

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

CZERWIEC
2020



Statystyki z 37 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

ZNACZĄCY WZROST PODAŻY NA RYNKU WYNAJMU MIESZKAŃ

Spośród niemal 405 tys. opublikowanych w czerwcu ogłoszeń wynajmu mieszkań po odfiltrowaniu duplikatów pozostało jedynie 60 tys. prawdziwie nowych ofert. Mimo to, wraz z ofertami z poprzednich miesięcy, na koniec czerwca na rynku dostępna była rekordowa liczba 115 tys. mieszkań. To o 33% więcej niż w analogicznym okresie zeszłego roku.

Ogłoszenia nieruchomości do wynajęcia wystawione w czerwcu 2020



404495 mieszkań



18180 domów



103493 lokali użytkowych

Ponad 32% ogłoszeń zostało zamieszczonych bezpośrednio przez właścicieli. Duplikowanie ogłoszeń wciąż pozostaje bolączką polskich portali z ofertami nieruchomości. Na przykładzie wynajmu mieszkań wyraźnie widać, jak ważne jest właściwe odfiltrowanie duplikatów. Bez niego pośrednicy, którzy na bieżąco monitorują rynek, musieliby niepotrzebnie przebiejać się przez ponad 340 tys. ogłoszeń, które już wcześniej widzieli.

Partnerzy:



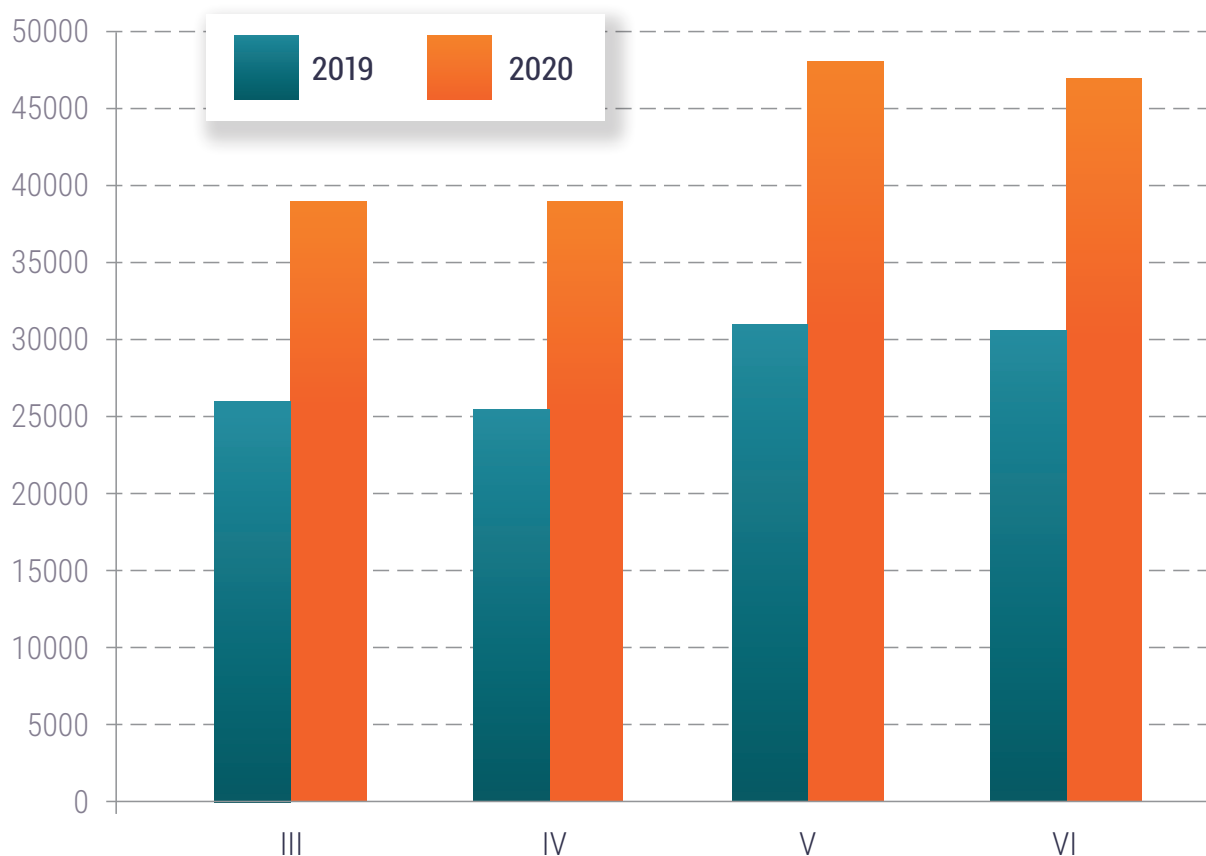
adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

OLX: unikalne oferty wynajmu mieszkań aktualne na koniec miesiąca



GRZEGORZ GRABOWSKI
WYNAJMISTRZ.PL



Dane pokazują znaczący wzrost liczby oferowanych mieszkań do wynajęcia w okresie maj-czerwiec 2020 (w porównaniu do analogicznych miesięcy zeszłego roku). Warto zwrócić uwagę, że mówimy o unikalnych mieszkaniach, a nie tylko ogłoszeniach (często zdarza się, że jedno mieszkanie jest ogłaszane wielokrotnie). Wygląda na to, że, najprawdopodobniej z powodu koronawirusa, nastały dobre czasy dla najemców. Oczywiście, część tego wzrostu można przypisać ogólnemu trendowi rozwoju rynku wynajmu (liczba mieszkań kupowanych „inwestycyjnie” przez ostatnich kilka lat wyraźnie rosła). Moim zdaniem jednak w znacznej mierze jest to wynikiem pandemii koronawirusa i ograniczeń wprowadzonych przez rządzących.

Czynniki związane z koronawirusem mające wpływ na rynek wynajmu:

- Wielu najemców straciło lub za chwilę straci pracę, lub obawia się, że ją straci. Dotyczy to także pracujących w Polsce cudzoziemców.
- Duża część firm tymczasowo wprowadziła pracę zdalną, a trochę mniejsza część zdecydowała się już na takie rozwiązanie w dłuższym terminie.
- Uczelnie także przeszły w tryb nauki zdalnej i jeszcze nie wiadomo, jaka ich część wróci na jesieni do zajęć w tradycyjnym modelu.
- Wielu cudzoziemców, nie tylko z powodu utraty pracy, wróciło do swoich rodzinnych krajów, a wielu nie mogło przyjechać/wrócić do Polski z powodu blokady granic.

W efekcie najemcy decydują się na faktyczne zakończenie najmu (często nie zawsze zgodnie z podpisanymi umowami najmu), ponieważ:

- stracili lub wiedzą, że za chwilę stracą pracę, więc w ich mniemaniu nie stać ich na wynajem, a pracy będą szukać być może w innej lokalizacji;
- ich pracodawca pozwala im na pracę zdalną z dowolnej lokalizacji, więc po co mają płacić za wynajem w dużym mieście (obserwujemy to w naszej firmie);
- nie muszą chodzić na uczelnię, więc po co im mieszkanie czy pokój w jej pobliżu.

Najczęściej w efekcie najemcy wracają do rodzinnego miasta czy kraju (gdzie są niższe koszty wynajmu i życia w ogóle) albo wręcz do rodzinnego domu (zwłaszcza młodzi ludzie pracujący i studenci), szukają tańszych opcji, a bardzo często domagają się od wynajmujących obniżenia czynszu najmu (aczkolwiek to akurat nie wpływa na podaż mieszkań). W przypadku cudzoziemców, którzy wyjechali albo nie wrócili do Polski, popyt z ich strony na miejsce do mieszkania tymczasowo albo wręcz permanentnie zniknął z rynku polskiego.

Wielu wynajmujących utraciło więc najemców i w konsekwencji zwolnione mieszkania pojawiły się od razu na rynku. Spodziewam się, że nie jest to koniec tego trendu. Oczywiście, zgodnie z prawem popytu i podaży, pojawiła się presja na ceny najmu.



Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI

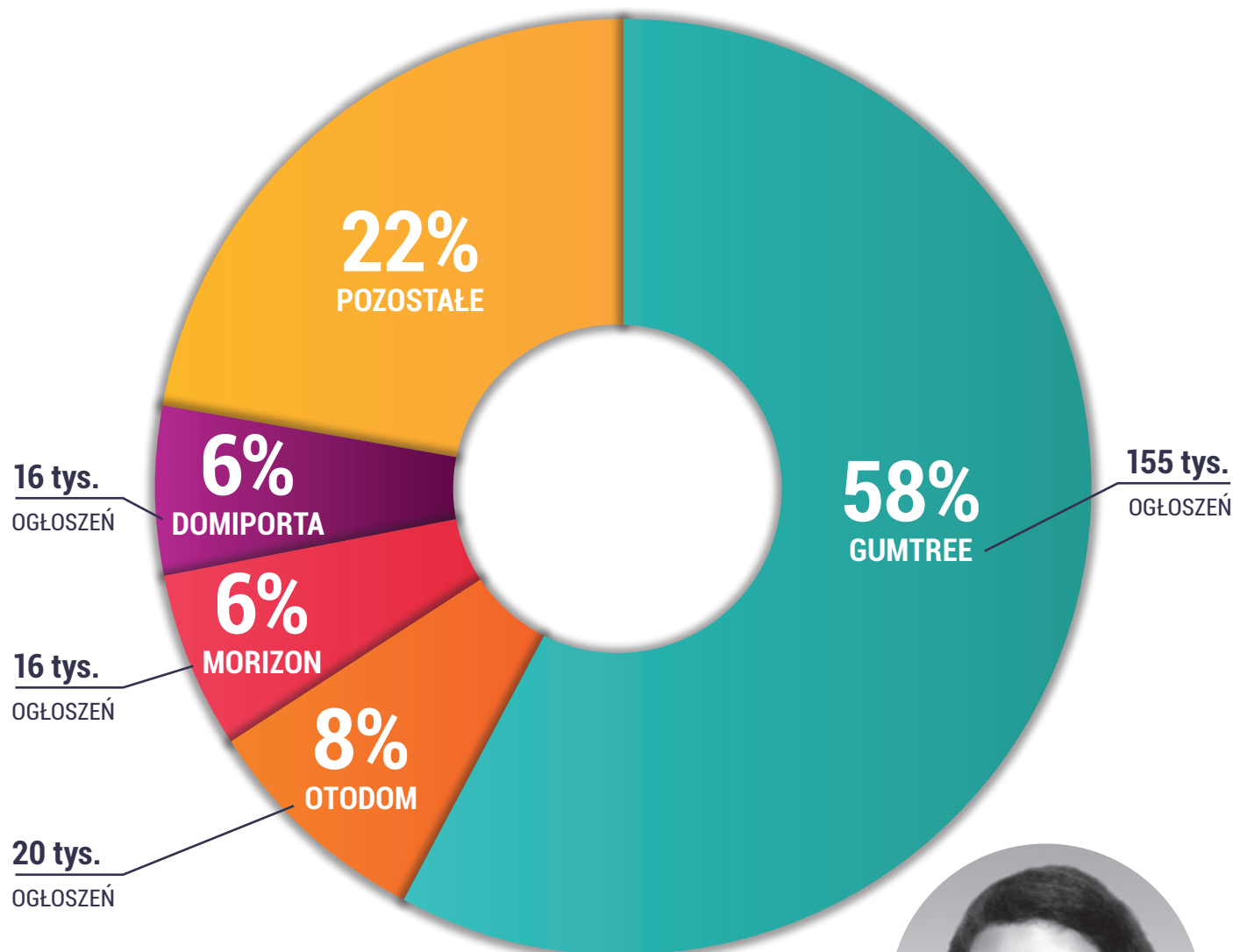


UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

GDZIE OGŁASZAJĄ SIĘ AGENCJE?

Ogłoszenia agencji - mieszkania do wynajęcia



KAROLINA GRUDZIŃSKA
TUR NIERUCHOMOŚCI



Wbrew temu co wskazuje powyższy wykres, z mojej praktyki wynika, że najczęściej zapytań w sprawie mieszkań na wynajem otrzymuję poprzez portal Otodom. Liczba ponad 155.000 mieszkań do wynajęcia opublikowanych na Gumtree jest przerażająco wysoka. Skąd wzięło się, aż tyle ogłoszeń? Związane jest to prawdopodobnie z bezpłatną publikacją ofert wprowadzanych ręcznie oraz stosunkowo tanim automatycznym umieszczaniem ogłoszeń na portalu Gumtree poprzez eksportera trimo. Co za tym idzie zwielenokrotnianie pojedynczej oferty w tym serwisie nie ma charakteru wyłącznie incydentalnego. Ciekawa jestem na ile zmieni się wykres w momencie usunięcia powtórzonych ogłoszeń.

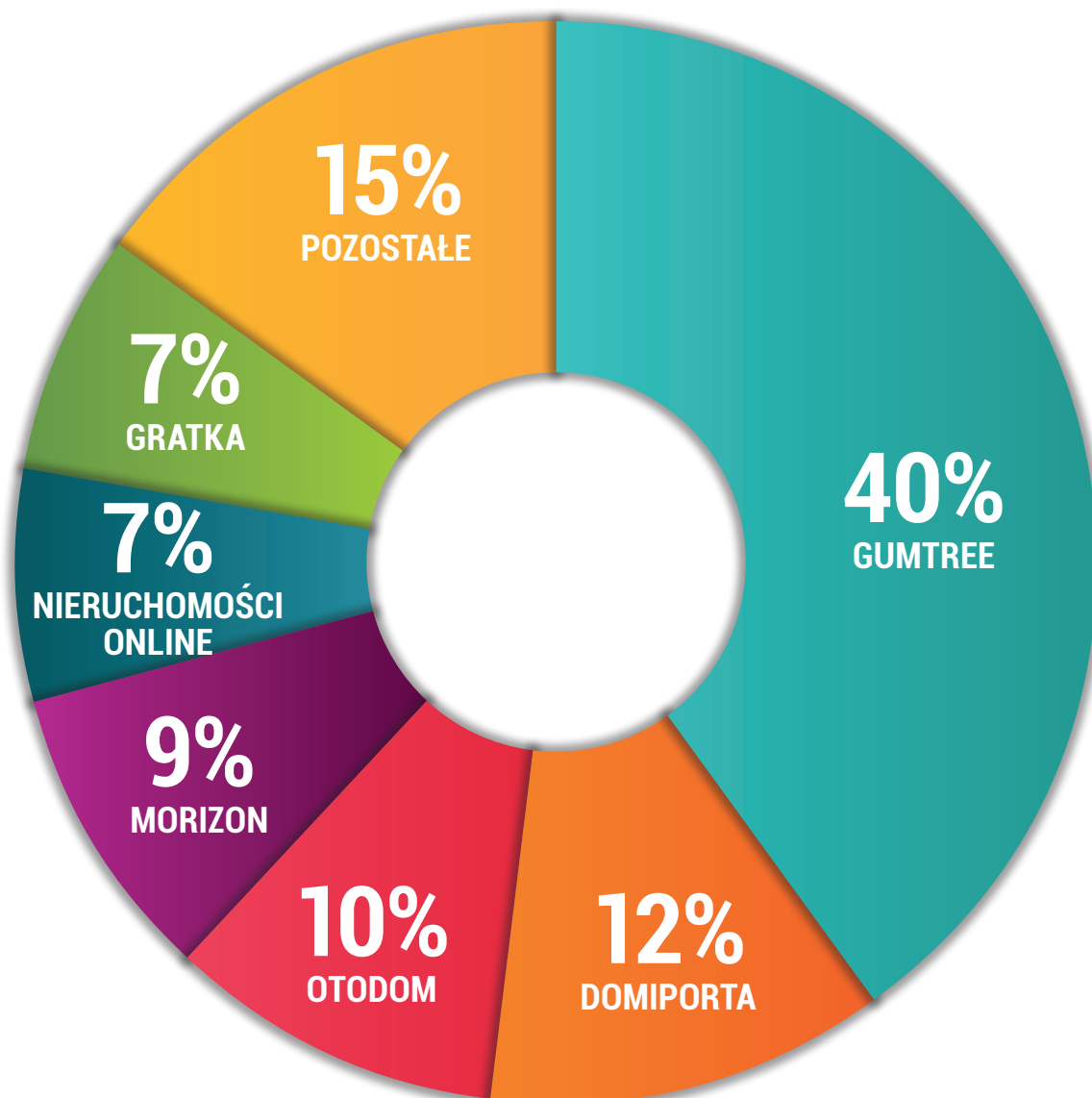
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Ogłoszenia agencji - domy do wynajęcia



W przypadku domów do wynajęcia, rynek jest podzielony nieco bardziej sprawiedliwie. Warto zwrócić uwagę, że połączone siły Morizon + Gratka, należących obecnie do jednej grupy medialnej, to 16% udziału w ogólnej liczbie ogłoszeń, a więc wyraźne drugie miejsce.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

MACIEJ BIS

EKSPERT RYNKU NIERUCHOMOŚCI



Różnica 33% wzrostu unikalnych ofert mieszkań na wynajem nie bierze się z przypadku. Odpowiedzialne za nią są zmiany w funkcjonowaniu społecznym, jakie były efektem obostrzeń wprowadzonych w związku z pandemią koronawirusa. Za najważniejsze czynniki uznać należy:

- **Odpływ studentów - odwołanie stacjonarnych zajęć na uczelniach**
- **Odpływ pracowników kontraktowych - odwołanie lub przełożenie wydarzeń sportowych i kulturalnych, zanik podróży służbowych,**
- **Odpływ pracowników zagranicznych i wprowadzenie kwarantanny dla przyjeżdżających z niektórych państw**
- **Odpływ pracowników krajowych – praca zdalna lub brak możliwości wykonywania usług,**
- **Przedwczesne zakończenie trwania obowiązujących umów najmu długoterminowego – związane ze wszystkimi powyższymi czynnikami,**
- **Okresowy zakaz wykonywania usług i obostrzenia wobec najmu krótkoterminowego.**

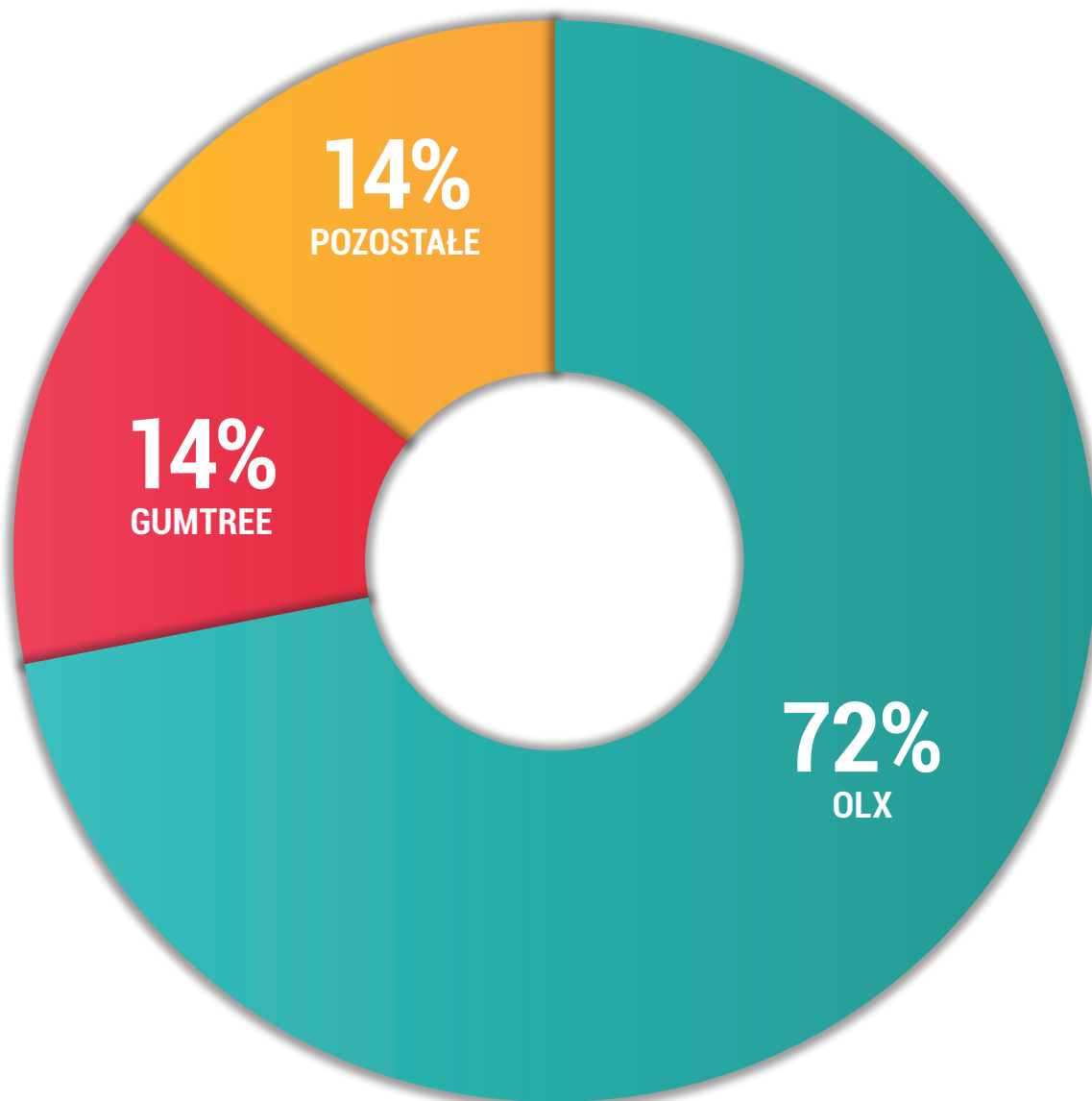
W moim odczuciu, najpoważniejsze jednak szkody dla najmu długoterminowego poczyniła medialna kampania strachu. Doprowadziła ona do lęku, a czasem nawet paniki, wśród wielu odbiorców. Ma to tragiczny wpływ na rynek najmu krótkoterminowego. Przedsiębiorcy mają wybór – cierpieć posuchę lub wynająć długoterminowo za jakiegokolwiek pieniądze, aby odzyskać choć część kosztów. W efekcie, na rynku wynajmu długoterminowego, jak się wydaje, podaź zaczęła przewyższać popyt. Jeśli w październiku 2020 r. uczelnie odejdą na dłuższy czas od zajęć stacjonarnych, ofert wynajmu jeszcze przybędzie. Zakończą się bowiem umowy długoterminowe roczne zawierane w wakacje 2019 r. Przy takim obrocie zdarzeń, od października 2020 r. można spodziewać się rynku najemcy i kłopotów inwestorów, którzy znajdą się poniżej progu rentowności oraz bez nadziei na szybką zmianę sytuacji, zmuszeni do konkutowania o względy najemcy. Jeśli jednak uczelnie zaczną pracę normalnym trybem, rynek może zacząć odzyskiwać nadszarpniętą równowagę.

Jeszcze 4 lata temu mówiono, że kluczem do bycia rentierem jest zarobienie sporej gotówki i zainwestowanie jej w mieszkania pod wynajem. A potem tylko odcinanie kuponów. Rynek aktualnie boleśnie weryfikuje prawdziwość tych twierdzeń, pokazując, że potrafi być bardzo, ale to bardzo konkurencyjny... i że wynajem mieszkań to też biznes.

GDZIE OGŁASZAJĄ SIĘ WŁAŚCICIELE?

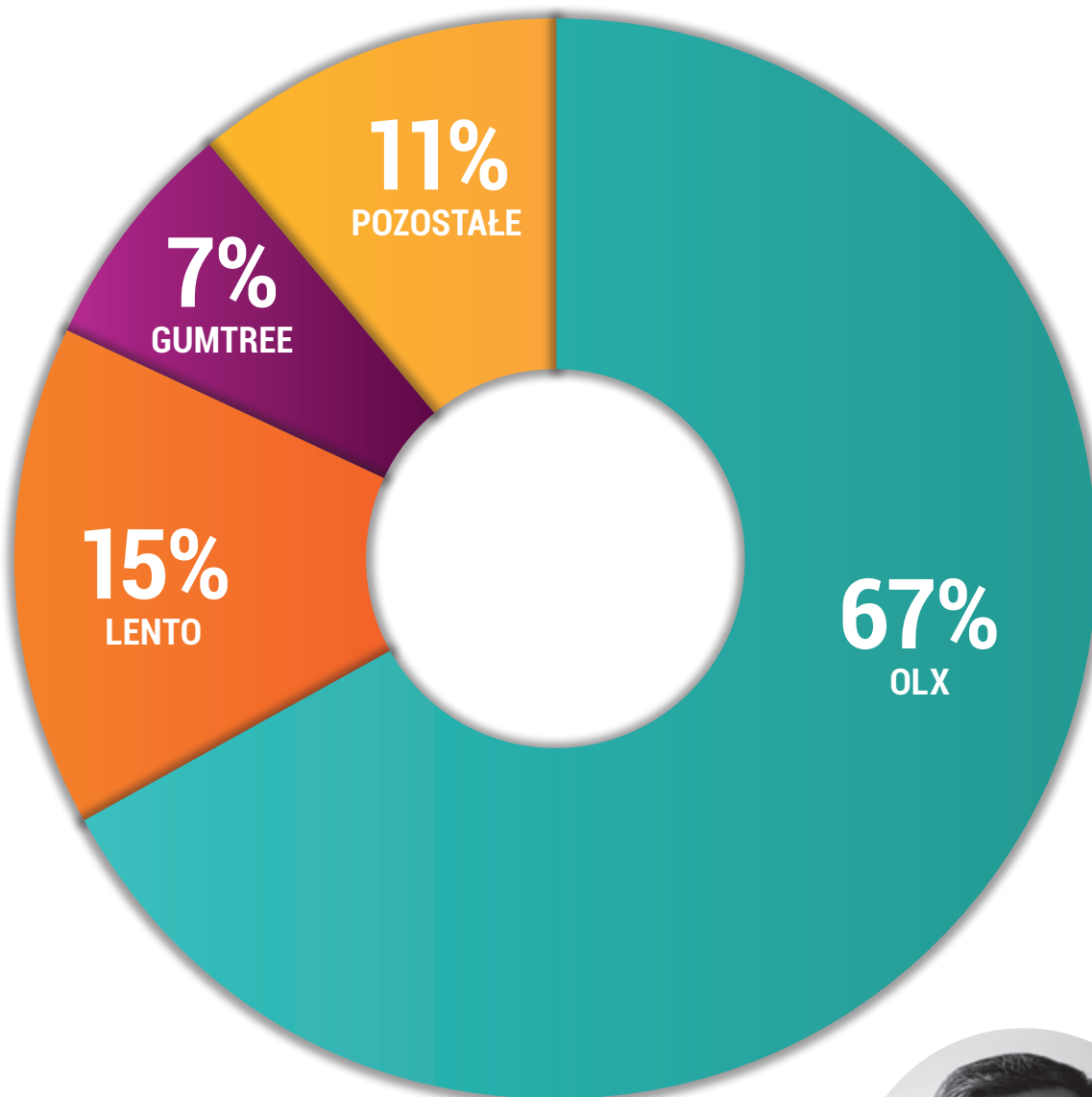
W przypadku ofert bezpośrednich preferencje właścicieli wydają się być jednoznacznie określone. Ponad 2/3 rynku zgarnia niekwestionowany lider – OLX. Warto jednak zwrócić uwagę na wysoką pozycję portalu Lento w segmencie domów do wynajęcia.

Ogłoszenia bezpośrednie - mieszkania do wynajęcia



W segmencie ofert bezpośrednich Gumtree zdecydowanie traci siłę przebicia, tak wyraźną w przypadku ogłoszeń agencyjnych. Wygląda na to, że mimo że ogłoszenia na OLX są płatne, właściciele wolą ogłaszać swoje mieszkania właśnie tam, być może obawiając się zaginięcia ich oferty w masie duplikatów obecnych na Gumtree.

Ogłoszenia bezpośrednie - domy do wynajęcia



BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI
ADRADAR/UNIREPO



Sytuacja na rynku domów do wynajęcia będzie w najbliższych miesiącach bardzo ciekawa. Duża część domów wynajmowana jest na cele biurowe, najczęściej małym, elastycznym firmom. To one najprędzej dostosowały się do nowej sytuacji i rygorów pracy zdalnej. Czy nadal będzie potrzebna im tak duża przestrzeń biurowa? Warto obserwować ten segment rynku.

Z danych zebranych przez nas w ostatnich miesiącach można wysnuć wniosek, że sytuacja w branży nieruchomości wciąż daleka jest od stabilizacji i trudno jednoznacznie wskazać kierunek, w jakim podąży rynek. Co miesiąc zbieramy i analizujemy najnowsze dane, które prezentować będziemy w kolejnych biuletynach. Zachęcamy do bezpłatnej prenumeraty.



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**



**ILE AGENCJI
POZYSKAŁO
DANĄ OFERTĘ?**



**NOTATKI
I PRZYPOMNIENIA**



**OFERTY AGENCYJNE
NIEDOSTĘPNE
BEZPOŚREDNIO**

Zamów bezpłatny okres testowy

