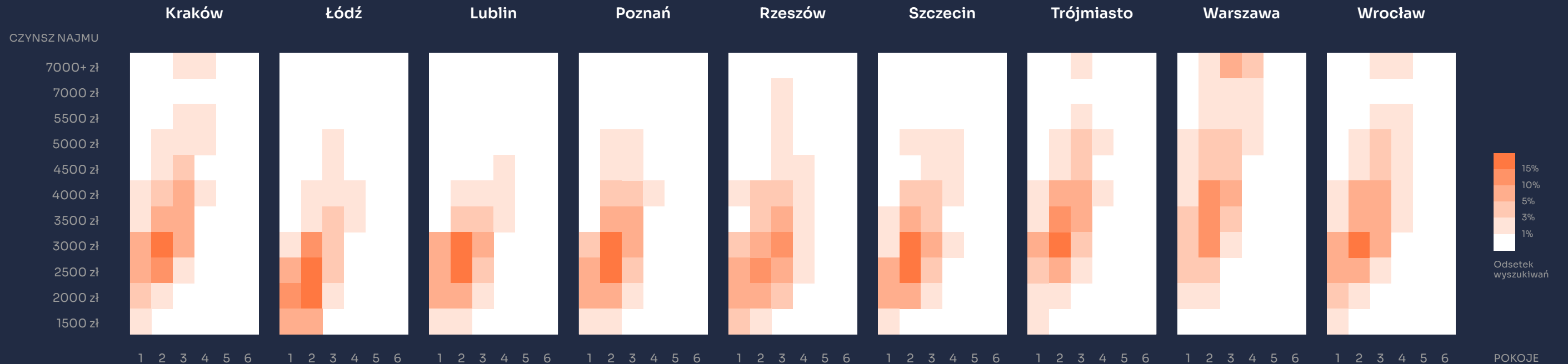
W skali całego kraju mieszkania 2-pokojowe o powierzchni minimum 40 m.kw.

niezmiennie cieszą się największą popularnością. Drugie i trzecie miejsce na podium zajmują większe nieruchomości – o powierzchni co najmniej 50 mkw. z 3 lub 2 pokojami. Wśród kawalerek najchętniej wybierane są te powyżej 30 mkw.

W miastach wojewódzkich najczęściej poszukiwano mieszkań z 2 pokojami, ale w różnych budżetach. Kryterium maksymalnej ceny najmu wynoszącej 2000 zł przyjmowano przeważnie w Białymstoku Bydgoszczy oraz Kielcach. O 500 zł więcej wynosił najpopularniejszy próg w Łodzi, Zielonej Górze, Katowicach, Lublinie,

Olsztynie, Rzeszowie, Szczecinie i Poznaniu. Mieszkań w kwocie do 3000 zł w większości przypadków szukano w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu a także, co ciekawe, w Warszawie, gdzie w czerwcu czy maju kryterium cenowe dla tego metrażu wynosiło 3500 zł. Większe lokale, powyżej 6 pokoi, w skali całego kraju mają znikome zainteresowanie i to tylko w mniejszych miastach takich jak Olsztyn, Białystok czy Lublin. To kwestia małej dostępności tego typu mieszkań ale też cen - w Warszawie trzeba liczyć się z kosztem na poziomie 7 000 zł i więcej.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2114	1,5%	2,2%
Bydgoszcz	2033	2,1%	3,1%
Katowice	2404	0,7%	2,4%
Kielce	2006	1,4%	8,3%
Kraków	3238	2,0%	2,9%
Łódź	2130	0,7%	-5,2%
Lublin	2516	-0,2%	2,8%
Olsztyn	2106	2,9%	4,4%
Opole	2227	-0,3%	1,2%
Poznań	2540	1,4%	4,2%
Rzeszów	2544	0,0%	5,1%
Szczecin	2679	0,4%	1,9%
Trójmiasto	3303	2,8%	-3,3%
Warszawa	5072	3,6%	0,7%
Wrocław	3062	1,7%	-2,2%
Zielona Góra	2280	3,3%	6,3%

W lipcu 2024 r. średnia ofertowa cena najmu mieszkania wyniosła 3548 zł, co oznacza delikatny wzrost o 1,2% w stosunku do poprzedniego miesiąca i 2,2% w porównaniu do cen z lipca 2023 r. Najbardziej w ciągu miesiąca koszt wynajmu wzrósł w Warszawie i Gdańsku (+3%), odpowiednio o ok. 170 i 90 zł. W Krakowie podwyżka wyniosła 2%, w Poznaniu i Wrocławiu 1-1,5%, a w Katowicach i Łodzi 0,4-0,6%. Jeśli porównamy obecne ceny z ubiegłorocznymi, to odnotujemy wzrost stawek najmu w 4 miastach: Poznaniu i Krakowie (o 3-4%), oraz Katowicach i Warszawie (o 1-2%). Po części wynika to ze zmiany struktury dostępnej oferty - w Krakowie, Poznaniu

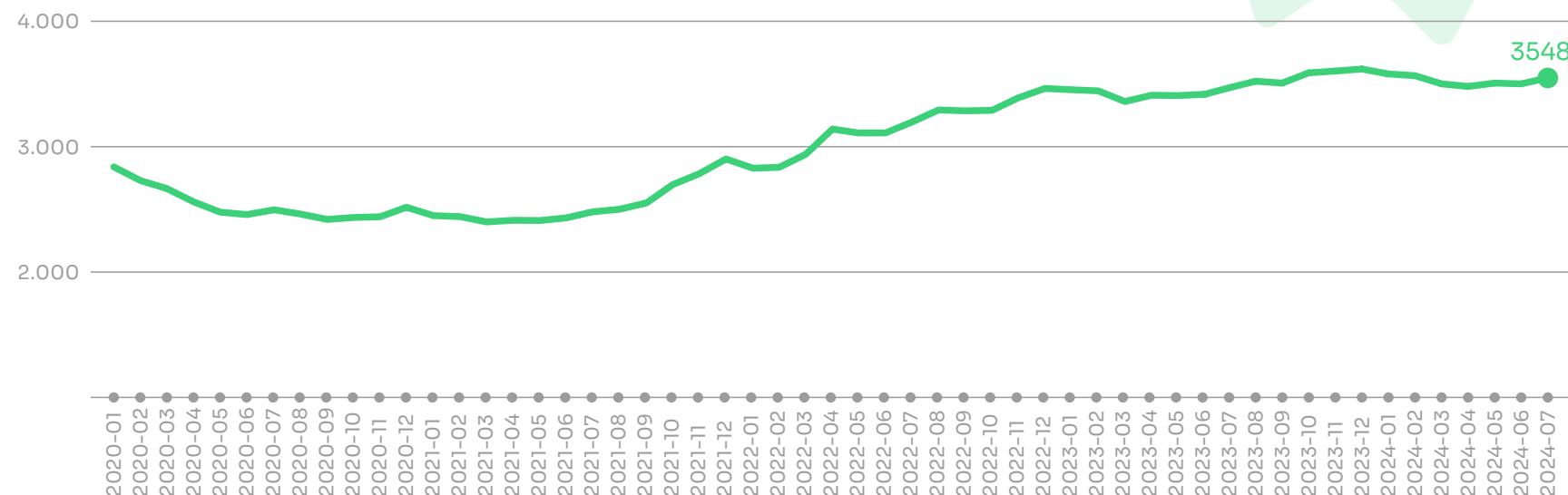
i Wrocławiu w lipcu notuje się wyższy udział mieszkań droższych w kwocie 3-4 tysięcy złotych w ofercie kosztem tych do 2,5 tysiąca złotych. Z kolei w Trójmieście wzrost średniej stawki najmu jest związany z rosnącą liczbą ogłoszeń, a także średnich stawek mieszkań o powierzchni 40-60 m.kw. i tych większych (60-90 m.kw.).

Podwyżki nie ominęły też mniejszych miast akademickich - w ciągu miesiąca średnie stawki najmu najbardziej poszły w górę w Zielonej Górze Olsztynie (+3%), a koszt najmu wzrósł w tych miastach o ok. 50-70 zł. Są też miasta ze spadkami cen - we Wrocławiu o 2%, w Gdańsku i Łodzi na

poziomie 4-5%, tym samym średni koszt wynajmu obniżył się tu w ciągu roku o 150 i 120 zł.

Na koniec lipca najwięcej za wynajem mieszkania trzeba było zapłacić w Warszawie - blisko 5100 zł oraz w Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku - ok. 3100-3300 zł. W Poznaniu, Katowicach i Łodzi średnie stawki ofertowe najmu mieszczą się w przedziale 2100-2500 tys. zł.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

Z roku na rok obserwujemy jak zmieniają się zachowania najemców, którzy nauczeni doświadczeniem poprzednich lat, wiedzą kiedy przypada najgorętszy okres w roku i nie odkładają poszukiwań na ostatnią chwilę. Najlepszym miesiącem na poszukiwania nowego lokum okazuje się więc czerwiec kiedy oferta jest jeszcze na tyle szeroka, że jest w czym wybierać. W lipcu liczba dostępnych mieszkań na wynajem jest już mniejsza o 8% w skali całego kraju, a ceny wyższe o 1,2%. Na rynku pojawiło się też mniej ofert niż w poprzednim miesiącu, co może oznaczać, że lepszego momentu na wynajem mieszkania przez studentów nie będzie a baza będzie się już tylko zmniejszać.

Co więcej, na rynek trafiło sporo nowych mieszkań, w dobrych lokalizacjach, kupowanych

inwestycyjnie w latach 2021-2022, które właściciele chcą jak najszybciej wynająć. W tej sytuacji najemcy nie czekali na sierpień, który do tej pory był najpopularniejszym miesiącem w roku i już w lipcu liczba wyszukiwań mieszkań na wynajem wzrosła aż o 23 proc.

Średnio we wszystkich miastach akademickich ceny wzrosły o 100-150 zł w porównaniu do ubiegłego roku. To oznacza względną stabilizację cen, jeśli weźmiemy pod uwagę, że jesteśmy w szczycie sezonu najmu. Na 7 głównych rynkach na koniec lipca najwięcej za wynajem mieszkania trzeba było zapłacić w Warszawie – blisko 5100 zł, oraz w Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku – ok. 3100-3300 zł. W Poznaniu, Katowicach i Łodzi średnie stawki ofertowe najmu mieszczą się w przedziale 2100-2500 zł.

Dużą grupę poszukujących stanowią studenci jednak jak pokazuje doświadczenie poprzednich lat, część z nich zderzy się z realiami rynkowymi

i obecnymi cenami. Te choć utrzymują się od kilku miesięcy na podobnym poziomie to nadal nie są skrojone pod kieszeń studenta. Dlatego za moment rozpocznie się poszukiwanie pokoi i stancji a tych mamy najwięcej na rynku od początku 2022 roku bo prawie 13000., w samej Warszawie na olx.pl wystawionych jest ponad 2000 ofert. Najwięcej ogłoszeń pochodzi z województw: mazowieckiego, dolnośląskiego, małopolskiego oraz wielkopolskiego. Nie mamy jednak dobrych wiadomości, ceny pokoi poszły w górę – jeszcze w 2022 roku pokoje wystawione za więcej niż 1000 zł stanowiły 23% wszystkich ofert, w tym roku aż 44% pokoi kosztuje powyżej tysiąca złotych. Wzrost ten jednak wyhamował w ciągu ostatniego roku: w porównaniu z 2023 ceny poszły w górę już tylko o 8% czyli jakieś 76 zł.

Dobra informacja dla najemców jest taka, że od kilku miesięcy ceny pozostają na stabilnym poziomie (wahania w lipcu i sierpniu związane są z zintensyfikowanymi poszukiwaniami ze

Agata Stachowiak

Otodom



strony studentów) a oddawane do użytkowania nieruchomości kupione w poprzednich latach w celach inwestycyjnych, zwiększają podaż mieszkań na wynajem. Jak długo potrwa taka sytuacja, zależy m.in. od terminu wprowadzenia kolejnego programu rządowych dopłat, który może doprowadzić do skokowego wzrostu popytu nieruchomości w określonym segmencie. Jeśli wzrosną ceny na rynku sprzedaży, to część osób planująca zakup, ze względów ekonomicznych zostanie zmuszona pozostać przy najmie. To zaś, przy ograniczonym napływie nowych mieszkań, może w dalszej przyszłości znowu doprowadzić do niedoborów podaży. To tylko jedna z hipotez, wszystko zależy od tego jaki kształt będzie mieć zapowiadany program. Na ten moment zastrzyk w postaci napływu nowych mieszkań na rynek, wpływa na ten segment rynku pozytywnie.



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