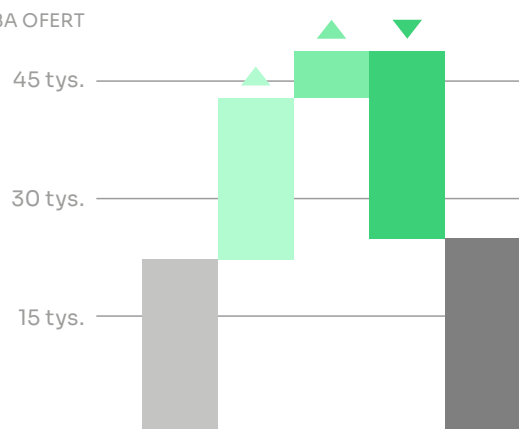


# RAPORT Z RYNKU NAJMU

WRZESIEŃ 2024

# PODAŻ

LICZBA OFERT



Na koniec trzeciego kwartału zaobserwowano wzrost liczby oferowanych do wynajęcia mieszkań do 24,9 tys. i jest to pierwszy wzrost w tym kwartale - o 12% względem końca sierpnia. To powtórka ubiegłorocznego trendu kiedy w analogicznym okresie wzrost wyniósł niewiele mniej bo 10%. W liczbach bezwzględnych ta różnica rok do roku przekłada się na prawie 490 mieszkań.

W trakcie miesiąca pojawiło się niemal 20,8 tys. nowych ogłoszeń, czyli o 14% więcej niż w sierpniu i 4% więcej niż we

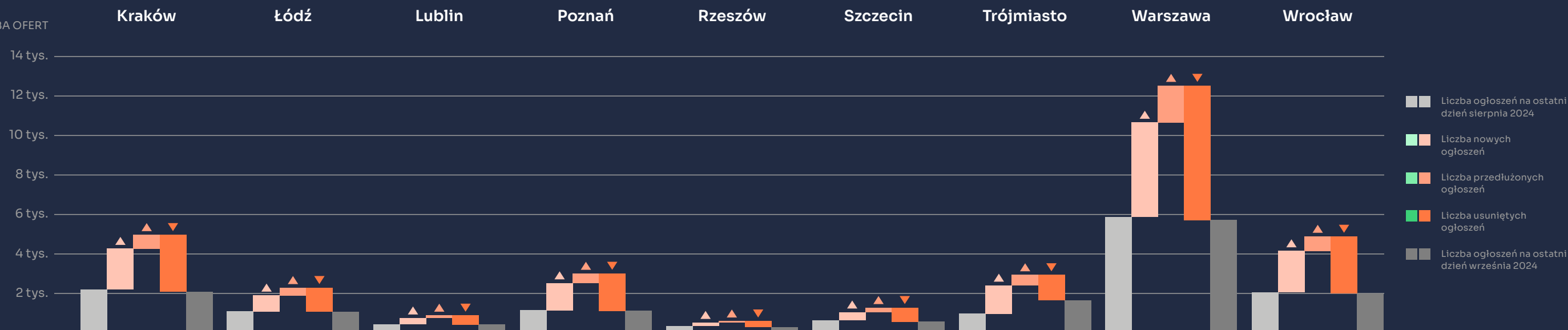
wrześniu 2023. Z kolei reaktywowano 6,02 tys. ogłoszeń. W tym samym czasie, w porównaniu miesięcznym, o 6% zmniejszyła się liczba wycofanych ofert, osiągając 24,2 tys.

Większość miast wojewódzkich zakończyła miesiąc ze wzrostem liczby dostępnych ofert najmu. Największy zanotowano w Zielonej Górze (34%), Trójmieście (21%) i Kielcach (21%), co stanowi po kolei 29, 443 i 32 ogłoszenia. Znaczący wzrost oferty, bo wynoszący 49%, nastąpił w Sopocie i w dużej mierze przyczynia się do zmiany oferty dla całego Trójmiasta a jest

konsekwencją kończącego się sezonu letniego, kiedy w mieście dominował najem krótkoterminowy. W ujęciu bezwzględnym silny wzrost liczby ogłoszeń notuje również Warszawa (1025 mieszkań - wzrost o 18%) oraz Kraków (381 mieszkań - wzrost o 18%).

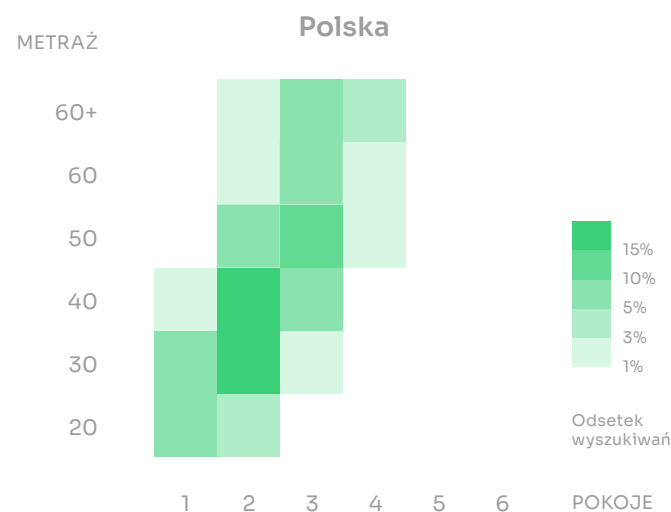
Tylko w trzech miastach zaobserwowano zmniejszenie oferty dostępnych mieszkań - były to Olsztyn (-13%), Opole (-5%) i Rzeszów (-5%). Baza ofert zmniejszyła się tam o odpowiednio 11, 5 i 14 ogłoszeń.

LICZBA OFERT



# POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



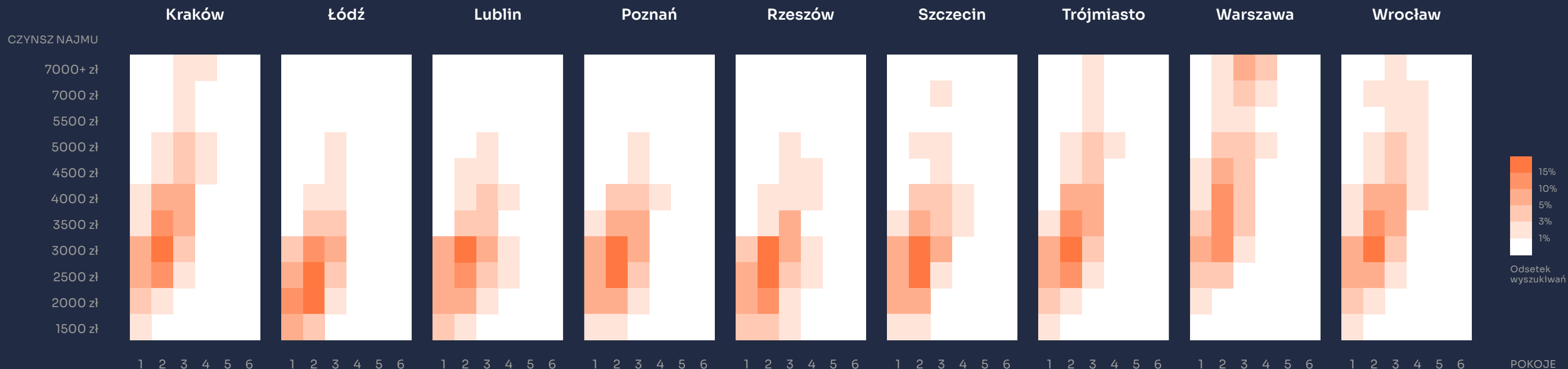
Zgodnie z przewidywaniami szczyt na rynku najmu we wrześniu mieliśmy już za sobą. We wrześniu 2024 r. zanotowano spadek liczby wyszukiwań o 13% w porównaniu z sierpniem. 51% wszystkich wyszukiwań stanowiły oferty dotyczące dwóch pokoi, a 30% - te z trzema pokojami. Trzecie pod względem popularności wyszukiwań były ogłoszenia kawalerek (14%). Zainteresowanie poszukujących było skoncentrowane przede wszystkim na dwupokojowych ofertach o metrażu powyżej 40 mkw (21% wszystkich wyszukiwań), dwupokojowych powyżej 30 mkw (17%) oraz trzypokojowych

o powierzchni powyżej 50 mkw (10%). Niemal nie występowały wyszukiwania ofert z typowo pięcioma i więcej pokojami albo sześcioma i więcej (0,36%).

Porównując ze sobą sytuację na rynkach najmu w miastach wojewódzkich można zauważyć, że wszędzie zainteresowanie szukających zmniejszyło się w stosunku do poprzedniego miesiąca - najbardziej w Krakowie (-33%) i Wrocławiu (-29%), najmniej w Bydgoszczy (-5%). Dwupokojowe mieszkania w cenie do 3 tys. były najpopularniejszą opcją najmu na lokalnych

rynkach w Trójmieście, Szczecinie, Zielonej Górze, Wrocławiu, Krakowie, Rzeszowie, Lublinie i Poznaniu. W Olsztynie, Szczecinie, Opolu, Bydgoszczy, Kielcach, Katowicach były to również dwupokojowe ogłoszenia, ale z ceną poniżej 2,5 tys. W Białymstoku i Łodzi najczęściej wyszukiwano dwa pokoje z ceną poniżej 2 tys. Szukający w Warszawie zainteresowani lokalami dwupokojowymi w cenie poniżej 3 tys. stanowi dominującą grupę. Ta kategoria odpowiada za niemal jedną czwartą (5,6%) wszystkich wyszukiwań, co czyni ją najpopularniejszą opcją na rynku wynajmu.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



# OFERTOWE STAWKI NAJMU

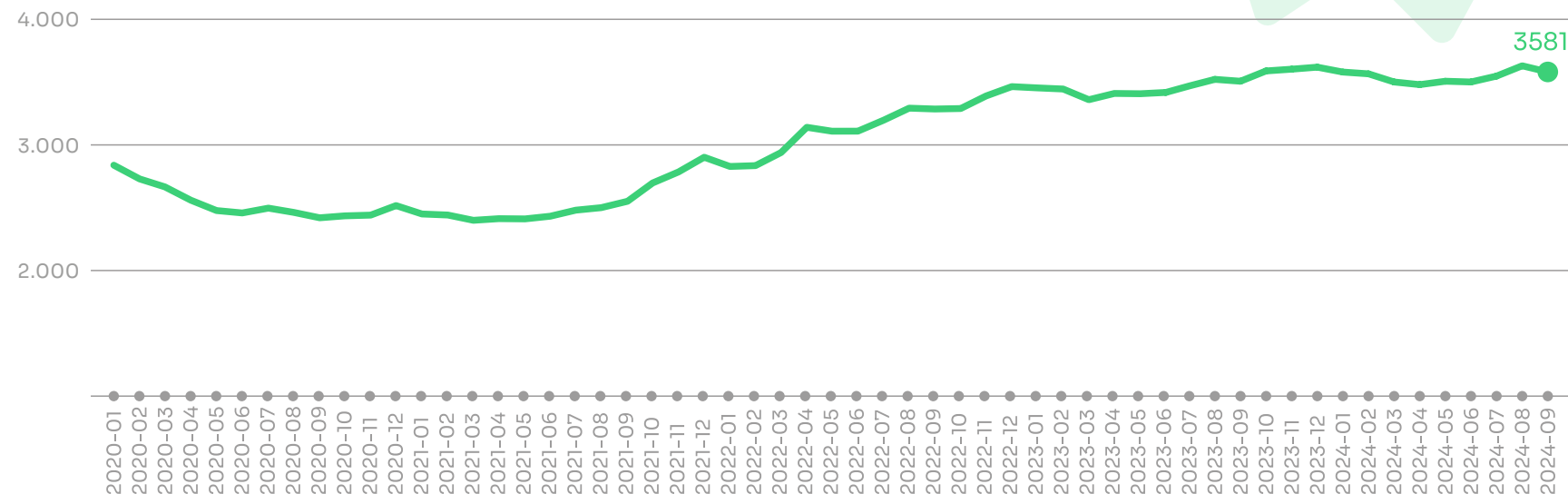
MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2143	1,2%	3,4%
Bydgoszcz	2030	-0,8%	2,9%
Katowice	2412	0,0%	1,6%
Kielce	2035	2,5%	7,4%
Kraków	3384	1,5%	1,3%
Łódź	2105	-0,3%	-0,1%
Lublin	2571	0,6%	2,8%
Olsztyn	2157	-2,5%	3,5%
Opole	2273	0,3%	0,9%
Poznań	2588	0,7%	3,0%
Rzeszów	2686	2,3%	2,8%
Szczecin	2729	1,6%	2,0%
Trójmiasto	3217	-3,0%	1,1%
Warszawa	5003	-2,9%	1,2%
Wrocław	3105	-0,4%	-3,4%
Zielona Góra	2344	-1,1%	12,0%

We wrześniu 2024 roku przeciętny koszt wynajmu lokalu mieszkalnego w głównych miastach Polski osiągnął poziom 3 581 zł. Oznacza to spadek o -0.9% w porównaniu z sierpniem oraz wzrost o 2,1% w stosunku do analogicznego okresu rok wcześniej. To pierwszy moment w trzecim kwartale, w którym ceny zaczęły spadać.

Analizując poszczególne lokalizacje, najdroższy wynajem był w stolicy - blisko 5 003 zł. W Trójmieście i Krakowie stawki oscylowały wokół 3 200-3 400 zł, a w stolicy Dolnego Śląska około 3 100 zł. Niższe ceny, poniżej 3 000 zł, można było znaleźć w Szczecinie i w Rzeszowie (2 700 zł) oraz

w Poznaniu i Lublinie (2 600 zł). Porównując sytuację z tą sprzed miesiąca wiadomo, że największe wzrosty zaobserwowano w Kielcach (2,5%) i Rzeszowie (2,3%) a największe spadki cen w Trójmieście (-3%), Warszawie (-2,9%) i Olsztynie (-2,5%). Rok do roku największa zmiana zadziała się w Zielonej Górze, gdzie o 12% wzrosła cena najmu i Kielcach, gdzie wzrosła ona o ponad 7%. Na 8 z 16 lokalnych rynków przeciętna cena najmu wzrosła a w drugiej połowie nie zmieniła się lub spadła.

SREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



# KOMENTARZ

**Sytuacja na rynku najmu od kilku miesięcy jest stabilna i dość przewidywalna, poza sezonowymi wahaniami w cenach i dostępności, którą przeżywaliśmy w okresie od czerwca do sierpnia. Jak co roku we wrześniu mamy do czynienia z bardzo delikatną zmianą średniej ceny w stosunku do sierpnia. W tym roku jest to zmiana odmienna względem poprzednich lat o tyle, że odnotowujemy delikatny spadek cen, co więcej zmniejsza się skala zmian rok do roku. We wrześniu 2021 roku mieliśmy do czynienia z 5% wzrostem średniej ceny rok do roku, we wrześniu 2022 był to wzrost 29%, rok później 7%, teraz natomiast jest to wzrost wielkości 2%. Zatem dynamika zmian cen zmniejszyła się i pozostaje pytanie, czy taka tendencja będzie postępować.**

Biorąc pod uwagę cały sezon wakacyjny, widać, że na koniec lipca najbardziej zmniejszyła się oferta i zwiększył się popyt, a we wrześniu oferta ta zwiększyła się z powrotem do podobnego stanu co w czerwcu. Jednocześnie następuje zmniejszenie popytu. To z kolei wyjaśnia zmiany cen. Co zaskakujące, wrzesień zwyczajowo był okresem intensywnych poszukiwań mieszkań przez studentów ale ten rok pokazał, że po latach dynamicznych zmian rynek dostosowuje się do potrzeb tej grupy klientów, oferując bardziej zrównoważone ceny i większy wybór już w czerwcu. Dlatego obecne spowolnienie wzrostu cen i zwiększona podaż lokali może być dla studentów korzystna, dając im pole do negocjacji. Tym razem osoby, które decyzję o wyborze mieszkania na okres roku akademickiego zostawiły na ostatnią chwilę, mogły na tym zyskać.

Statystyki Otodom po stronie popytowej i podażowej na rynku najmu mogą świadczyć

o tym, że większość studentów już znalazła zakwaterowanie w poprzednich miesiącach. Część z nich na rynku klasycznych mieszkań, pozostali mogli szukać alternatywnych opcji typu współdzielenie mieszkań. Popyt na wynajem wyłącznie pokoi intensywnie rósł w ciągu wakacyjnych miesięcy (wzrosty wielkości 30%-60% m/m) a pierwszy spadek miesiąc do miesiąca zaobserwowano właśnie we wrześniu - o -6% m/m. Zmiany po stronie podażowej na rynku wynajmu pokoi też są intensywniejsze niż zmiany podaży całych mieszkań. Oferta pokoi wzrosła o 13% we wrześniu w porównaniu do sierpnia (wzrosty dla poprzednich miesięcy to począwszy od czerwca - 19%, 26% w lipcu, 30% w sierpniu m/m). Choć wrześniowy procentowy wzrost liczby pokoi na wynajem pokrywa się ze wzrostem oferty mieszkań, to tego samego nie można powiedzieć o wcześniejszych letnich miesiącach, gdzie obserwowaliśmy raczej tendencję spadkową dla podaży mieszkań i relatywnie duże wzrosty w ofercie pokoi.

Wszystko wskazuje na to, że październik nie przyniesie większych zmian na rynku najmu - rosnąca podaż zatrzymała wzrost cen a przyzwyczajeni do corocznych podwyżek najemcy, będą musieli z nich zrezygnować. Baza mieszkań na wynajem regularnie wzmacniana jest przez lokale, z których wyprowadzili się beneficjenci programu Bezpieczny kredyt 2% oraz przez oddawane do użytku mieszkania deweloperskie, stanowiące produkt inwestycyjny. W tej sytuacji zakup mieszkania na wynajem staje się coraz mniej korzystny finansowo, szczególnie dla tych, którzy korzystają z kredytów hipotecznych.

## Milena Chełchowska

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](mailto:agata.stachowiak@olx.pl)  
M: +48 539 260 235

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