

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MARZEC
2021



Statystyki z 38 portali dostarcza:



UNIREPO





**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

CORAZ WIĘCEJ MIESZKAŃ DO WYNAJĘCIA

CZY TO WYŁĄCZNIE EFEKT PANDEMII?

Opublikowane w marcu 421990 ogłoszeń wynajmu mieszkań to aż 17% więcej niż miesiąc temu. Po odsianiu duplikatów okazało się, że faktycznie nowych ofert mieszkań na wynajem przybyło 54000. Szacujemy, że wzrost w tym segmencie ciągu ostatnich dwóch lat wyniósł ponad 20%.

Ogółem w marcu na 38 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo pojawiło się 1529646 ogłoszeń nieruchomości. To niemal 200 tys. więcej publikacji niż przed miesiącem. Tym razem uważniej przyjrzelśmy się rynkowi wynajmu i zmianom, jakie przeszedł w ostatnim czasie.

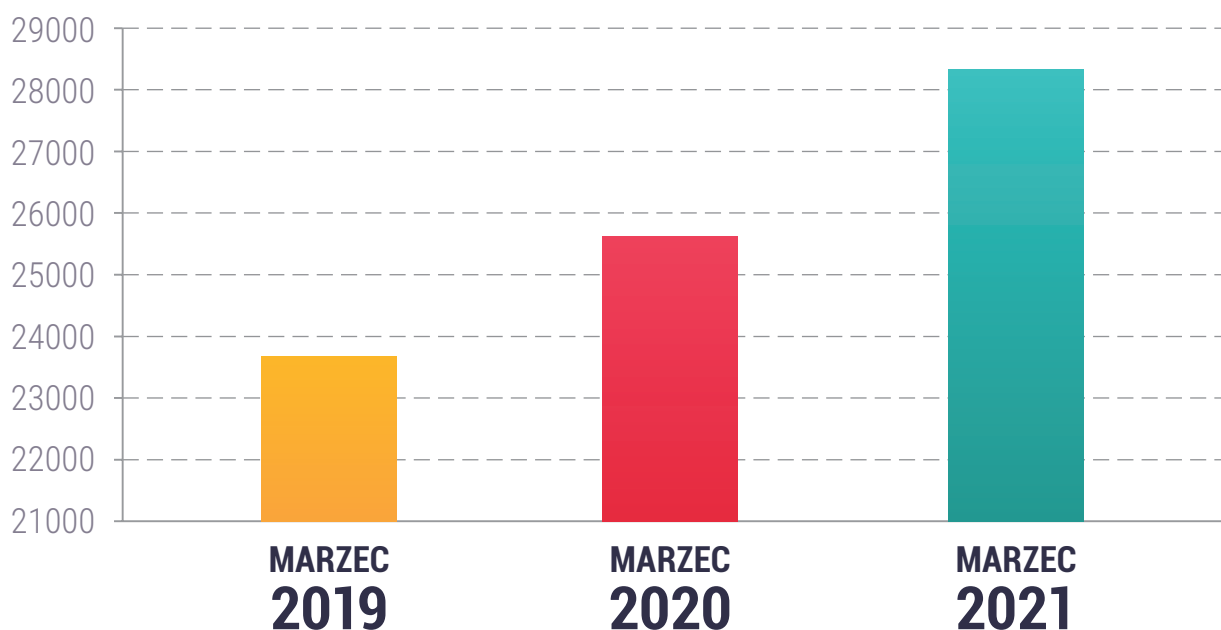
	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	605 833	421 990	mieszkań
	131 266	19 691	domy
	30 934	115 020	nieruchomości komercyjne
	204 843		działki

Dane dotyczące wynajmu tylko po części wyjaśnić można kryzysem spowodowanym pandemią koronawirusa. Owszem, apogeum liczby ofert na rynku przyszło w pierwszych miesiącach lockdownu. We wrześniu 2020 zarejestrowaliśmy ponad 73 tys. nowych, unikalnych ofert wynajmu mieszkań. Był to moment gdy zwolniły się lokale po studentach, którzy w większości pozostali na nauce zdalnej i nie przedłużali / nie zawierali umów najmu lokali. Jednak trend wzrostowy rozpoczął się na długo przed początkiem globalnego kryzysu.

Analiza porównująca dane rok do roku wydaje się najbardziej miarodajna. W każdym roku bowiem następują sezonowe wahania liczby mieszkań na wynajem, ze stosunkowo mało aktywnym okresem zimowym i zwykle burzliwym sezonem letnim. Tak było dwa lata temu i nie inaczej sytuacja prezentowała się w ubiegłym roku, choć ogólna liczba ofert była już zdecydowanie wyższa. Wydaje się, że podobnie będzie w nadchodzących miesiącach. Już teraz możemy jednak stwierdzić, że startowy poziom tegorocznego cyklu ponownie został podwyższony.

Aby zauważyć realny, wieloletni trend rynkowy przyjrzymy się zdecydowanie największemu graczowi w segmencie wynajmu – portalowi OLX. Więcej ogłoszeń pojawia się co prawda na Gumtree, ale tam ponad 94% publikacji stanowią duplikaty. Na OLX widać stabilny, równy wzrost liczby wystawionych na wynajem mieszkań zarówno przed, jak i po wybuchu pandemii:

Unikalne oferty wynajmu mieszkań: OLX



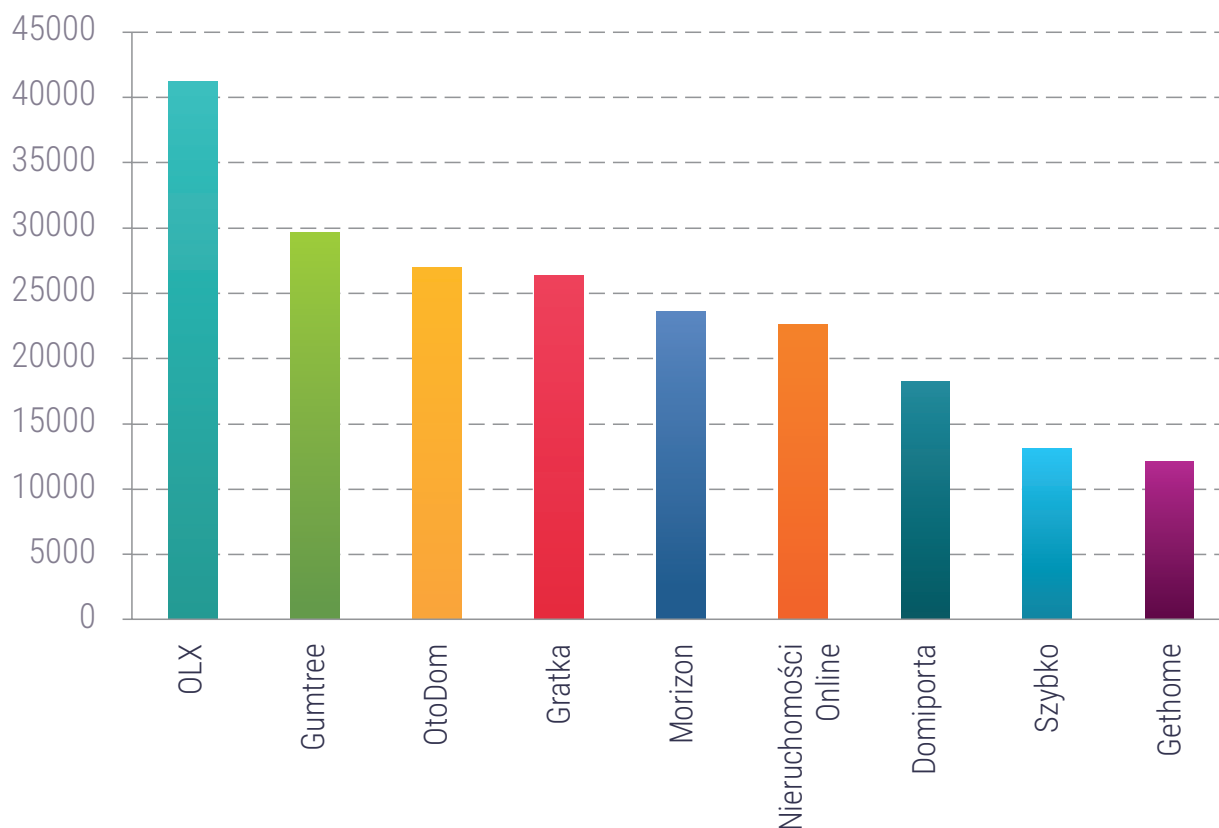
Na podstawie powyższego wykresu zaobserwować możemy stały, około dziesięcioprocentowy wzrost liczby mieszkań na wynajem każdego roku. Stoi to w sprzeczności z lansowaną ostatnio tezą, że rynek wynajmu stoi na skraju zapaści, a wynajmujący desperacko próbują znaleźć jakichkolwiek najemców. Gdyby tak było, należałoby się spodziewać, że oferty wynajmu będą stopniowo znikać – mieszkania trafiałyby masowo do sprzedaży. Tak się raczej nie dzieje. Liczba mieszkań do wynajęcia przyrasta w sposób przewidywalny, podobnie zresztą jak w przypadku lokali mieszkalnych na sprzedaż.

Zgodnie z podstawowymi prawami ekonomii, wzrost podaży nie pozostał bez wpływu na ceny nieruchomości na wynajem. Aby zachęcić potencjalnych najemców w warunkach pandemicznych oferenci zmuszeni byli obniżyć stawki czynszu. Dokładne liczby zależą w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości, jednak przeciętnie ceny zmalały aż o 20%. Co więcej, oba trendy wciąż postępują i na razie nie widać nadchodzącego punktu stabilizacji.

Mówiąc o ekonomii, to rosnąca w Polsce świadomość społeczna prawideł rządzących tą dziedziną również wpływa na zainteresowanie rynkiem wynajmu. Wzrost liczby mieszkań do wynajęcia nie wynika bowiem wyłącznie z faktu, że dotychczas użytkowane lokale nagle straciły najemców. W ostatnich latach wzrosła również znacznie liczba inwestorów kupujących mieszkania pod wynajem. Od długiego czasu nieruchomości postrzegane są jako bezpieczna i zarabiająca na siebie lokata kapitału. Pandemia koronawirusa jeszcze umocniła tę opinię, szczególnie jeżeli porównamy inwestycje w nieruchomości z klasycznymi lokatami oszczędnościowymi w bankach. Środowisko osób żyjących z wynajmu jest w Polsce coraz liczniejsze, mimo iż – wbrew obiegowym opiniom – nie zawsze jest to łatwy, prosty i przyjemny sposób na zarabianie. I choć obecne warunki krótkoterminowo obniżają zyskowność takiego przedsięwzięcia, to coraz więcej osób interesuje się zakupem mieszkania pod wynajem. Czy jest to dobry pomysł? Długoterminowo nie odważymy się tutaj nic podpowiadać. Nie sposób bowiem przewidzieć skutków zmian demograficznych, których jesteśmy świadkami. Nie wiadomo także czy dla osób z młodego pokolenia własne mieszkanie będzie równie silnym fetyszem jak dla ich rodziców. Jednak nic nie wskazuje na to, aby w perspektywie kilku najbliższych lat pojawiła się jakaś ciekawsza alternatywa inwestycyjna, o podobnie niskim stopniu ryzyka.

Wiemy już że liczba mieszkań na wynajem wzrasta w coraz szybszym tempie. Gdzie według danych za marzec 2021 znajdziemy najwięcej aktualnych ofert wynajmu? Prezentuje to poniższy wykres:

Aktualne unikalne oferty mieszkań na wynajem (stan na marzec 2021)



W zestawieniu przedstawiliśmy wszystkie serwisy, na których w marcu znajdowało się ponad 10 tys. aktualnych, unikalnych ofert mieszkań do wynajęcia. Aż dziewięć portali mogło pochwalić się tak imponującą bazą nieruchomości.

Kolejność na wykresie raczej nie zaskakuje. Na podium znajdziemy zdobywającą coraz większe wpływy w każdym segmencie rynku nieruchomości Grupę OLX (OLX i OtoDom), przedzieloną przez zajmujący drogą lokatę serwis Gumtree. Tuż za nimi uplasował się kolejny biznesowy duet Morizon-Gratka. Najwięcej aktualnych ofert wynajmu znajdziemy więc na największych serwisach z nieruchomościami. Nie widać tu żadnego czarnego konia. Ciekawostką może być jedynie spora popularność jeszcze stosunkowo nowego na rynku portalu Gethome. W marcu mogliśmy tam znaleźć już ponad 12 tysięcy unikalnych ofert.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE



RABAT

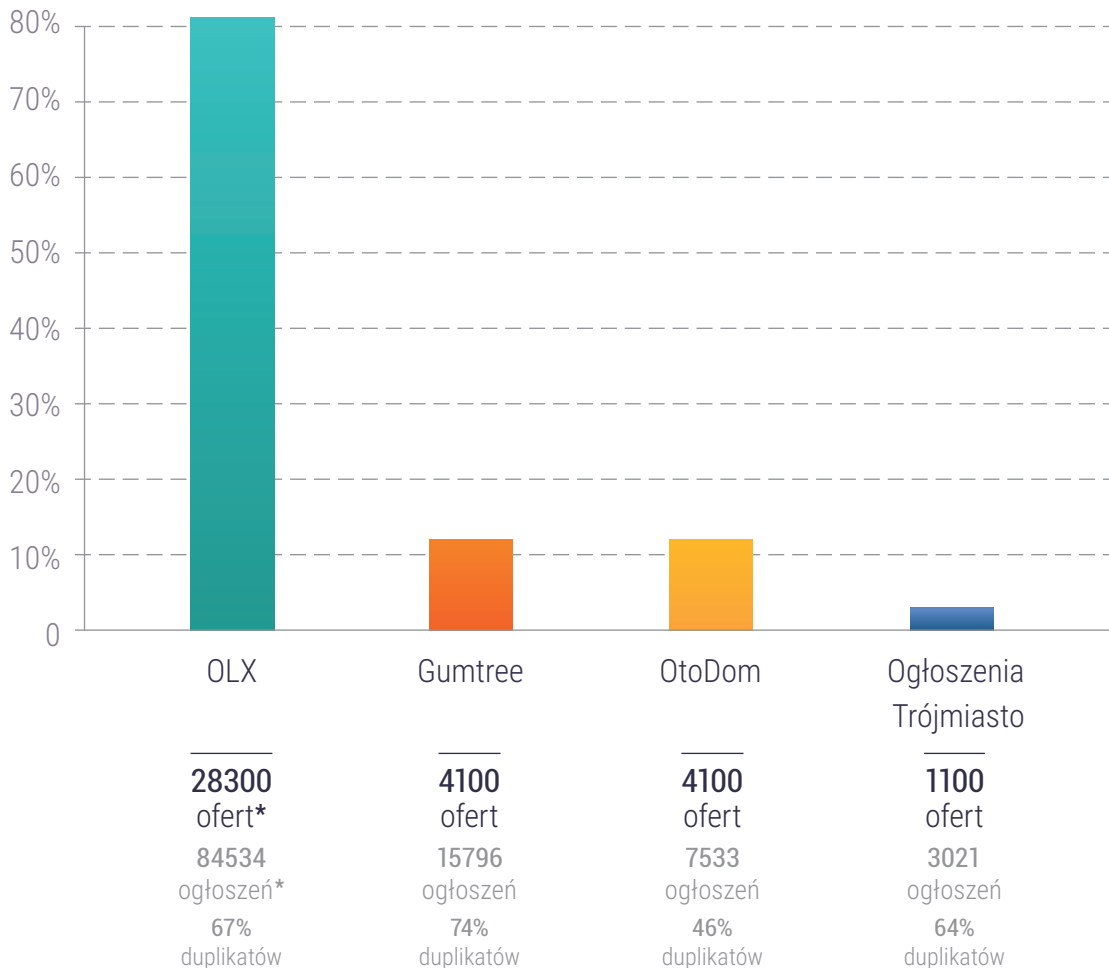
-15%

Z KODEM POWL213

Mieszkania na wynajem – ogłoszenia bezpośrednio

W marcu na rynku pojawiło się 35000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Wzrost liczby ofert mieszkań na wynajem to pokłosie trendu inwestycyjnego, który można już obecnie nazwać sportem narodowym Polaków. Dodatkowo, osoby, które nabywają kolejną nieruchomość, o ile tylko mogą sobie na to pozwolić, pozostawiają dotychczasowe lokum, które dość szybko trafia na rynek najmu. Jeśli dodamy do tego mieszkania z sektora najmu krótkoterminowego, które chwilowo zasilają rynek najmu średnioterminowego (na kilka miesięcy), to mamy odpowiedź na pytanie o pojawiające się na portalach wzrosty. W kolejnych latach ta tendencja może jeszcze się zwiększać. Będzie to z korzyścią dla rynku – najemcy otrzymają szeroką podaż mieszkań w relatywnie dobrych cenach, a właściciele będą musieli podwyższyć standard swoich lokali na wynajem jeśli tylko zależy im będzie na odpowiednio wysokiej rentowności.

Partnerzy:

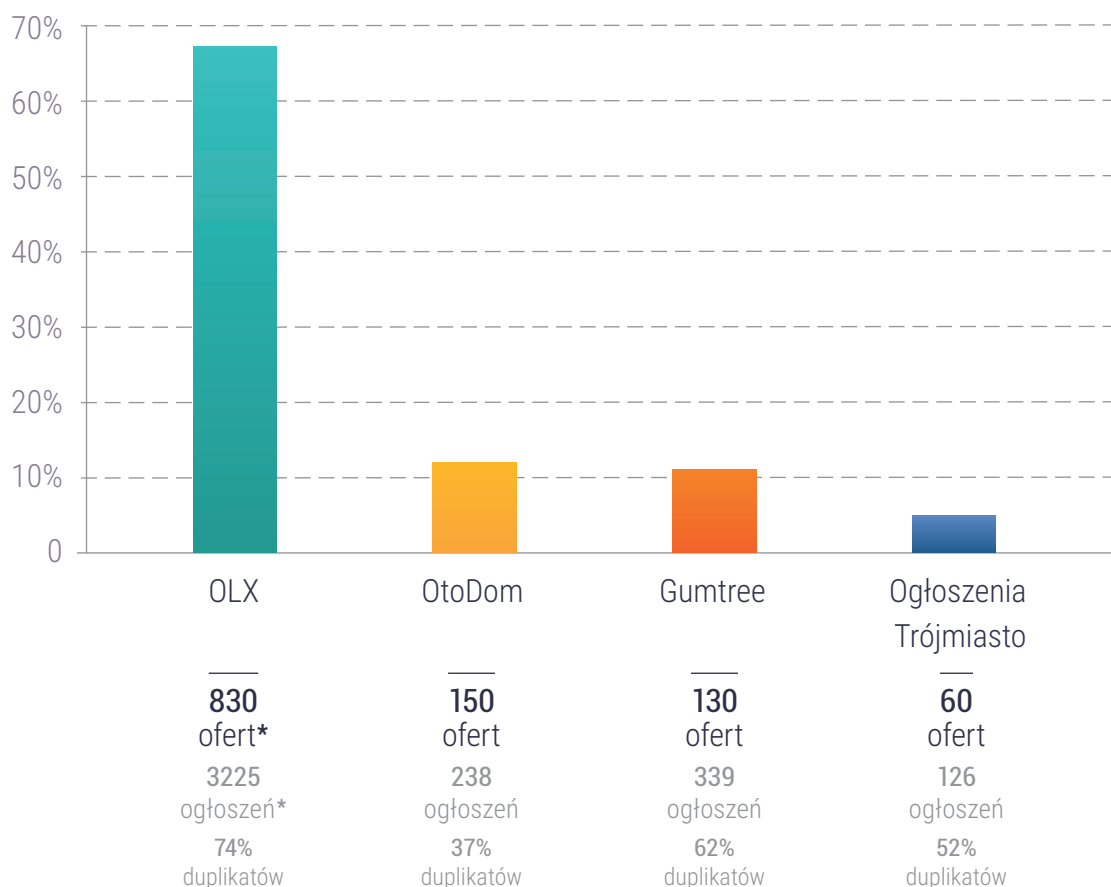


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W marcu na rynku pojawiło się 1230 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Rozpatrując spadki cen najmu, należy osadzić je w kontekście sytuacji gospodarczej całego kraju. Polska, ze swoim wskaźnikiem 3,4% jest jednym z państw, w których najszybciej w Europie spada wartość pieniądza. Popularne grupy najemców (studenci, pracujący absolwenci uczelni), które znacznie większy procent swoich środków przeznaczają na artykuły pierwszej potrzeby, według moich szacunków mogły stracić nawet 15-20% swojej siły nabywczej. To znaczny spadek komfortu życia.

Z perspektywy właściciela mieszkania, na spadki cen nominalnych najmu nakłada się realny spadek liczby dóbr i usług, na jakich zakup może on sobie pozwolić za jeden otrzymany czynsz. W tej sytuacji wynajmowany lokal mieszkalny przechowuje wartość środków, za które został kupiony, jednak nie zarabia na wyższy poziom życia właściciela.



MACIEJ BIS
EKSPERT RYNKU
NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:

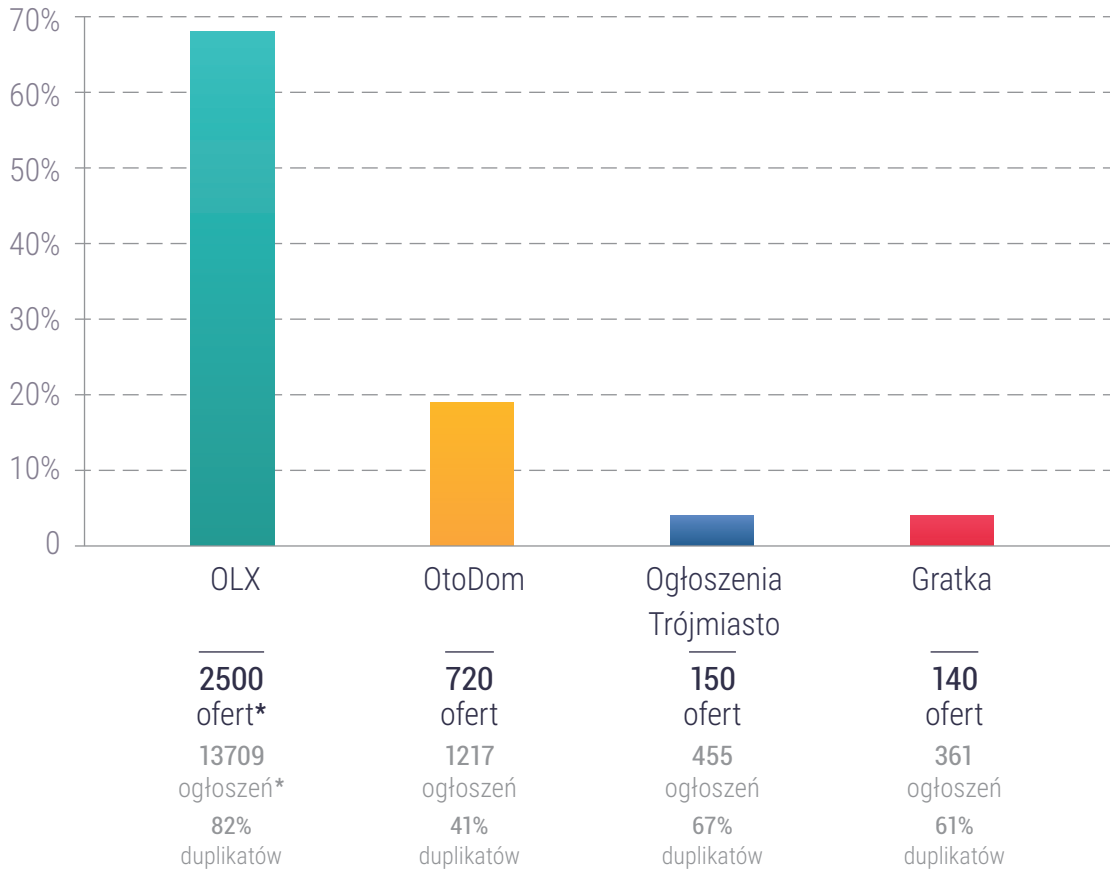


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W marcu na rynku pojawiło się 3700 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



Trzecia pozycja regionalnego portalu Trojmiasto.pl w ogólnopolskim zestawieniu? Pojawia się pytanie – czy bardziej gratulować właścicielom tego regionalnego serwisu, czy raczej zrugać jego bardziej zamożną konkurencję? W tym segmencie jest zapewne mnóstwo małych lokali gastronomicznych. Nie wiem jak Państwo, ale ja już nie mogę się doczekać gdy skorzystam z usług jednego z nich na gdańskim Rynku. Trzymajmy kciuki za odważnych trójmiejskich przedsiębiorców internetowych i gastronomicznych!

Partnerzy:



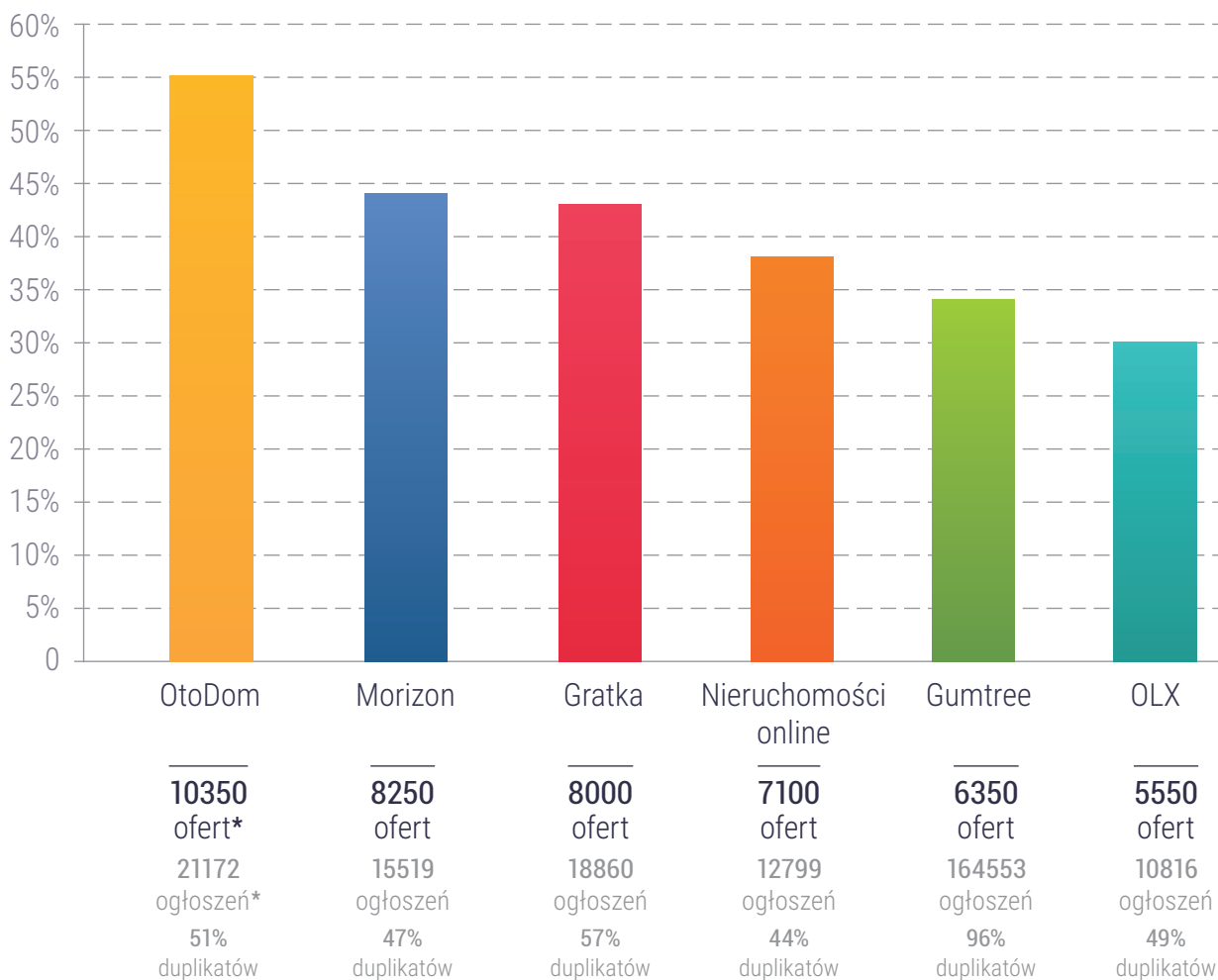
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W marcu na rynku pojawiło się 18800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Trudniejsza sytuacja na rynku wynajmu przełożyła się na większą aktywność agencji w tym segmencie. W marcu pojawiło się bowiem ponad 300 tys. ogłoszeń pośredników dotyczących mieszkań na wynajem. Jest to absolutny rekord. To ponad 20 tys. więcej publikacji niż w trakcie pandemicznej jesieni, gdy przechodzący na naukę zdalną studenci pozostawili mnóstwo pustych mieszkań. Są to głównie duplikaty mieszkań oferowanych już od jakiegoś czasu. Jak już wspomnieliśmy, wzrost liczby unikalnych nieruchomości pod wynajem jest raczej stabilny. Może to świadczyć o kłopotach właścicieli z samodzielnym znalezieniem najemcy i szukaniu ratunku w rękach pośredników.



**KRZYSZTOF
KOTLARSKI**
ADRADAR/UNIREPO

Partnerzy:



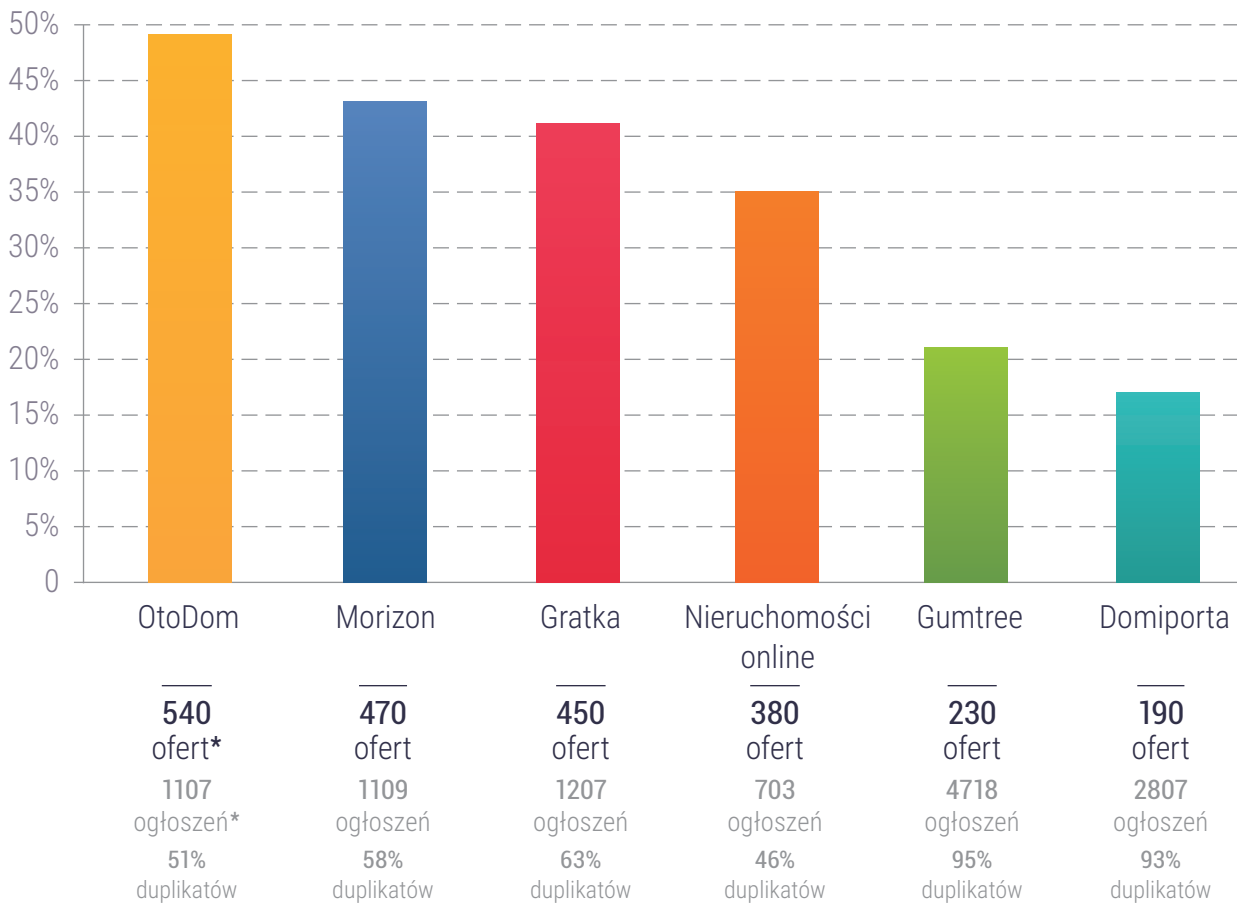
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W marcu na rynku pojawiło się 1100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ROBERT KULIGA
STOWARZYSZENIE
MIESZKANICZNIK

Pomimo obecnego zachwiania równowagi podaży i popytu, patrząc długoterminowo w mojej opinii rynek najmu będzie się w Polsce nadal rozwijał, szczególnie w miejscowościach ze stałym przyrostem populacji.

Młode pokolenie będzie bardziej zainteresowane najmem, niż kupnem własnej nieruchomości. Rynek będzie jednak coraz bardziej konkurencyjny i zmieniać się będzie jego struktura ze wzrastającym znaczeniem najmu instytucjonalnego.

Większe będzie również zainteresowanie wynajmem domów. Inwestorzy zainteresowani lokowaniem środków w nieruchomości na wynajem, zamiast kierować się tzw. owczym pędem, powinny dokonać analizy sytuacji na ich rynku i mieć dodatkowy pomysł na ich zagospodarowanie, niż tylko konkurowanie ceną. Inaczej będą mieć coraz większe problemy z ich wynajmem, a ich rentowności będą maleć.

Partnerzy:

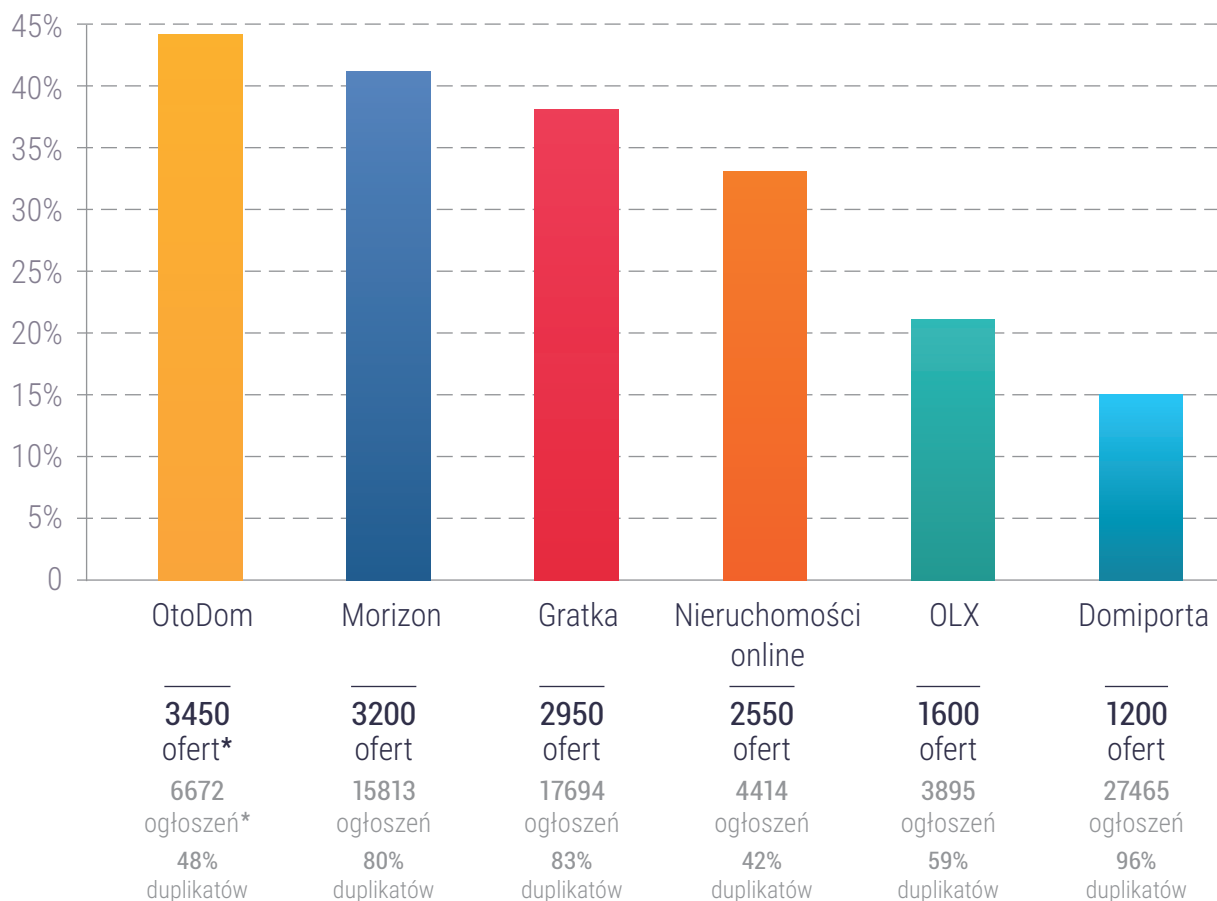


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W marcu na rynku pojawiło się 7800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Jak pokazują nasze zestawienia, niepodzielnym królem wynajmu w Polsce jest Grupa OLX. Dwa największe serwisy z tej stajni zgrabnie podzieliły między siebie rynek. Portal OLX panuje w segmencie ofert bezpośrednich, a OtoDom wśród publikacji pośredników.

W marcu aż 81% wszystkich nowych mieszkań na wynajem ogłoszonych zostało bezpośrednio przez właścicieli właśnie w serwisie OLX. Inne portale nie są w stanie nawet zbliżyć się do takiego poziomu pokrycia rynku. Łącznie z drugim w zestawieniu OtoDom, dzielą i rządzą w tym segmencie.

Nieco bardziej wyrównana jest rywalizacja w segmencie agencyjnym. Tu mniej więcej połowę rynku pokrywa swym zasięgiem OtoDom, jednak posiada silną konkurencję w postaci innej grupy medialnej Morizon-Gratka.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia
dla biur nieruchomości

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 38 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