

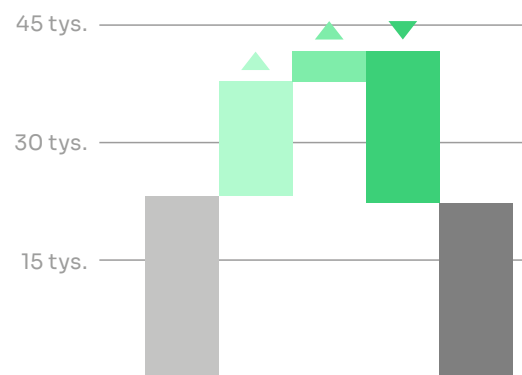
RAPORT Z RYNKU NAJMU

LISTOPAD 2024

PODAŻ

2

LICZBA OFERT



Jak pokazują listopadowe dane Otodom liczba dostępnych mieszkań na wynajem w stolicach województw kolejny miesiąc z rzędu (trend przerwany chwilowo we wrześniu) delikatnie się zmniejsza. Na początku miesiąca platforma zanotowała 23,8 tys. aktywnych ogłoszeń, a miesiąc zakończył się z wynikiem 22,9 tys. co oznacza w tym czasie spadek 4-procentowy. Na koniec października 2023 oferta była bogatsza o 905 ogłoszeń.

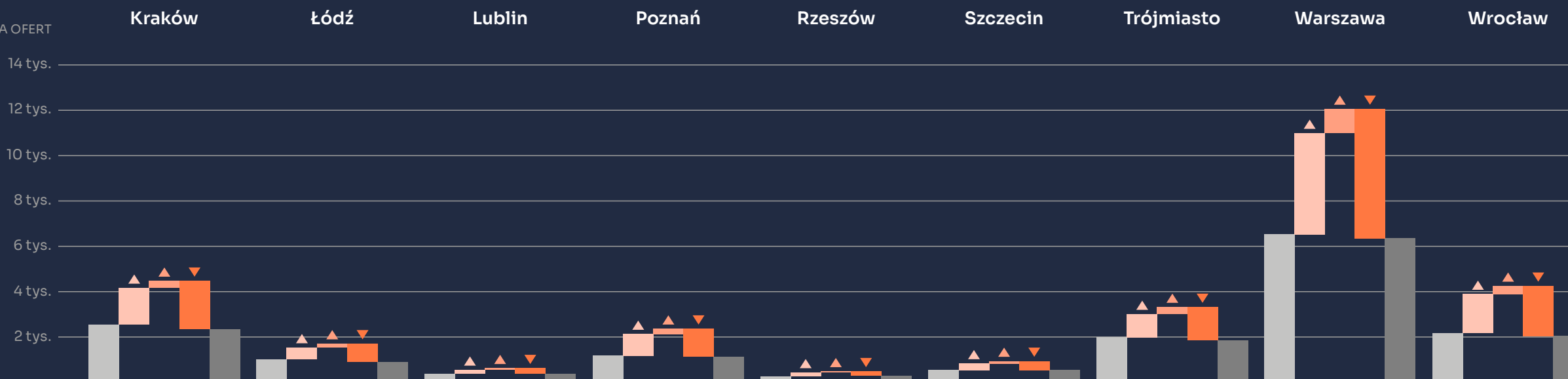
W listopadzie pojawiło się 15,1 tys. nowych ogłoszeń, co oznacza 19-procentowy spadek

w stosunku do października a w porównaniu rocznym delikatniejszy, 7-procentowy, spadek. Do obiegu wprowadzono 4 tys. wcześniej zawieszonych ofert. Zakończono też, mniej niż w poprzednich miesiącach, ogłoszeń, bo tylko 20 tys. Najbardziej zbliżony w tym roku wynik, choć prawie o tysiąc większy, miał miejsce w styczniu.

Lokalne rynki wykazują podobną dynamikę, choć z kilkoma wyjątkami. 12 spośród 16 lokalnych rynków miejskich zmniejszyło pulę mieszkań w trakcie trwania miesiąca. Najdotkliwszy procentowy spadek nastąpił

w Olsztynie (-27% - co stanowi 22 ogłoszenia) i Zielonej Górze (-17% - 15 ogłoszeń). Na większych rynkach - Trójmiasto, Warszawa, Kraków - zanotował spadek o 8%. Najbardziej stabilnie było natomiast w Szczecinie, gdzie bilans nie wykazał żadnej zmiany. Z kolei, te wyjątkowe lokalizacje charakteryzujące się dodatnim wynikiem to Bydgoszcz (+11%), Kielce (+8%) i Rzeszów (+7%), co przełożyło się na wzrost liczby ofert odpowiednio o 38, 13 i 20 ogłoszeń.

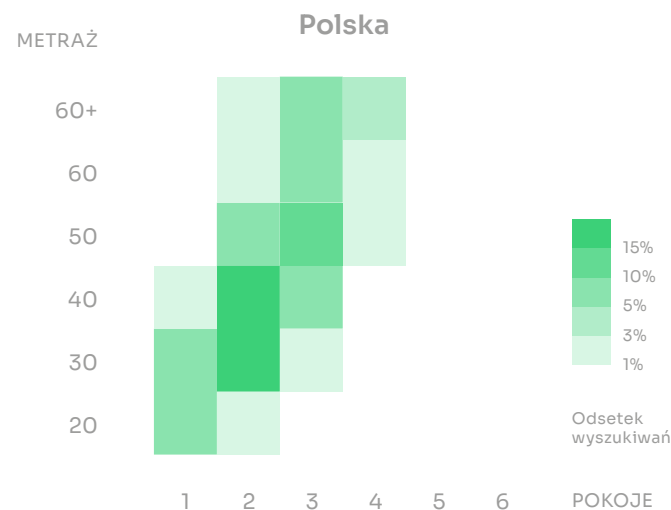
LICZBA OFERT



- Liczba ogłoszeń na ostatni dzień października 2024
- Liczba nowych ogłoszeń
- Liczba przedłużonych ogłoszeń
- Liczba usuniętych ogłoszeń
- Liczba ogłoszeń na ostatni dzień listopada 2024

POPYT

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I METRAŻU



Kontynuuje się też coraz stabilniejszy, choć w dalszym ciągu nie wielkoskalowy trend spadkowy w kwestii liczby wyszukiwań. W listopadzie na Otodom zainteresowanie ogłoszeniami na wynajem osłabło jeszcze bardziej. Liczba wyszukiwań mieszkań zmalała o 7% w stosunku do miesiąca poprzedniego.

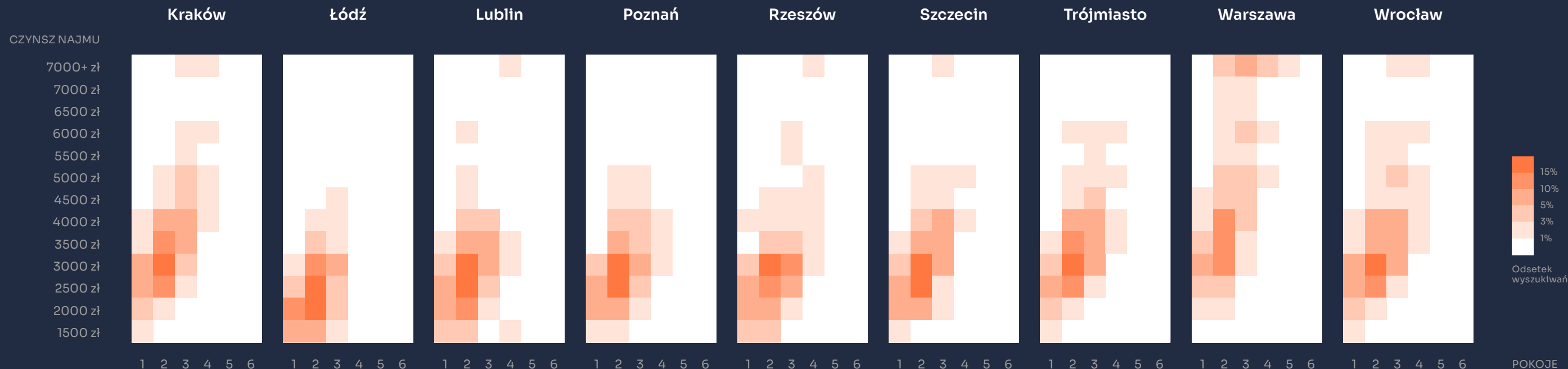
Na listopadowym rynku najmu zdecydowanie dominują dwupokojowe mieszkania, których dotyczyła połowa wszystkich wyszukiwań. Za nimi plasują się trzypokojowe lokale z 32-procentowym udziałem, zaś kawalerki zamykają zestawienie 12-procentowym rezultatem. Pod względem metrażu od poprzedniego miesiąca znów nie zmieniło się wiele, nadal dominowały dwupokojowe lokale powyżej 40 m²

(22% wyszukiwań) oraz dwupokojowe przekraczające 30 m² (15%). Trzypokojowe mieszkania ponad 50 m² zgromadziły natomiast 11% ze wszystkich 41 tys. wyszukiwań. Duże mieszkania z pięcioma, sześcioma lub więcej pokojami były najmniej popularnym wyborem, generując zaledwie 0,48% zapytań.

Najsilniejsze spadki aktywności poszukujących miesiąc do miesiąca dokonały się w Opolu (-23%), Łodzi (-18%) i Bydgoszczy (-14%), podczas gdy w Katowicach, Kielcach, Krakowie, Rzeszowie i Białymstoku wyszukiwań przybyło. W większości miast chodzi o marginalne wzrosty, a procentowo największy zaobserwowano w Białymstoku (11%, czyli 32 wyszukiwania).

Preferencje cenowe różniły się lokalnie. W tym miesiącu to Katowice preferowały mieszkania do 3 tys. zł, podobnie jak Kraków, Warszawa, Rzeszów, Wrocław, Szczecin i Trójmiasto. W Lublinie, Olsztynie i Poznaniu dominowały oferty do 2,5 tys. zł. W tym miesiącu więcej niż poprzednio było miast preferujących mieszkania do 2 tys. zł. Były to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Łódź i Opole. W stolicy jako w jedynym z badanych miast zarysowała się kategoria wyszukiwań mieszkań w cenie powyżej 7 tys. i takie wyszukiwania stanowiły 12% wszystkich w Warszawie. W pozostałych miastach ta sama kategoria była atrakcyjna dla 1-2% całości wyszukiwań w danym mieście.

STRUKTURA WYSZUKIWAŃ WEDŁUG LICZBY POKOI I CENY



OFERTOWE STAWKI NAJMU

MIASTO	POZIOM CZYNSZU	M/M	R/R
Białystok	2121	0,5%	1,0%
Bydgoszcz	2084	-0,2%	5,1%
Katowice	2455	1,8%	2,6%
Kielce	2023	0,5%	1,7%
Kraków	3305	-0,9%	0,5%
Łódź	2151	2,2%	5,6%
Lublin	2536	-0,3%	2,7%
Olsztyn	2246	1,0%	7,4%
Opole	2281	0,7%	2,7%
Poznań	2629	1,2%	5,6%
Rzeszów	2791	4,0%	4,7%
Szczecin	2885	3,0%	6,3%
Trójmiasto	3169	0,8%	2,0%
Warszawa	5117	2,6%	-0,1%
Wrocław	3105	0,4%	-1,7%
Zielona Góra	2557	8,0%	19,7%

W listopadzie 2024 roku rynek najmu mieszkań w największych miastach w Polsce zanotował delikatny wzrost cen. Ogólnokrajowa średnia wyniosła 3 684 zł, co przekłada się na 1,7-procentowy wzrost w skali miesiąca oraz 2,2-procentowy wzrost w ujęciu rocznym.

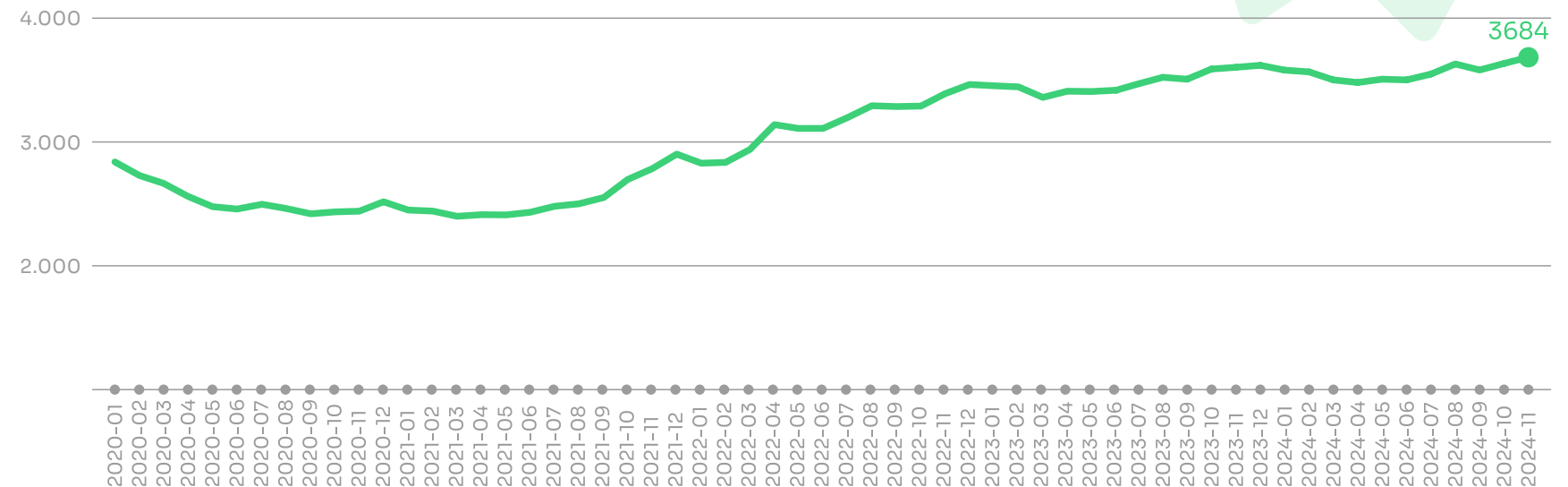
Krajobraz cenowy charakteryzuje różnicowanie. Warszawa pozostaje niekwestionowanym liderem, gdzie koszt wynajmu mieszkania sięga 5 117 zł. Do przedmiast z przedziału cenowego 3 100–3 300 zł dołącza w listopadzie Wrocław i razem z Trójmiastem i Krakowem są w gronie najdroższych miast pod względem ceny lokali na wynajem. Na przeciwnym biegunie

znajdują się Bydgoszcz, Kielce i Białystok z najtańszymi lokalami, wycenionymi średnio na 2 000 - 2 100 zł.

Mikro-trendy cenowe przynoszą ciekawe obserwacje. Sporemu spadkowi podaży w Zielonej Górze towarzyszy też największy w porównaniu z innymi miastami procentowy wzrost cen najmu, co wydaje się zgodne z ekonomiczną logiką. Szczególnie, że mamy tam też do czynienia z najsilniejszą (+20%) zmianą rok do roku a podaż nie tylko miesięcznie już od kilku miesięcy, ale i w ujęciu rocznym spadła o 34%. Inne miasta nie zaznaczają się dużymi zmianami miesięcznymi i rocznymi. Na przykład, Rzeszów odnotował 4-procentowy wzrost

cen w ujęciu miesięcznym i jest to najwyższy wynik poza Zieloną Górą. Dla większości wojewódzkich miast jest to raczej zmiana w okolicach 0% z minimalnym wynikiem ujemnym dla Bydgoszczy, Krakowa i Lublina. W ujęciu rocznym widać większe wzrosty cen niż w ujęciu miesięcznym, jednak to nadal tylko maksymalnie kilku-procentowe wyniki. Największy, oprócz Zielonej Góry odnotowano w Olsztynie - 7,4%. Miasta są jednak mniej zróżnicowane niż przed miesiącem jeśli chodzi o kierunek zmiany w ujęciu rocznym. Jeśli zdefiniować stabilne ceny jako takie, które w ujęciu rocznym zmieniły się o mniej niż 1,5% na danym rynku, mówilibyśmy o 3 z 16 miast w takiej właśnie sytuacji.

ŚREDNIA CENA OFERTOWA NAJMU W MIASTACH WOJEWÓDZKICH



KOMENTARZ

Zgodnie z przewidywaniami na podstawie trendów z poprzednich lat rynek najmu pod koniec roku spowolnił. Na początku grudnia osoby zainteresowane wynajęciem mieszkania mogły wybierać spośród niemal 23 tysięcy ofert mieszkań zlokalizowanych w największych polskich miastach. Miesiąc wcześniej potencjalny najemca miał większy wybór, bo liczba ofert sięgała prawie 24 tysięcy, zatem w ciągu miesiąca oferta mieszkań na wynajem skurczyła się o około 4%.

Kiedy spojrzymy na ostatnie 12 miesięcy, to okazuje się, że rok temu na początku grudnia 2023 roku potencjalny najemca mógł wybierać z niemal takiego samego zasobu, jaki odnotowaliśmy na Otodom na początku listopada tego roku. To jedynie symboliczne podobieństwo w liczbie mieszkań, a nie w ich strukturze – są to zupełnie inne lokale. Polski rynek najmu jest w ciągłym ruchu. Tylko w listopadzie w ofercie pojawiło się ponad 15 tys. nowych ogłoszeń – co oznacza spadek o 19% względem października, kiedy w największych polskich miastach, czyli w stolicach województw pojawiło się ponad 18,6 tysięcy nowych ofert. Warto zaznaczyć,

że nie tylko nowe oferty decydują o tym, że oferta mieszkań na wynajem jest niemal co miesiąc inna. W samym tylko listopadzie na rynek najmu zostało ponownie wprowadzonych ponad 4 tys. ogłoszeń, które były wcześniej zawieszane. Zatem można powiedzieć, że łącznie ponad 19 tys. ogłoszeń w listopadzie to były nowości albo prawie nowości.

Ta bardzo duża zmienność w perspektywie miesięcznej pokazuje też jak dużym zainteresowaniem cieszy się w Polsce najem. W listopadzie zamkniętych ogłoszeń było ponad 20 tys. – to sporo, ale do czerwcowego rekordu 27 tys. zamknięć

w drugiej połowie roku nie udało się pobić. Oczywiście zamknięcie ogłoszenia nie jest jednoznaczne z wynajęciem mieszkania, ale te kategorie są ze sobą bardzo silnie powiązane.

Katarzyna Kuniewicz

Dyrektor Badań Rynku Otodom Analytics





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