

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

SIERPIEŃ
2021



Statystyki z 38 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

O 30 TYSIĘCY MNIEJ MIESZKAŃ DO WYNAJĘCIA NIŻ ROK TEMU.

KONIEC RYNKU NAJEMCY?

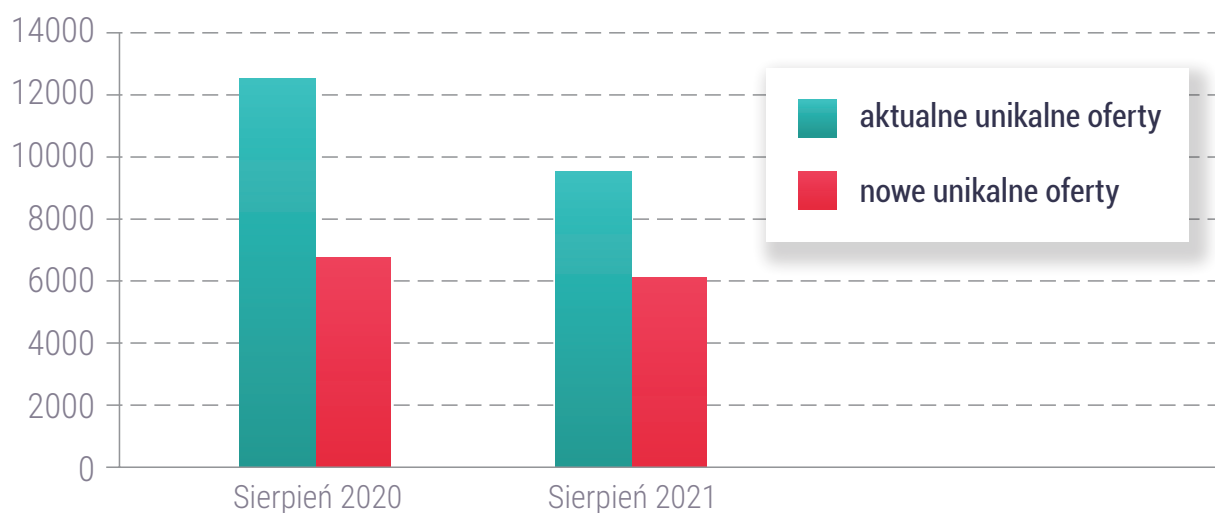
Sierpień roku 2020 był na rynku wynajmu miesiącem przedziwnym, jak zresztą cały okres wiosenno-zimowy. Pandemiczny zastój i masowe opuszczanie lokali przez dotychczasowych najemców doprowadziły do sytuacji, w której nieruchomości na rynku zaczęły zalegać miesiącami. Kulminacja tego trendu nastąpiła pod koniec wakacji, gdy dostępnych było aż 125 tys. mieszkań na wynajem. W tym roku sporo z nich musiało zostać wynajętych lub wycofanych z oferty, ponieważ do dyspozycji najemców było już tylko 95 tys. lokali.

Ogółem w sierpniu na 38 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo pojawiło się 1 256 883 ogłoszeń nieruchomości. To ponownie bardzo niska wartość. Z mniejszą podażą ogłoszeń mieliśmy do czynienia jedynie w rekordowo ubogim pod tym względem czerwcu. Na szczęście nie miało to przełożenia na liczbę całkowicie nowych nieruchomości wrzuconych na rynek, których było 152 224, co stanowi jeden z lepszych wyników w tym roku.

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	520 100	318 819	mieszkania
	112 424	16 318	domy
	23 414	85 402	nieruchomości komercyjne
	180 334		działki

Choć wspomniany spadek podaży ofert jest znaczący, to trudno go uznać za niespodziewane wydarzenie. Nadwyżka ofert na rynku musiała stopnieć wraz z normalizacją sytuacji w kraju. Na chwilę obecną wszystko zapowiada, że studenci, stanowiący olbrzymią grupę najemców, powrócą w październiku do nauki stacjonarnej. W tej sytuacji większość z nich już podpisała nowe umowy najmu. Podobny powrót do sytuacji przedpandemicznej obserwujemy w przypadku obcokrajowców pracujących w Polsce. Oczywiście nawet najtęższe umysły nie są w stanie przewidzieć, jak sytuacja rozwinie się w perspektywie najbliższych kilku miesięcy. Na razie jednak rynek zdaje się dążyć do odnalezienia nowego punktu równowagi.

Unikalne oferty wynajmu mieszkań w sierpniu 2020 i 2021 roku



Warto zauważyć, że liczba nowych, unikalnych (czyli po odfiltrowaniu duplikatów) ofert pojawiających się na rynku nie ulegała w ciągu ubiegłego roku gwałtownym zmianom, a raczej sezonowym wahaniom. Oznacza to, że dopływ nowych ofert mieszkań do wynajęcia jest prawdopodobnie dyktowany rytmem wygasania umów terminowych. 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.

Co ciekawe, w sierpniu tego roku znacząco zmniejszyła się liczba duplikatów ogłoszeń wynajmu mieszkań. Wszystkich publikacji w tym segmencie pojawiło się prawie 319 tys., czyli najmniej od kilkunastu miesięcy, jednak liczba unikalnych ofert była najwyższa od początku roku. Odsetek duplikatów wyniósł zatem nieco ponad 80%. Dużo? Tak, ale to o kilka punktów procentowych mniej niż zwykle. Prawdopodobnie jest to związane właśnie ze stopniowym znikaniem ofert, które z powodu pandemii zalegały na rynku i portalach ogłoszeniowych.

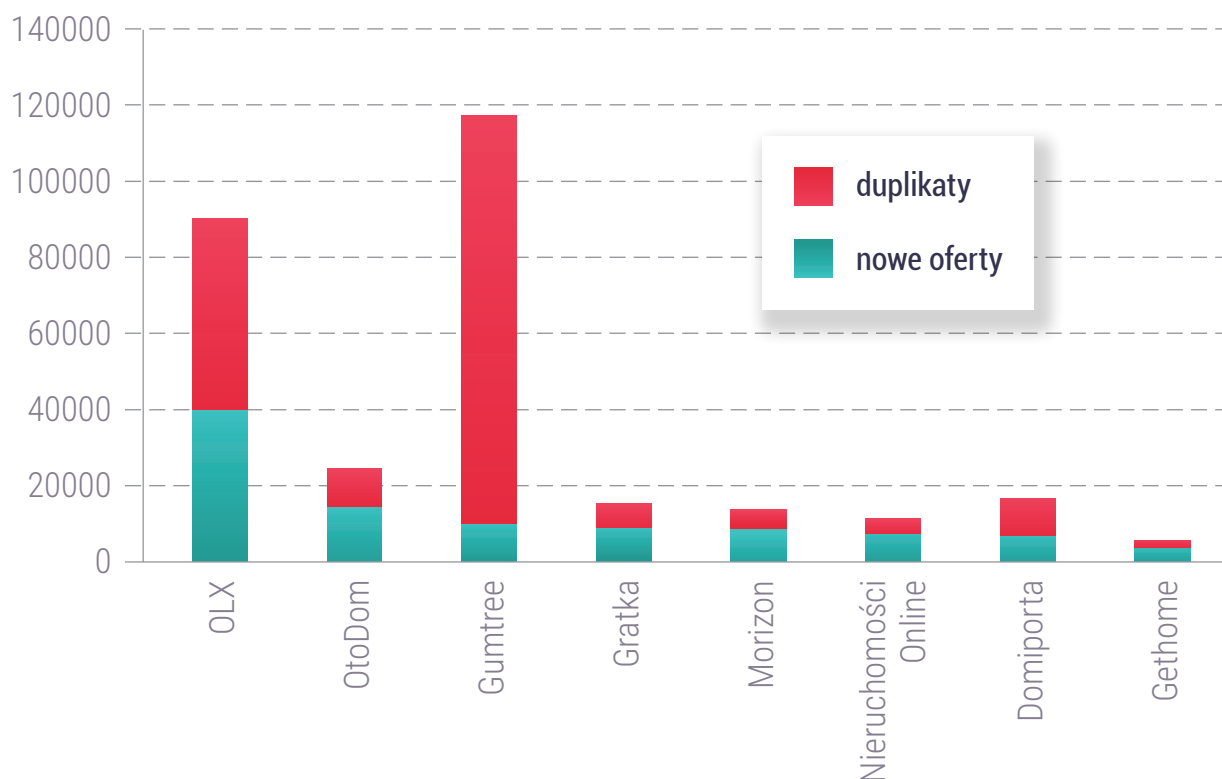
Odsetek duplikatów ogłoszeń mieszkań na wynajem



Czy oznacza to, że krótki okres egzystencji „ryнку najemcy” właśnie się zakończył a standardem ponownie stanie się dyktat cen właścicieli i organizacja castingów na lokatorów? Wydaje się, że sytuacja nie jest aż tak różowa z perspektywy wynajmujących. Pomijając kwestię wysokości czynszów, na rynku wciąż daleko jest do warunków sprzed pandemii. Owszem, powrót studentów do szkół i pracowników zagranicznych z pewnością wiązał się z nagłą wyższą popytu. Jest to jednak zupełnie naturalne w końcówce lata. Właściciele dysponujący nieruchomościami mniej atrakcyjnymi pod względem lokalizacyjnym czy cenowym wciąż mogą mieć duże problemy. Co więcej, ewentualny powrót rządowych obostrzeń wciąż jest sprawą otwartą i nie można wykluczyć, że mieszkania, które tak szybko zniknęły z rynku, za chwilę powrócą do puli pustych lokali. Końcówka roku i przebieg tzw. „czwartej fali” koronawirusa będą miały kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju wypadków.

Wiele mieszkań, które wciąż pozostały na rynku, obciążonych jest właśnie jakimś problemem wpływającym na jego atrakcyjność w oczach najemców. Może to być zbyt wygórowana cena oczekiwana przez właściciela, może to być peryferyjna lokalizacja lub kiepski stan nieruchomości. Tak czy inaczej potencjalni lokatorzy będą raczej poszukiwać wśród całkowicie nowych ofert zasilających rynek niż wśród tych pominiętych przez innych. Spójrzmy zatem, na którym z serwisów odnajdziemy najwięcej nowych ofert oraz gdzie najłatwiej je wyłapać (gdzie odsetek duplikatów jest najniższy).

Nowe oferty wynajmu mieszkań i duplikaty w sierpniu 2021



Dla każdej osoby śledzącej rynek wynajmu nie będzie zaskoczeniem, że najwięcej całkowicie nowych ofert odnajdziemy na OLX. Czekaj tu na nas niemal 3 razy więcej nieruchomości niż na OtoDom i 4 razy więcej niż na Gumtree. Niestety, prawie 56% wszystkich publikacji to duplikaty. Nowe oferty stanowią większość na portalach OtoDom, Gratka, Morizon, NieruchomościOnline oraz Gethome. Oczywiście najgorzej pod tym względem wypada tradycyjnie Gumtree, gdzie duplikaty stanowią aż 92% opublikowanych ogłoszeń.

Aktualne wydarzenia na rynku nieruchomości dają się logicznie wytłumaczyć stopniowym powrotem do sytuacji sprzed pandemii. Jednak dopiero najbliższe miesiące pokażą, czy kolejne obostrzenia oraz nadchodząca rewolucja podatkowa nie wywrócą go do góry nogami.



GRZEGORZ GRABOWSKI

WYNAJMISTRZ.PL

Wydaje się, że te odwrócenie trendu, czyli zmniejszenie podaży lokali na wynajem w stosunku do okresu pandemicznego, jest wynikiem tego, że rynek uwierzył w powrót do normalności. Większość branż funkcjonuje prawie normalnie, szkoły wróciły do nauki stacjonarnej, studenci wracają na studia, cudzoziemcy wrócili na polski rynek pracy. Tradycyjnie też od wielu lat sierpień i wrzesień są okresami wzmożonego popytu na mieszkania na wynajem. Być może wpływ miały też zapowiadane niekorzystne zmiany w podatkach dla wynajmujących? Daleki jednak jestem od twierdzenia, że od dzisiaj mamy rynek wynajmujących i będą oni mogli przebierać w najemcach i podwyższać znacząco ceny najmu. Nie jesteśmy w stanie przewidzieć, jaki wpływ będą miały kolejne fale pandemii i jakie ograniczenia zdecydują się wprowadzić rządzący. Osobiście jestem zdania, że ze względu na trendy demograficzne i gospodarcze, a także wzrost liczby mieszkań kupowanych inwestycyjnie, w długim okresie czasu rentowność inwestycji w nieruchomości na wynajem będzie spadać.



MARCIN DROGOMIRECKI

MORIZON

Rynek najmu mieszkań, tak boleśnie dotknięty przez pandemię, znów zaczyna rozkwitać. Dzieje się tak z kilku powodów, z których najbardziej oczywistym jest powrót do nauki stacjonarnej na uczelniach i co za tym idzie, wzrost popytu ze strony przybywających do miast studentów. Trzeba jednak pamiętać, że popyt studencki już w październiku gwałtownie osłabnie. Ci, którzy jeszcze szukają dachu nad głową wraz z początkiem zajęć i wykładów najpewniej będą już najemcami jakiegoś M. I co wtedy? Czy znów na rynek wróci marazm? Niekoniecznie. Popyt na mieszkania do wynajęcia zasilają obcokrajowcy (przede wszystkim ze wschodu), którzy licznie napływają do Polski w poszukiwaniu pracy i lepszych warunków życia. A przecież sprzedawczynie w sklepach, kasjerki, telemarketerzy, kierowcy Ubera czy programiści, u których słyszymy obcy akcent, nie mieszkają w hotelach, tylko w wynajmowanych mieszkaniach (lub pokojach). Biorąc pod uwagę to, że ręk do pracy w Polsce brakuje, a prognozy demograficzne zwiastują dalszy wzrost tego deficytu, cudzoziemców mieszkających (i wynajmujących mieszkania) w naszym kraju będzie przybywać. Drugą, z biegiem czasu rosnącą grupę popytową, będą stanowić ci, którzy mimo (oficjalnie) rosnących wynagrodzeń i (wciąż) niskiego oprocentowania kredytów hipotecznych nie mogą lub nie chcą pozwolić sobie na kupno własnego mieszkania. Rosnące koszty życia, ryzyko wzrostu rat kredytowych, ale też coraz częściej chęć zachowania wolności wyboru miejsca pracy i zamieszkania sprawiają, że grono najemców - tych zmuszonych sytuacją jak i tych z własnego wyboru - będzie się powiększać. Zakładając, że nie wydarzy się nic niespodziewanego, co zachwiałoby gospodarką i uderzyło w rynek pracy, przyszłość rynku najmu mieszkań rysuje się w jasnych barwach.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



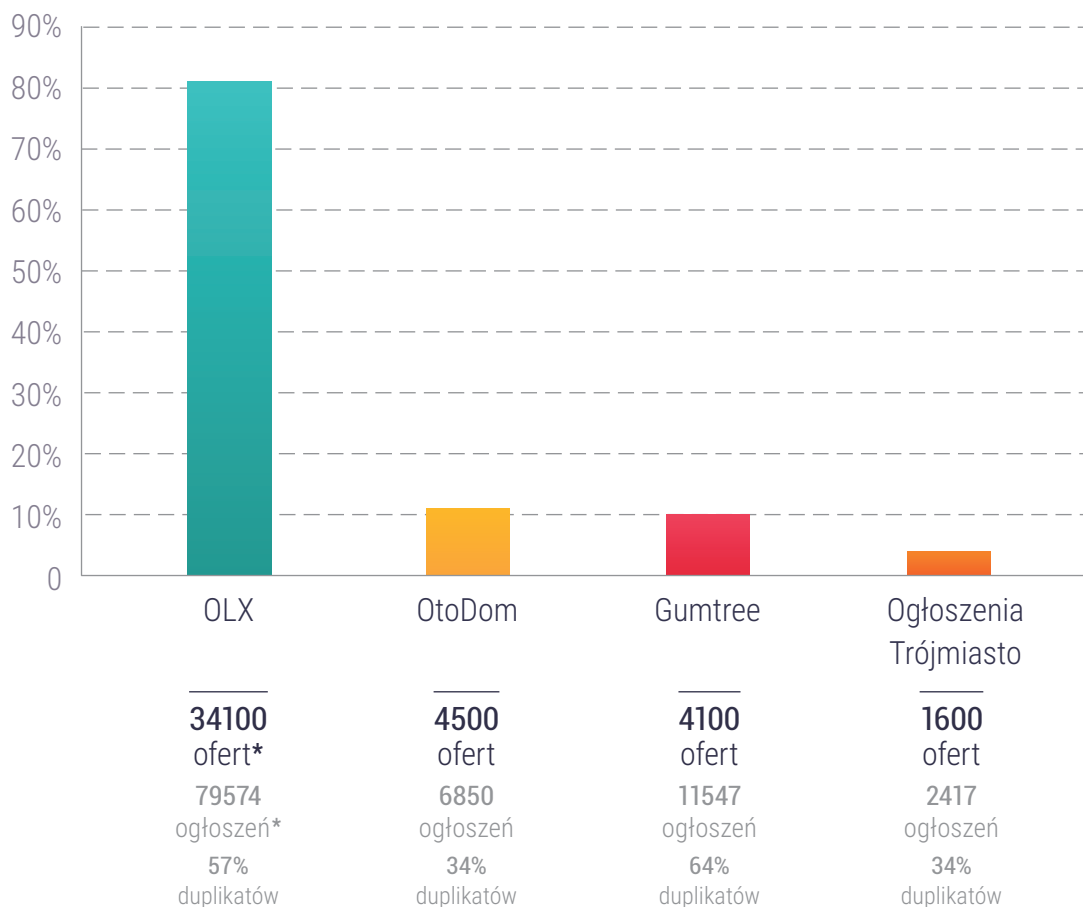
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 42100 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



OLX robi dużo, aby ułatwić ogłoszeniodawcom wywołanie wrażenia, że ich ogłoszenie jest zupełnie nowe. Tzw. podbicie (za które często trzeba zapłacić) natychmiast zmienia datę publikacji ogłoszenia na bieżącą. Jest to tym sprytniejsze, że licznik odwiedzin ogłoszenia nie jest w takiej sytuacji resetowany. Ogłoszenie sprzed paru minut, a już ma 1000 wyświetleń. To musi robić wrażenie na oglądających! Ale nie z nami takie numery. Podbite ogłoszenia traktujemy jako duplikaty. Stąd dość wysoki odsetek powieleń w tym serwisie, mimo że wydaje się to sprzeczne z ogólnym wrażeniem porządku na tym portalu.

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



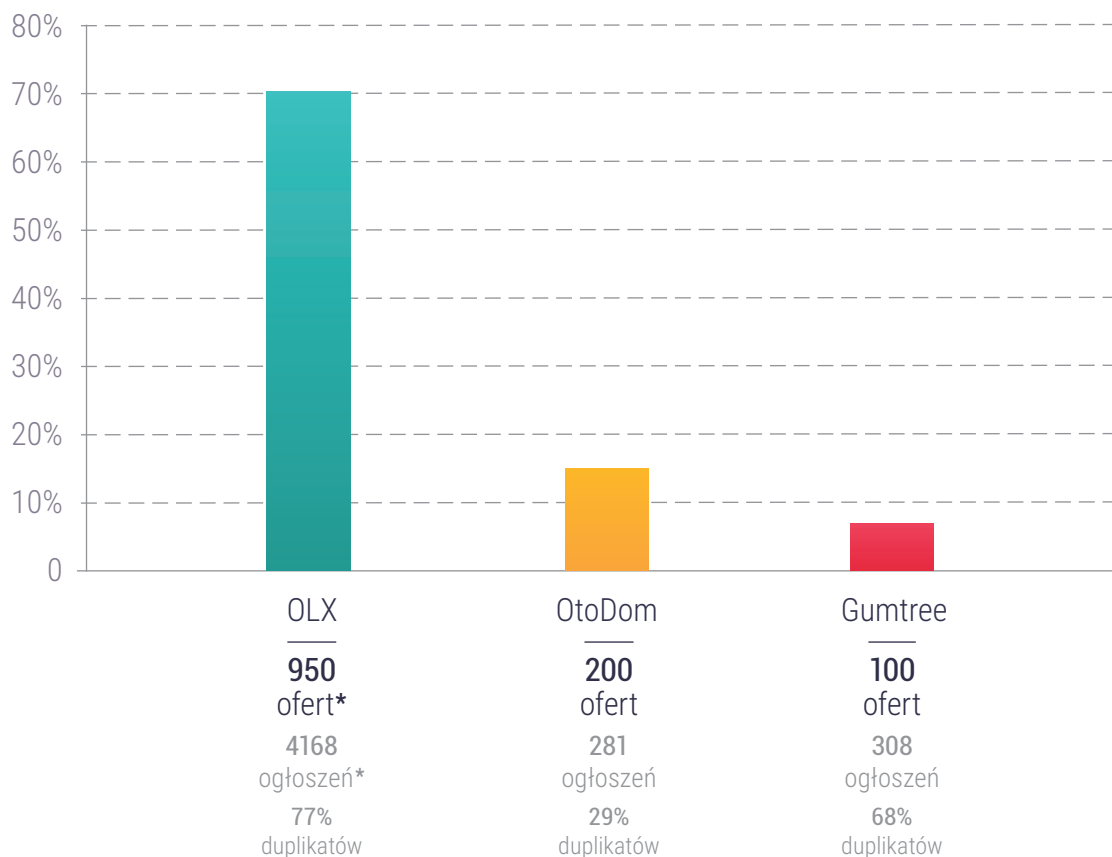
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 1350 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



TOMASZ LEBIEŹ
EKSPERT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dziś znacznie ciekawszym tematem jest to, że fundusze przenoszą się z Europy Zachodniej do Polski i zaczynają dziesiątkami tysięcy skupować mieszkania, które potem będą wynajmowały. I to będzie powód dla którego skończy się definitywnie rynek najemcy oraz rynek wynajmującego posiadającego jedno lub kilka nieruchomości. Będzie to widoczne szczególnie w dużych miastach. W Europie, na przykład w Berlinie, jest duży ruch sprzeciwu przeciwko takim firmom. A w Polsce?

Partnerzy:



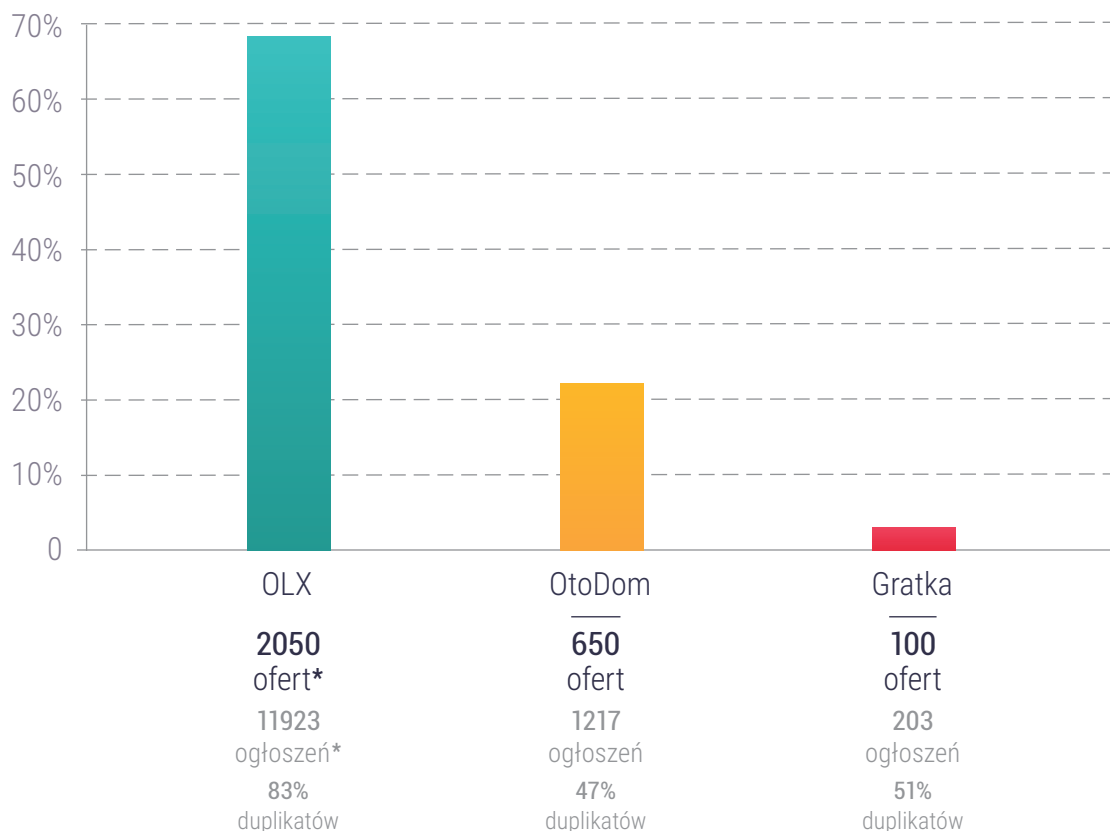
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 3000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI

SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI



Chcesz kupić działkę? Świetnie! Bez względu na to, na którym portalu rozpoczniesz swoje poszukiwania będziesz mógł wybrać spośród bardzo porównywalnej liczby ofert. Przy okazji ostatnich ciepłych jesiennych dni nie sposób nie przypomnieć: poza internetem też jest życie, a poza portalami też są ogłoszenia działek. Często o wiele ciekawsze niż te w sieci. Zachęcam do zrobienia sobie wycieczki.

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



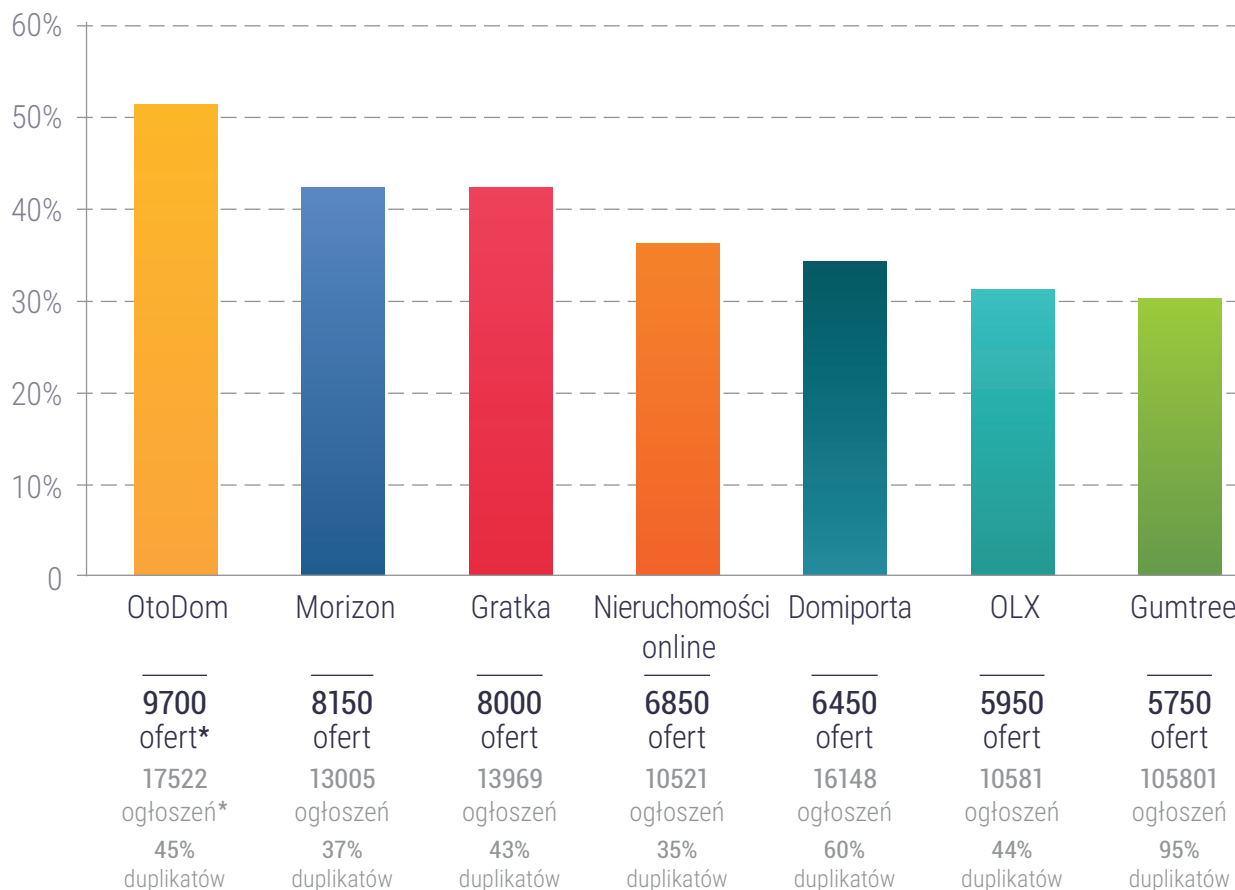
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 19200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Jak widać, OTODOM jest także najlepszym źródłem informacji dotyczących ofert mieszkań na wynajem promowanych za pośrednictwem agencji nieruchomości. Portale, które dotychczas uchodziły za bogate źródło wiedzy na temat nieruchomości na wynajem tj. OLX i Gumtree nie już odgrywają tak istotnej roli. Pewnym wytłumaczeniem tego faktu jest to, że wymienione serwisy są wybierane przede wszystkim przez właścicieli mieszkań, podczas gdy największe portale czerpią oferty głównie z eksportów dostarczanych przez agencje. Mimo wszystko OTODOM z dość wyraźną przewagą unikalnych ofert może coraz śmielej komunikować ten fakt potencjalnej grupie osób poszukujących lokalu do najmu.

Partnerzy:



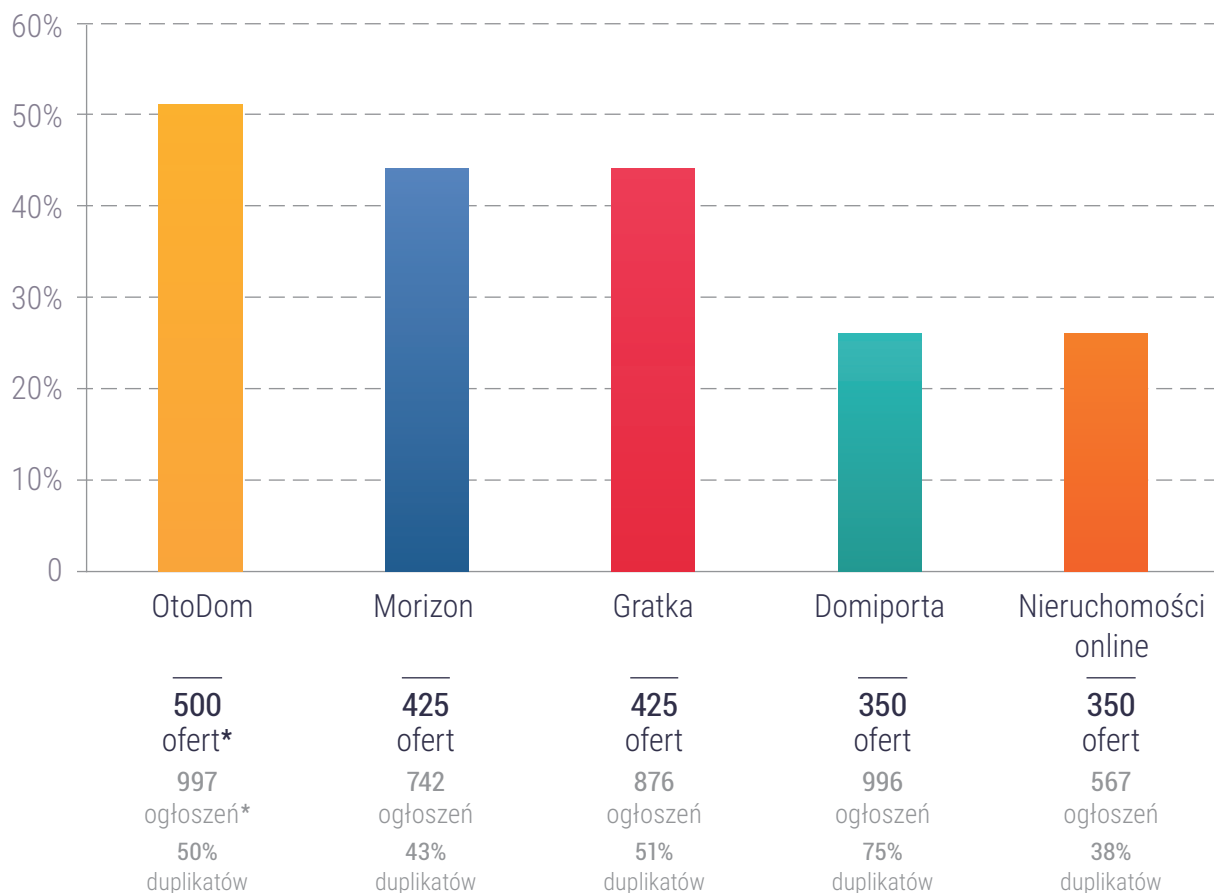
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 975 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Mamy okazję naocznie zaobserwować dynamicznie zmieniające się ceny wynajmu oraz samych mieszkań kupowanych pod wynajem.

W ciągu najbliższych kilku lat spodziewam się znacznego wzrostu cen wynajmu, w miarę usuwania rządowych obostrzeń. Powrót społeczeństwa do dawnych nawyków nakręca mobilność, co przekłada się na popyt. Najpierw na wynajem długoterminowy, a wraz z przyszłą odbudową rynku turystycznego - także na wynajem krótkoterminowy. Liczba samych ofert raczej nadal będzie niska. Po pierwsze, wynajem mieszkań w miarę inflacji i propozycji Nowego Ładu staje się coraz mniej opłacalny. Po drugie, obostrzenia odczyły wielu ludzi nawyku nieskrępowanej mobilności. Wiele ofert nie trafia zatem na portale z oczywistego powodu – wynajem jest kontynuowany.



MACIEJ BIS
EKSPERT RYNKU
NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



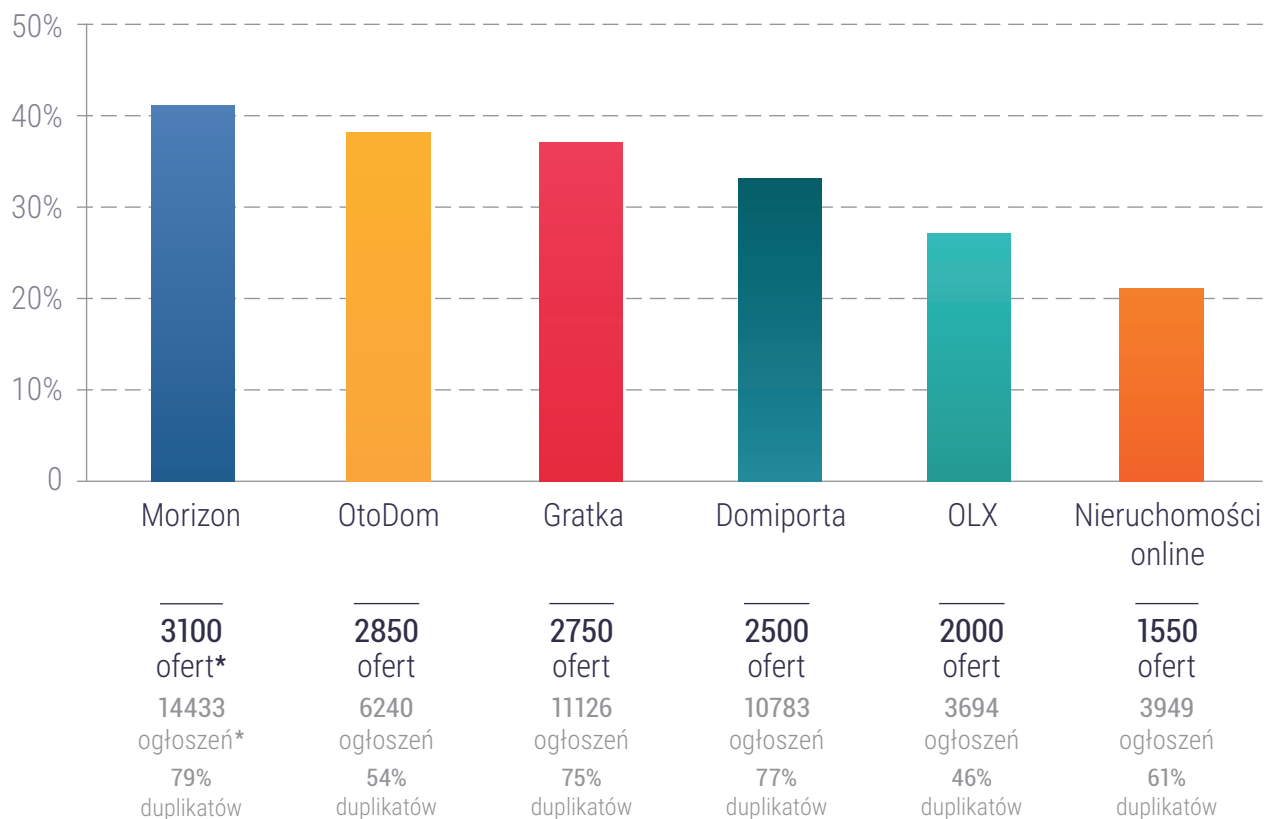
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 7500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Powyższe wykresy pokazują nam jedną główną prawdę – bez serwisu OLX bezpośredni wynajem w Polsce właściwie nie istnieje. W sierpniu aż 81% wszystkich mieszkań na wynajem wystawionych przez właścicieli wylądowało właśnie na OLX. Biorąc pod uwagę, że na drugim miejscu pod względem pokrycia rynku znajduje się należący do tej samej grupy kapitałowej OtoDom, pokazuje to właściwie zmonopolizowany obraz rynku najmu. Warto jednak odnotować silną lokalną pozycję serwisu Ogłoszenia Trójmiasto. Co ciekawe, w przeciwieństwie do segmentu sprzedaży, OLX cieszy się dużą popularnością także wśród agencji. Nie odstaje znacząco od wykorzystywanych najchętniej przez biura nieruchomości portali, takich jak OtoDom, Morizon czy Domiporta. Warto jednak zauważyć, że unikalne ogłoszenia agencyjne stanowią tylko jedną trzecią dostępnej na rynku oferty. Około 70% mieszkań właściciele starają się wynająć bezpośrednio.

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