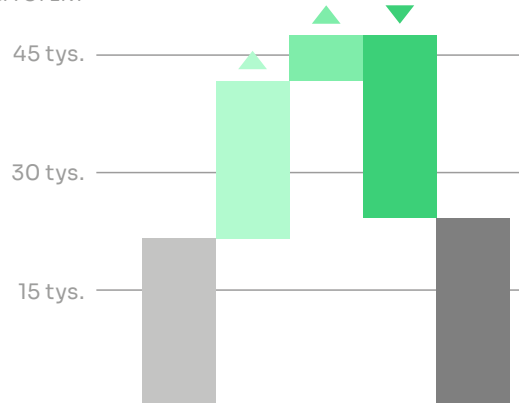


RAPORT Z RYNKU NAJMU

PAŹDZIERNIK 2024

PODAŻ

LICZBA OFERT



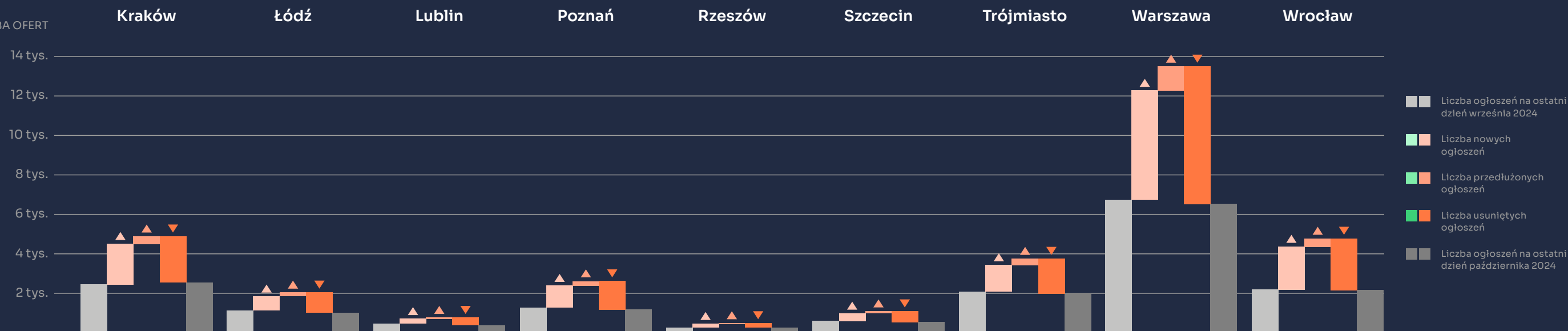
Koniec października to powrót do trendu delikatnie zmniejszającej się z miesiąca na miesiąc liczby oferowanych na wynajem nieruchomości w największych polskich miastach. Miesiąc zakończył się wynikiem 23,8 tys. nieruchomości w ofercie Otodom, co stanowi 4% mniej ogłoszeń niż na początku miesiąca. Zachwianie tego trendu nastąpiło tylko we wrześniu, kiedy to zaobserwowaliśmy 12% wzrost oferty, i (z wyłączeniem tego miesiąca) trwa od wiosny 2024. Październik 2024 kończy się również ze spadkiem liczby opublikowanych ogłoszeń wielkości 2% (co oznacza 573 ogłoszenia) względem października 2023.

Rynek najmu wzbogacił się w październiku o 18,7 tys. świeżych ogłoszeń. To wprawdzie o 10% mniej niż miesiąc wcześniej, jednak nieznacznie (o 2%) więcej niż przed rokiem. Dodatkowo, przywrócono do obiegu 4,6 tys. wcześniej aktywowanych ofert. Jednocześnie nie zaobserwowano znaczącej zmiany w zakresie liczby dezaktywowanych ogłoszeń, która wyniosła w październiku 24,3 tys.

Podobnie sytuacja wygląda na rynkach lokalnych. W przeważającej części stolic wojewódzkich odnotowano zmniejszenie puli mieszkań na wynajem. Liderem okazał się Olsztyn, gdzie w trakcie trwania miesiąca

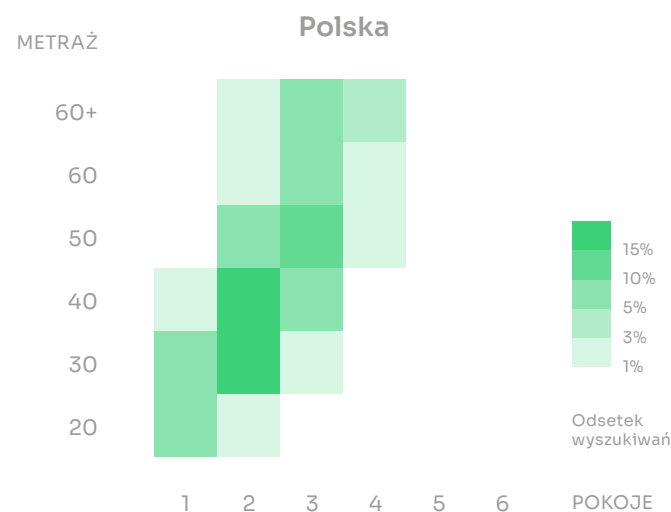
przybyło 11 lokali (wzrost o 15%). Na kolejnych miejscach uplasowały się Kraków z 100 nowymi ofertami (+4%) oraz Katowice, w których z oferty ubyły jedynie 3 ogłoszenia. Trzy miasta, w których zaszła największa negatywna zmiana to Zielona Góra (-22%), dla której we wrześniu 2024 zaobserwowano najwyższy wzrost oferty, Lublin (-20%) i Opole (-19%), co przełożyło się na zmniejszenie bazy odpowiednio o 25, 95 i 19 ofert.

LICZBA OFERT



POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Rynek najmu jest w fazie spowolnienia. Liczba wyszukiwań w październiku była o 8% niższa niż w poprzednim miesiącu. Trend obniżającej się liczby wyszukiwań jest zatem kontynuowany już od kilku miesięcy. Największym zainteresowaniem w październiku cieszyły się mieszkania dwupokojowe, które stanowiły ponad połowę (51%) wszystkich zapytań. Na drugim miejscu znalazły się lokale trzypokojowe (31%), a kawalerki zamknęły podium z wynikiem 12%.

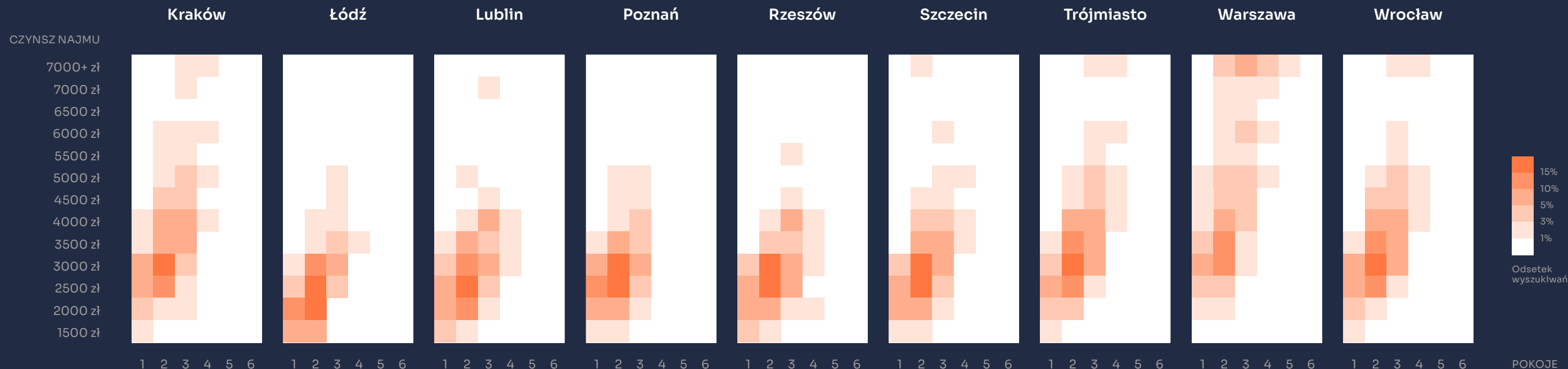
Analizując natomiast preferencje najemców pod względem powierzchni lokali, najbardziej

poszukiwane były mieszkania dwupokojowe przekraczające 40 m² (22% wyszukiwań), następnie również dwupokojowe, ale powyżej 30 m² (15%), oraz trzypokojowe o metrażu ponad 50 m² (10%). Marginalne zainteresowanie (zaledwie 0,48%) dotyczyło dużych mieszkań z pięcioma lub większą liczbą pokoi. Nie było zatem żadnych znaczących zmian w kwestii preferowanej liczby pokoi czy metrażu poszukujących mieszkań na wynajem względem poprzedniego miesiąca.

We wszystkich stolicach wojewódzkich odnotowano spadek aktywności

poszukujących względem września. Najwyższą dynamikę spadku zaobserwowano w Opolu (-39%) i Rzeszowie (-33%), podczas gdy w Zielonej Górze i Łodzi sytuacja zmieniła się w najmniejszym stopniu (-10%). Na większości lokalnych rynków dominowały wyszukiwania mieszkań dwupokojowych, różniących się przedziałem cenowym. W Trójmieście, Opolu, Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu najpopularniejsze były lokale do 3 tys. zł. W Zielonej Górze, Szczecinie, Rzeszowie, Olsztynie, Łodzi, Kielcach, Białymstoku, Bydgoszczy i Lublinie przeważały oferty do 2,5 tys. zł, natomiast w Katowicach - do 2 tys. zł.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNYSZU	M/M	R/R
Białystok	2121	-1,0%	0,3%
Bydgoszcz	2088	2,9%	5,3%
Katowice	2423	0,5%	0,9%
Kielce	2018	-0,8%	3,4%
Kraków	3347	-1,1%	-0,6%
Łódź	2110	0,2%	2,3%
Lublin	2559	-0,5%	2,7%
Olsztyn	2229	3,3%	6,9%
Opole	2279	0,3%	-0,6%
Poznań	2608	0,8%	2,9%
Rzeszów	2687	0,0%	-1,3%
Szczecin	2804	2,7%	3,0%
Trójmiasto	3156	-1,9%	-0,4%
Warszawa	5008	0,1%	-1,9%
Wrocław	3102	-0,1%	-4,0%
Zielona Góra	2375	1,3%	13,0%

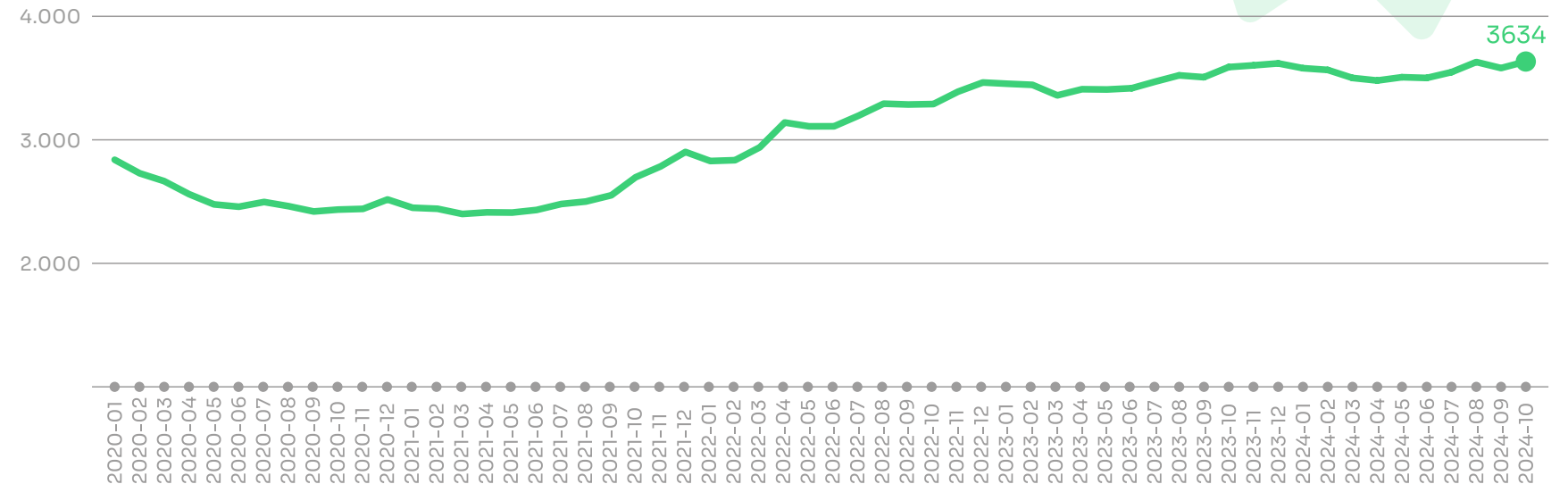
W październiku 2024 roku przeciętny koszt wynajmu lokalu w głównych miastach Polski osiągnął poziom 3 634 zł. Oznacza to wzrost o 1,5% (w ujęciu bezwzględnym - 53 zł) w porównaniu z wrześniem oraz wzrost o 1,3% w stosunku do analogicznego okresu rok wcześniej.

W poszczególnych miastach wynajem kształtował się następująco: w Warszawie średnia cena osiągnęła poziom 5 008 zł, co czyni ją najdroższą lokalizacją. W Trójmieście i Krakowie ceny wynajmu wynosiły około 3 200–3 300 zł, a we Wrocławiu 3 100 zł. Z kolei w Szczecinie, Rzeszowie (2 800 zł), najtaniej było w Kielcach - 2 000 zł.

Nie zaobserwowano dużych zmian w ujęciu miesięcznym, najbardziej cena urosła w Olsztynie - o 3% w stosunku do września. To również tam odnotowano największy wzrost oferty, co nie wydaje się być oczywiste, rosnąca podaż powinna przynosić raczej obniżkę cen. W stosunku do października 2023 największa zmiana, czyli wzrost cen o 13% - dotyczy Zielonej Góry. Spore zmiany procentowe w Zielonej Górze, czy Olsztynie mogą wynikać z dość małej oferty mieszkań w porównaniu z innymi, większymi miastami, a co za tym idzie z niewielkiej próby mieszkań poddanych analizie. Podsumowując, na 9 z 16 analizowanych rynków odnotowano

wzrosty cen najmu rok do roku, podczas gdy na pozostałych ceny pozostały stabilne lub spadły.

SREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

Na rynku najmu w Polsce nadal zarysowuje się proces stabilizacji, który trwa już kilka miesięcy. Kontynuowane delikatne spadki oferty nieruchomości trwają od wiosny 2024. Spadki, o których mowa, to maksymalnie kilkuprocentowe obniżki liczby oferowanych na wynajem miejsc. Równocześnie liczba wyszukiwań mieszkań do wynajęcia spada o kilka procent z miesiąca na miesiąc. Tendencja ta jest konsekwentna, choć wrzesień przyniósł krótkoterminowe zwiększenie liczby dostępnych mieszkań do poziomu z czerwca, co było efektem zakończenia sezonu wakacyjnego i najmu krótkoterminowego. Mimo to, ogólna dynamika rynku wciąż nie wykazuje większych wahań, a oferta pozostaje w zasadzie stabilna.

W kontekście cen, również nie ma znaczących zmian – wciąż mamy do czynienia z marginalnymi, aczkolwiek zauważalnymi korektami. W ostatnich miesiącach ceny delikatnie rosły, a październik był kontynuacją tego trendu. Takie zmiany wskazują na stopniowe balansowanie się rynku, po kilku latach dynamicznych zawirowań.

Przypomnijmy, że w 2021 roku rynek najmu przeżywał kryzys – z powodu złagodzenia kryteriów udzielania kredytów hipotecznych i zwiększenia sprzedaży mieszkań, zainteresowanie wynajmem spadło. Sytuacja uległa zmianie po wybuchu wojny w Ukrainie, co pociągnęło za sobą wzrost zapotrzebowania na mieszkania do wynajęcia. To zewnętrzne wydarzenie wywołało ponowny wzrost popytu, a tym samym i cen. Dziś, po okresie intensywnych zmian, mamy do czynienia ze spowolnieniem i stabilizacją, które sugerują, że rynek najmu powoli

wraca do równowagi. Przewidywania wskazują na dalszą stabilność w nadchodzących miesiącach. Sezonowość liczby ofert sugeruje, że końcówka roku przyniesie zmniejszenie oferty mieszkań na wynajem, jednak będzie to zmiana chwilowa, zachwianie związane z koncentracją na corocznych obchodach świątecznych. Odbicie podaży i popytu nastąpi najprawdopodobniej wraz początkiem 2025 r. Może się jednak okazać, że okres listopada i grudnia będzie korzystnym czasem na zmianę wynajmowanego mieszkania. Właściciele lokali, biorąc pod uwagę mniejsze zainteresowanie ofertami w tym czasie, mogą być bardziej otwarci na negocjacje. Dla osób poszukujących nowego lokum, to zatem dobry czas w trakcie roku do uzyskania lepszych warunków najmu.

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
M: +48 539 260 235

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