

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

SIERPIEŃ
2022

Statystyki z 37 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

0 65 TYSIĘCY MNIEJ MIESZKAŃ DO WYNAJĘCIA NIŻ DWA LATA TEMU LOKALI ZACZNIE BRAKOWAĆ?

Dwa lata temu, gdy aktualnych ofert było ponad 125 tys., dość długo zalegały one na rynku. Czasami nie znajdowały najemcy miesiącami, podczas gdy teraz trudno o ogłoszenie starsze niż tydzień lub dwa. Aktualnie na rynku jest bowiem dostępnych zaledwie 59 tys mieszkań na wynajem (po odsianiu duplikatów). Znaleźliśmy się w sytuacji, gdzie jeśli poszukujący lokalu natrafi na długo czekające na rynku mieszkanie, natychmiast zapala mu się czerwona lampka. I słusznie, bo zapewne coś jest z nim nie tak. Dobre oferty znikają obecnie niemal natychmiast.

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 37 monitorowanych przez Unirepo portalach przedstawiają się w sierpniu następująco:

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	150 500 +9,6%	59 000 -37,8%	mieszkania
	85 000 +11,0%	8 000 -14,8%	domy
	28 500 -8,2%	79 000 -11,2%	nieruchomości komercyjne
	193 500 +4,6%		działki

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku

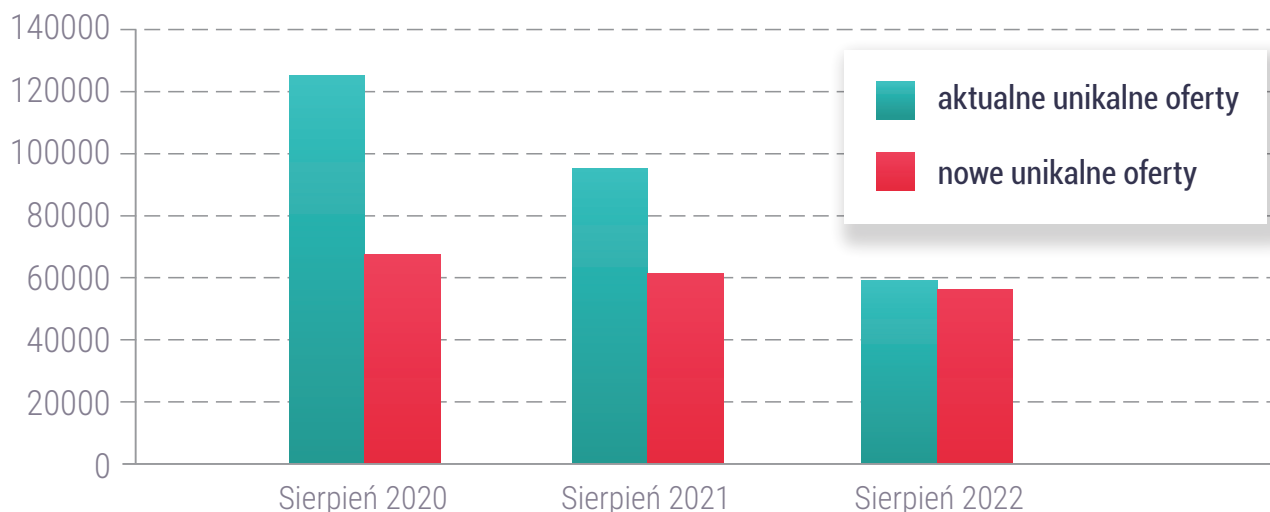
Partnerzy:



UNIREPO

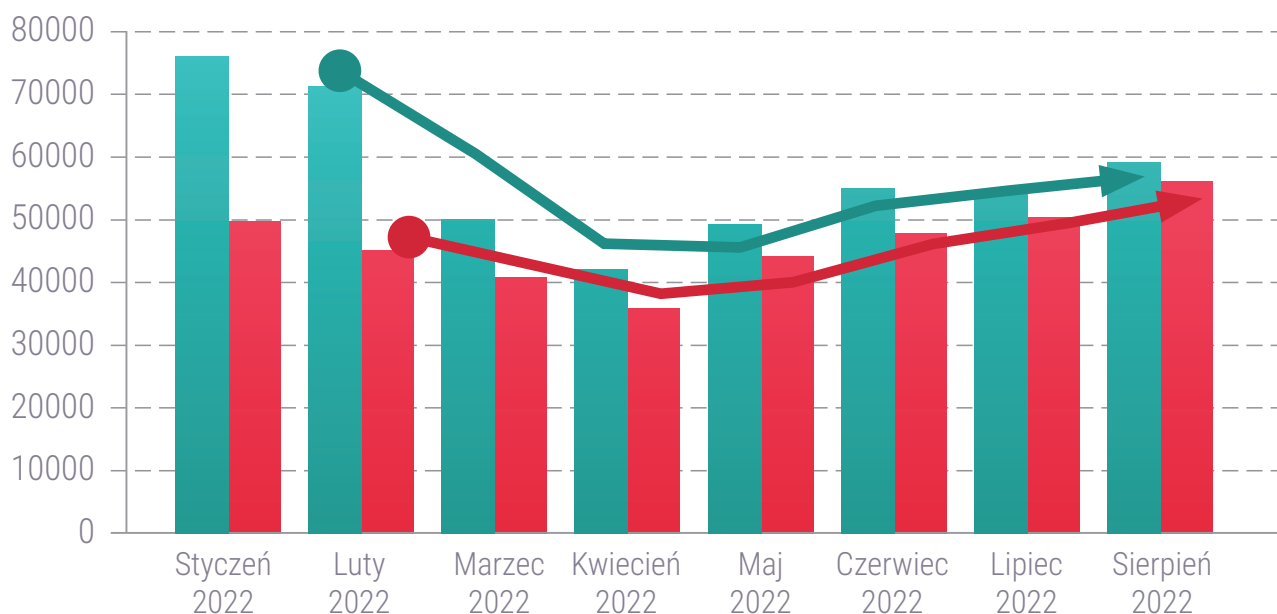
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty wynajmu mieszkań w sierpniu 2020, 2021 i 2022 roku



Wystarczy spojrzeć na powyższy wykres. Liczba mieszkań, które trafiły na rynek w sierpniu, jest niemal równa wszystkim aktualnie dostępnym lokalom na wynajem. Czy oznacza to, że podaż zrównała się z popytem? Nie do końca. W ujęciu statycznym, rzeczywiście można by wysnuć taki wniosek. Jednak patrząc na tę kwestię dynamicznie widzimy, że nadwyżka mieszkań na rynku jest w imponującym tempie pożerana przez rosnący popyt. Jeśli trend ten się utrzyma, a biorąc pod uwagę nadchodzący początek roku akademickiego jest to niemal pewne, to wkrótce lokali na wynajem może zwyczajnie zabraknąć. Dla szukających mieszkania jest jednak iskierka nadziei. Najgorszym miesiącem dla tego segmentu był zdecydowanie kwiecień 2022 roku, kiedy to zanotowaliśmy rekordowo niską liczbę nowo dodanych oraz aktualnych ofert wynajmu. Od tego czasu oba wskaźniki powoli, acz stabilnie pną się w górę.

Unikalne oferty wynajmu mieszkań w 2022 roku

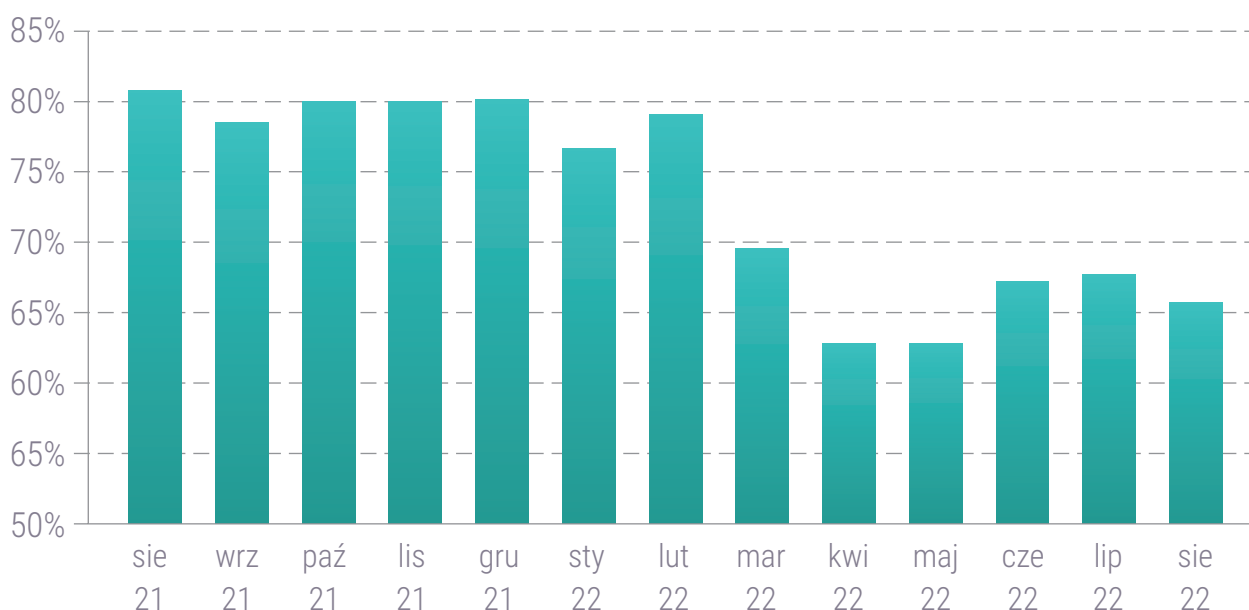


Widać, że pierwszy szok spowodowany wojną za naszą wschodnią granicą i wynikającym z niej kryzysem uchodźczym powoli mija. Choć nadal chętnych na wynajęcie mieszkania nie brakuje, to rynek jest w stanie zaspokoić ich potrzeby aktualną podażą. Oczywiście nierozzerwalnie związany z tym procesem jest również postępujący wzrost cen, który w skrajnych przypadkach osiąga absurdalne wręcz rozmiary.

Liczba nowych, unikalnych ofert, po wyeliminowaniu duplikatów, utrzymuje się na zdrowym, mniej więcej stałym poziomie. Podlega oczywiście nieznacznym sezonowym wahaniom, dyktowanym rytmem wygasania umów terminowych, ale w porównaniu z ubiegłymi latami pozostaje na satysfakcjonującym poziomie. Ważnym czynnikiem mogą być wchodzące na rynek mieszkania kupowane / zatrzymywane w rodzinie w celach inwestycyjnych. Z drugiej strony, odblokowanie popytu pozwoliło ustabilizować sytuację – ogłoszenia żyją znacznie krócej.

Jako ciekawostkę dodajmy jeszcze, że wiosenny upadek serwisu Gumtree znacząco odbił się na odsetku duplikatów wśród ogłoszeń wynajmu. W porównaniu z poprzednim rokiem zmniejszył się on z 80% do 65%. Na wykresie moment wyłączenia niekwestionowanego króla duplikatów jest aż nadto widoczny:

Odsetek duplikatów ogłoszeń mieszkań na wynajem



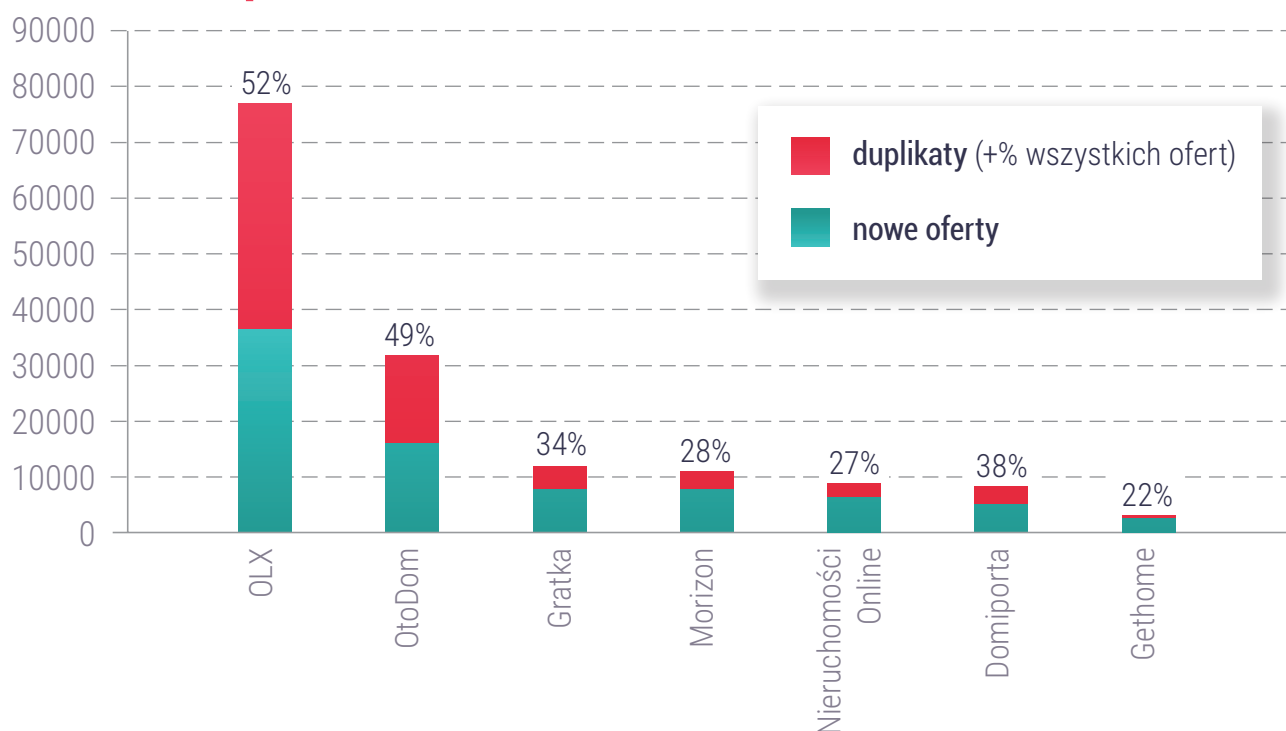
Warto jednak odnotować, że dotychczasowi użytkownicy Gumtree, zarówno kupujący, jak i sprzedający, szybko rozproszyli się po innych serwisach. Jednak, na całe szczęście, prowadzą one nieco bardziej restrykcyjną politykę w kwestii duplikowania ogłoszeń.

Jeszcze rok temu zastanawialiśmy się, czy rosnący popyt na wynajem nieruchomości to przypadkiem nie złudna nadzieja, którą za chwilę rozproszy kolejny lockdown gospodarki,

a wynajmujący będą płakać, zgrzytać zębami i obniżać stawki. W najczarniejszych nawet snach nie wyobrażaliśmy sobie sytuacji, z którą przyszło nam się zetknąć w lutym tego roku. Wojna na masową skalę w Europie, tuż za naszą granicą, była nie do pomyślenia. Uchodźcy z Ukrainy rozkręcili popyt na wynajem mieszkań do dawno nie widzianych rozmiarów. Nasza analiza w jednym z tegorocznych numerów biuletynu pokazała, że sytuacja ta doprowadziła do istotnego wzrostu cen wynajmu w ciągu zaledwie kilku tygodni. O pandemii wszyscy – zdaje się – już zapomnieli, a krótki okres, w którym właściciele musieli zabiegać o najemców i konkurować niższymi cenami bezpowrotnie minęły.

Na wstępie zauważyliśmy, że jedyne mieszkania, które są obecnie dostępne na rynku dłużej niż przez tydzień bądź dwa, to takie, które posiadają jakieś pokaźne wady. Np. słabą lokalizację lub oderwaną od rzeczywistości cenę. Spójrzmy zatem, w jakim serwisie znajdziemy najwięcej świeżych ofert, nim ktoś sprzątnie nam je sprzed nosa oraz jak obraz ten zmienił się na przestrzeni ostatniego roku.

Nowe oferty wynajmu mieszkań i duplikaty w sierpniu 2022



Bez zmian i bez zaskoczeń na pozycji lidera. OLX posiada w swojej ofercie niemal 3 razy więcej nieruchomości niż OtoDom. W obu tych serwisach co prawda połowa ogłoszeń to duplikaty, ale i tak stanowią najsensowniejszy wybór dla poszukujących mieszkań na wynajem. Co ważne, część ogłoszeń z OtoDom jest automatycznie publikowana na OLX. Ich nie uwzględniamy w statystykach duplikatów. Zabieg ten przypieczętował jednak wyraźną pozycję nr 1 dawnego „tablica.pl”. Najmniej powtórzonych ofert znajdziemy na Gethome, a także w serwisach Morizon oraz NieruchomościOnline, jednak łącznie na tych trzech portalach i tak pojawiło się mniej nowych ofert, niż na samym OtoDom.



WIEDZA I RELACJE
konferencja rynku nieruchomości

Hotel Primavera | Jastrzębia Góra

7 - 9 października 2022



UNIREPO jako tegoroczny partner ogólnopolskiej konferencji branży nieruchomości „Wiedza i Relacje”, serdecznie zaprasza do udziału!

To prawdziwe jesienne święto pośrednika nieruchomości, które niezmiennie od 7 lat odbywa się w pierwszy weekend października w Jastrzębiej Górze. Jest to wydarzenie wyjątkowe, ponieważ łączy wartość merytoryczną, którą gwarantują fantastyczni prelegenci, bezcenny networking z pośrednikami z całej Polski oraz lokalizację nad otwartym morzem.

Konferencja obejmuje 3 dni zajęć – od piątku do niedzieli. Tegoroczny program dotyczy najbardziej aktualnych obszarów pracy pośrednika:

- jak pośredniczyć przy sprzedaży trudnych nieruchomości?
- na czym polega i jak przebiega proces odrolnienia gruntów?
- jakie są prognozy rynkowe na najbliższe miesiące?
- jak w obecnej sytuacji rynkowej współpracować z deweloperem?

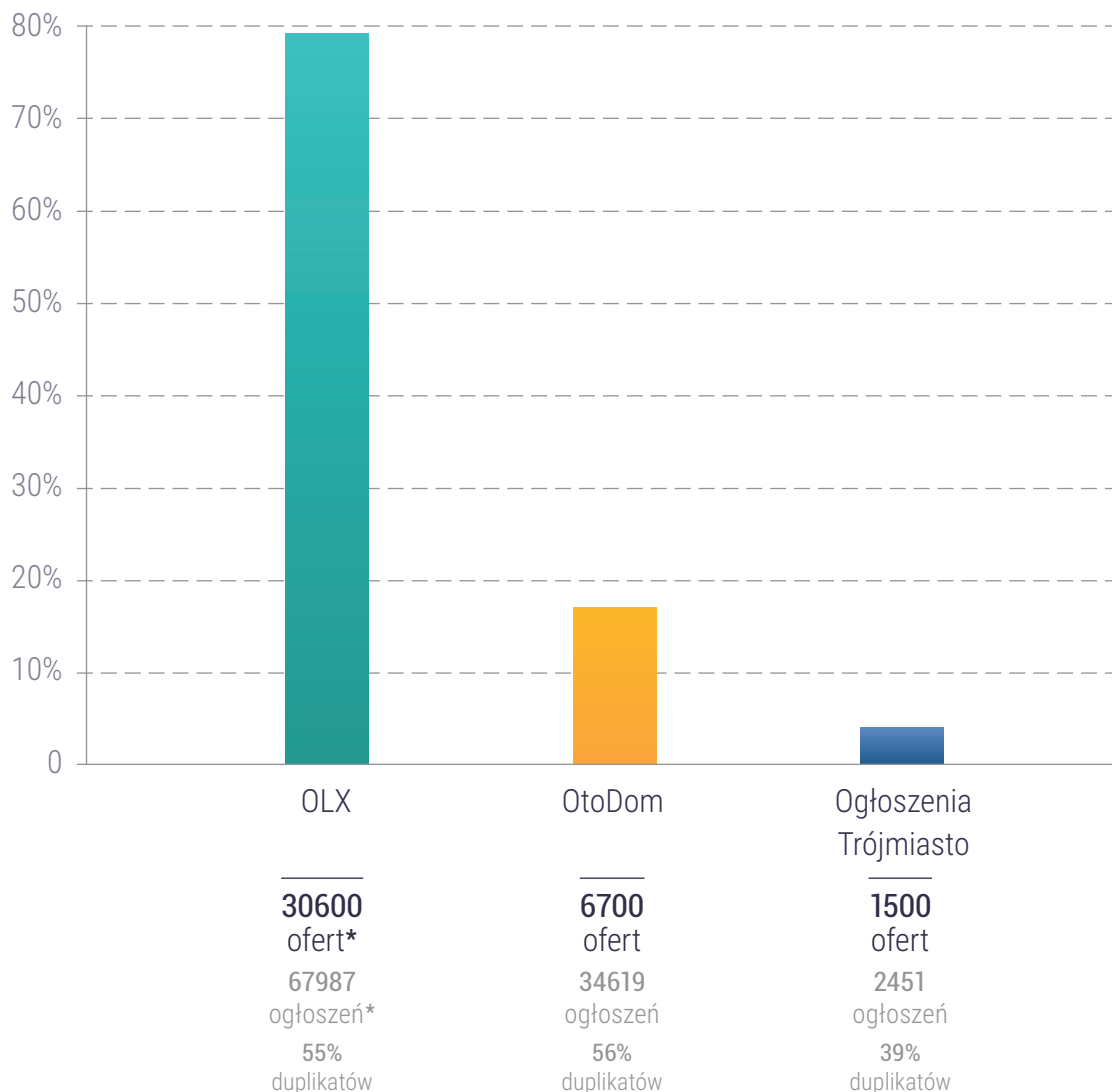
Wypocznij i naładuj akumulatory podczas jesiennych spacerów po plaży czy morskich kąpieli (tradycją konferencji jest otwarcie sezonu morsowego :-))

DOŁĄCZ DO NAS

Mieszkania na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 38700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Na podstawie wykresu można odnieść wrażenie, że szukając mieszkania na wynajem nie można nie zajrzeć na OLX. Wbrew pozorom: można. W tym niezwykle gorącym okresie duża część mieszkań wynajmuje się wśród znajomych offline, lub z wykorzystaniem mediów społecznościowych. Również biura nieruchomości niejednokrotnie nie zdążą opublikować oferty, a już mają na nią klienta. Właściciele mieszkań przeżywają emocje skrajnie różne od tych, jakie towarzyszyły im podczas pierwszych zamknięć uczelni w związku z epidemią COVID-19. Trzymam za nich kciuki, aby historia się nie powtórzyła i w tym sezonie.



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



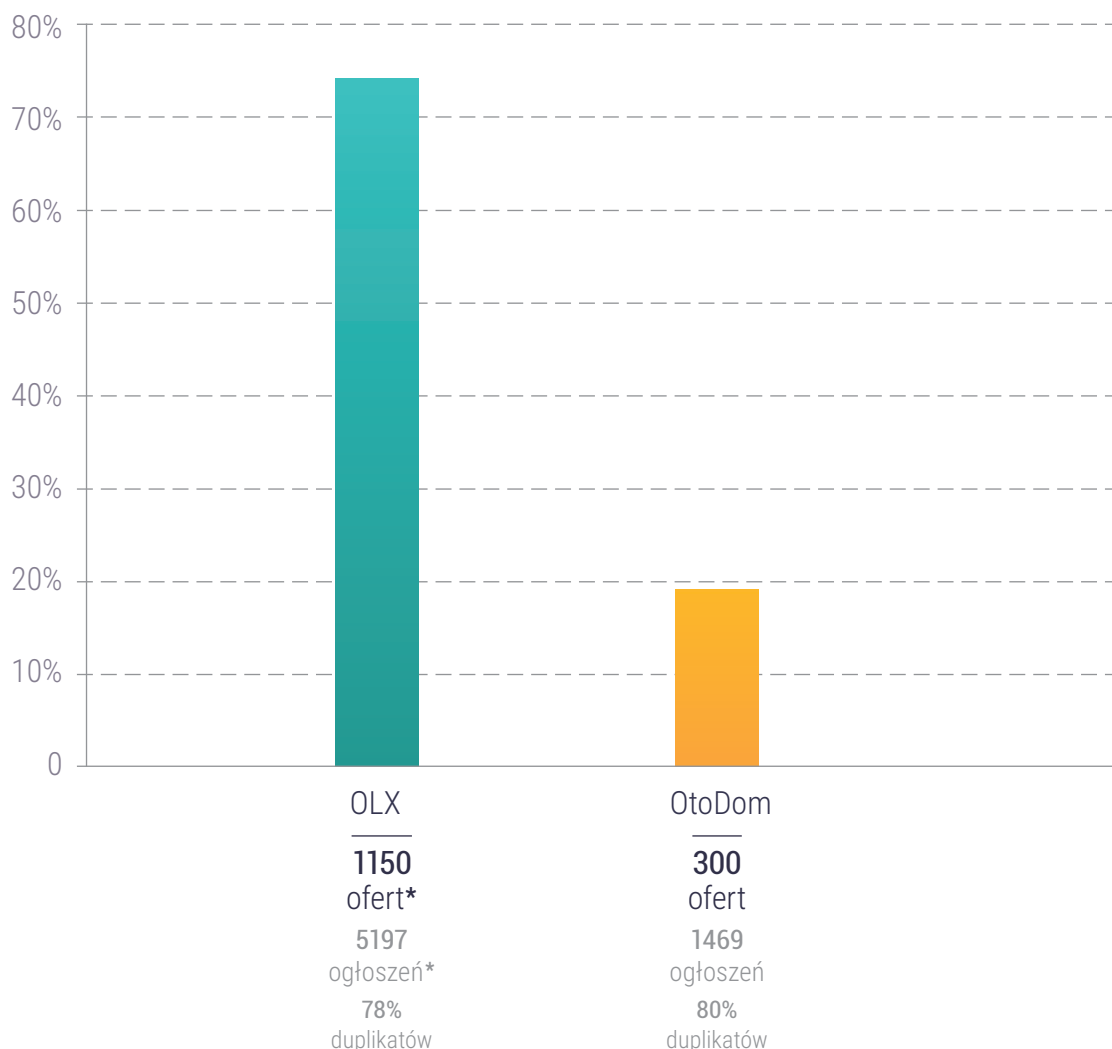
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 1550 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

W mediach oraz na serwisach społecznościowych można teraz w wielu miejscach przeczytać o „absurdalnych cenach wynajmu”, „pazernych właścicielach”, „patowynajmie” i że „wynajmujący dorabiają się na biednych najemcach”. Najemcy wyśmiewają bądź wręcz reagują nienawiścią na oferty z wysokimi cenami, a one i tak znajdują chętnych. Rzeczywiście, ceny wynajmu poszły znacznie do góry, ale nikt nie pamięta o tym, że na początku pandemii nikt nie martwił się o właścicieli, którym uciekali najemcy, nikt nie pomyślał o tym, że rata kredytu wzrosła o kilkadziesiąt procent, że inflacja dotyka także wynajmujących, że koszty utrzymania mieszkania także skoczyły do góry.



**GRZEGORZ
GRABOWSKI**
WYNAJMISTRZ

Partnerzy:



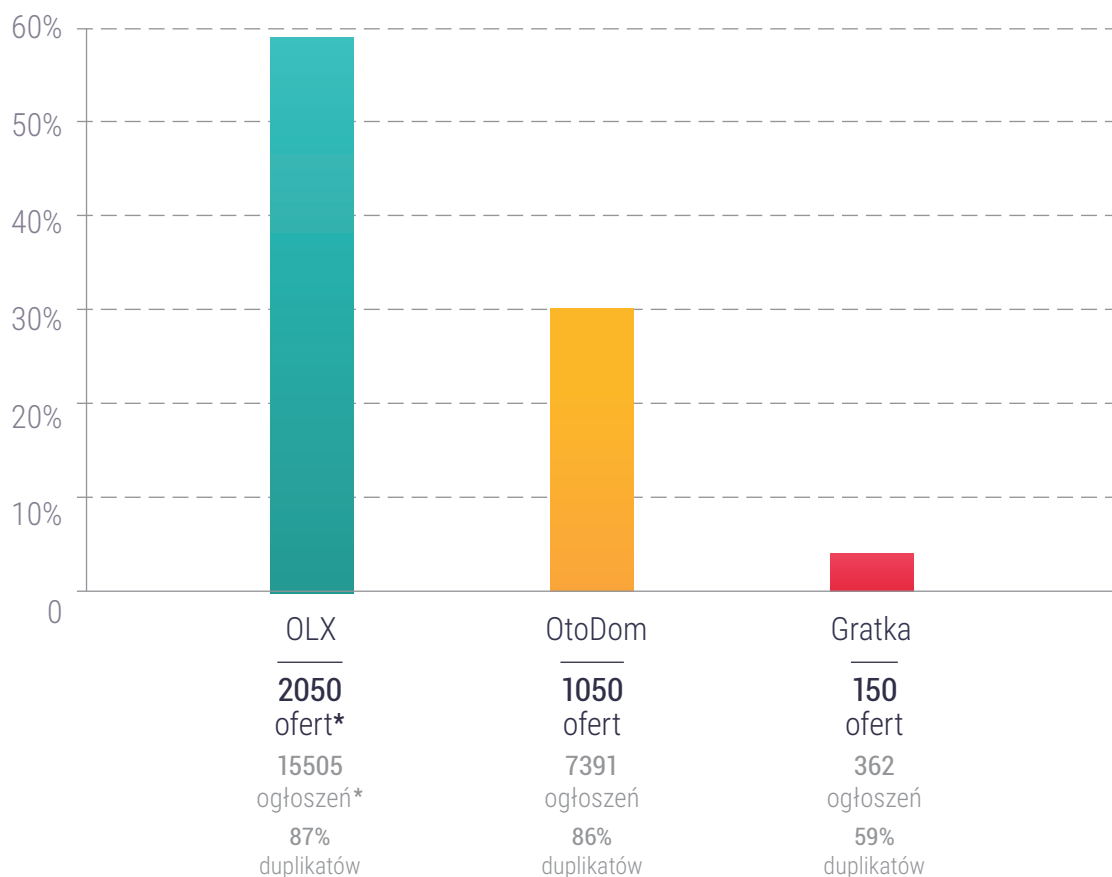
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 2450 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**GRZEGORZ
GRABOWSKI**
WYNAJMISTRZ

Przede wszystkim nadal działa odwieczne prawo popytu i podaży. Obecnie mamy, jak pokazują dane, dużo więcej chętnych najemców niż wolnych lokali, więc ceny muszą iść do góry. Być może za jakiś czas znowu będzie odwrotnie tj. zabraknie najemców i wtedy ceną spadną. Nikt nie powinien się tutaj na nikogo obrażać, a jedyne, co mogę sugerować, to wpływanie na ustawodawcę, żeby jak najmniej ten rynek regulował. Interwencje państwa jedynie sytuację pogarszają, bo wolny rynek, bez zbytnej ochrony którejkolwiek ze stron, sam zapewniłby podaż odpowiednią do pojawiającego się popytu.

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



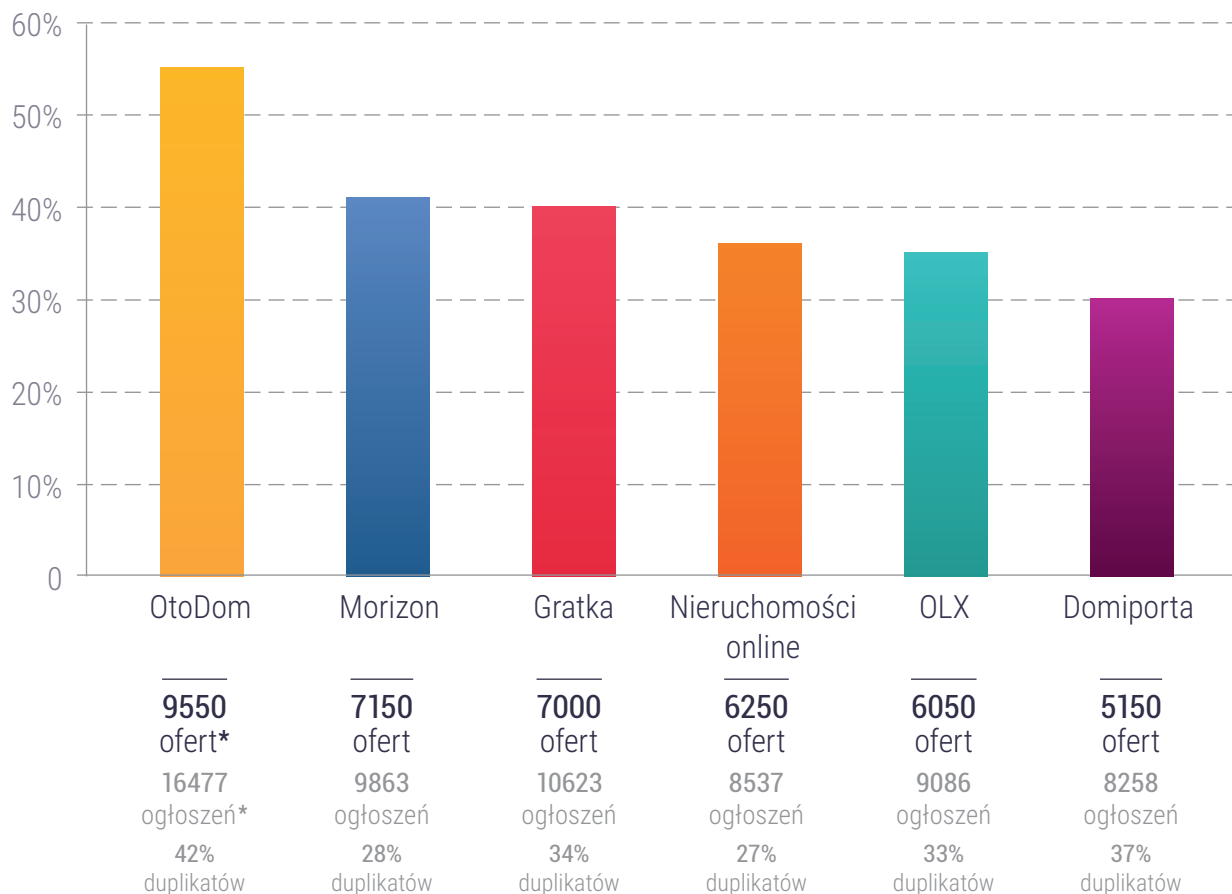
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 17450 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Fala uchodźców z Ukrainy, z którą mieliśmy do czynienia przede wszystkim w I kwartale br., przyczyniła się do wyjąłowania rynku z ofert wynajmu, a wzmożony popyt na mieszkania spowodował wzrost cen kolejnych ofert wystawianych na rynek. Mechanizmy rynkowe są bezlitosne. Brak takiego dobra jak mieszkanie, którego nie wybudujemy przecież z dnia na dzień, uruchamia wzrosty cen. Tego aktualnie doświadczają wszyscy poszukujący ofert na rynku. Wg szacunków Wysokiego Komisarza Narodów Zjednoczonych do spraw uchodźców, w Polsce pozostało 1,4 mln Ukraińców. Można spodziewać się, że nadchodząca zima spowoduje napływ kolejnych uchodźców. Popyt na mieszkania do wynajęcia w tej grupie klientów, będzie więc nadal utrzymywał się na wysokim poziomie.

Partnerzy:



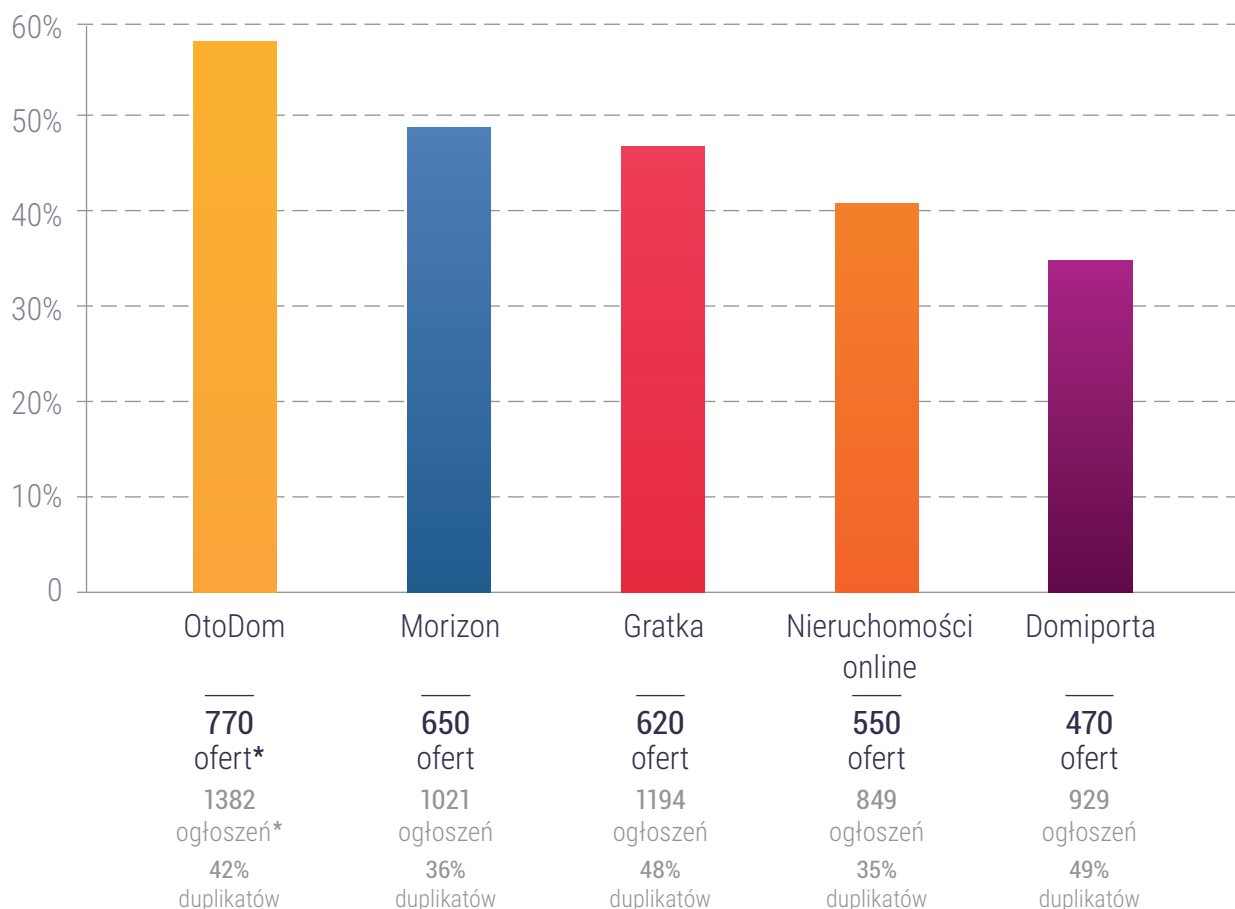
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 1330 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI
ADRADAR/UNIREPO



Czy malejąca zdolność kredytowa wpłynie na przebudowanie zapatrywań Polaków na mieszkanie w wynajmowanej nieruchomości? Do niedawna realizacja marzeń o własnym domu była całkiem możliwa dla przeciętnych Kowalskich, pod warunkiem że postanowili wybudować się na obrzeżu miasta. Obecnie nie jest to takie łatwe. Osobiście uważam jednak, że pogoń za posiadaniem własnej nieruchomości jest mocno zakorzeniona w polskim DNA i potrzeba wielu pokoleń abyśmy - wzorem zachodnich społeczeństw – otworzyli się na długoterminowy wynajem.

Partnerzy:



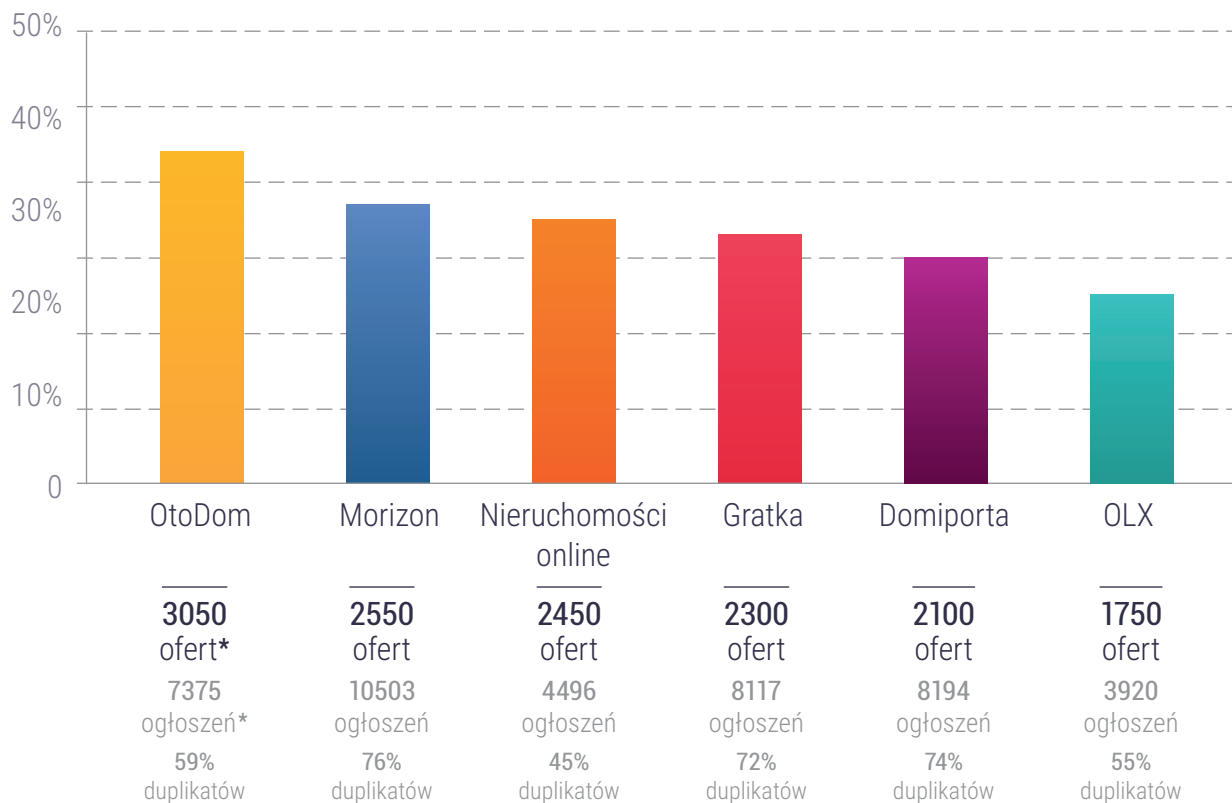
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 6950 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

OLX wciąż pozostaje królem wynajmu bezpośredniego w Polsce, a pretendentów do tronu nie widać, jako że drugi w kolejce serwis OtoDom należy do tej samej grupy kapitałowej. W sierpniu 79% wszystkich ogłoszeń wynajmu mieszkań opublikowanych przez właścicieli umieszczona została właśnie na OLX.

Tandem OLX-OtoDom radzi sobie doskonale także w przypadku ofert agencyjnych, jednak tu ma silną konkurencję w postaci innego duetu, Grupy Morizon-Gratka. Podobnie jak przed rokiem, około 70% mieszkań właściciele starają się wynająć samodzielnie, bez wsparcia pośredników.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

**Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia
dla biur nieruchomości**

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 37 PORTALI



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**



**ILE AGENCJI
POZYSKAŁO
DANĄ OFERTĘ?**



**NOTATKI
I PRZYPOMNIENIA**



**OFERTY AGENCYJNE
NIEDOSTĘPNE
BEZPOŚREDNIO**

Zamów bezpłatny okres testowy



Wydawca: Uniradar sp. z o.o., ul. Wołoska 58/62, 02-507 Warszawa
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0000825245
NIP 5213888348. Kapitał zakładowy 7500 zł, info@unirepo.pl | tel. 22 230 26 48

Zachęcamy do bezpłatnej prenumeraty