

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MARZEC
2022



Statystyki z 37 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

DUŻE MIESZKANIE — DUŻY ZYSK Z WYNAJMU?

Od wybuchu wojny wynajem 3-pokojowych mieszkań zdrożał o 15%. Wydaje się, że znacznie podniosło to rentowność najmu takich lokali, tym bardziej, że kawalerki nie podrożały aż tak bardzo. Czy duże mieszkania mają szansę dorównać rentownością kawalerkom? Jeśli tak, to czy będzie to zjawisko trwałe?

Ogółem w marcu na 37 monitorowanych przez serwis Unirepo portalach dostępnych było 576 000 aktualnych, unikalnych ofert sprzedaży i wynajmu nieruchomości. Liczba dostępnych na rynku lokali i gruntów systematycznie maleje już od ponad dwóch lat. A obecne wydarzenia zapewne pogłębią jeszcze ten proces.

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	140 000	50 000	mieszkania
	76 000	7 200	domy
	29 000	88 000	nieruchomości komercyjne
	185 500		działki

Analizując dane z rynku nieruchomości uzyskane w marcu, nie sposób nie zauważyć ogromnego wpływu, jaki mają na niego dramatyczne wydarzenia za naszą wschodnią granicą, które rozpoczęły się 24 lutego. Czynników, które realnie oddziałują na sytuację w tym sektorze w Polsce jest wiele. Pierwszym i najbardziej oczywistym jest rzecz jasna napływ ogromnej liczby uchodźców z Ukrainy. Według najnowszych danych Straży Granicznej jest to już ponad 2,6 mln osób, a według nieoficjalnych informacji opartych na analizie połączeń z telefonów komórkowych nawet 3,5 mln. To prawie jedna dziesiąta całej ludności Polski!

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Konieczność przyjęcia uchodźców w naszym kraju nie podlega dyskusji, tak samo jak fakt, że spowoduje to ogromne obciążenie w wielu sektorach, w tym na rynku nieruchomości. Bez względu na to, czy ukraińskie rodziny będą przebywać u nas jedynie tymczasowo, czy też zostaną na stałe, generują ogromny popyt. Większości z nich nie stać oczywiście na zakup nieruchomości, dlatego przyjrzelśmy się przede wszystkim segmentowi wynajmu mieszkań. Mechanizmy rynkowe zadziałały tu w sposób bezwzględny. Odpowiedzią na nagły wzrost popytu stał się szybki wzrost cen. Jak wiemy, proces ten dotyczy przede wszystkim dużych ośrodków miejskich, dlatego zbadaliśmy, jak zmieniła się uśredniona cena wynajmu mieszkań w kilku największych miastach Polski oraz w Rzeszowie, czyli jednej z najbliższych ukraińskiej granicy miejscowości. W przypadku mieszkań trzypokojowych wyniki były następujące:

Czynsz wynajmu mieszkań 3-pokojowych: przed i po rozpoczęciu wojny

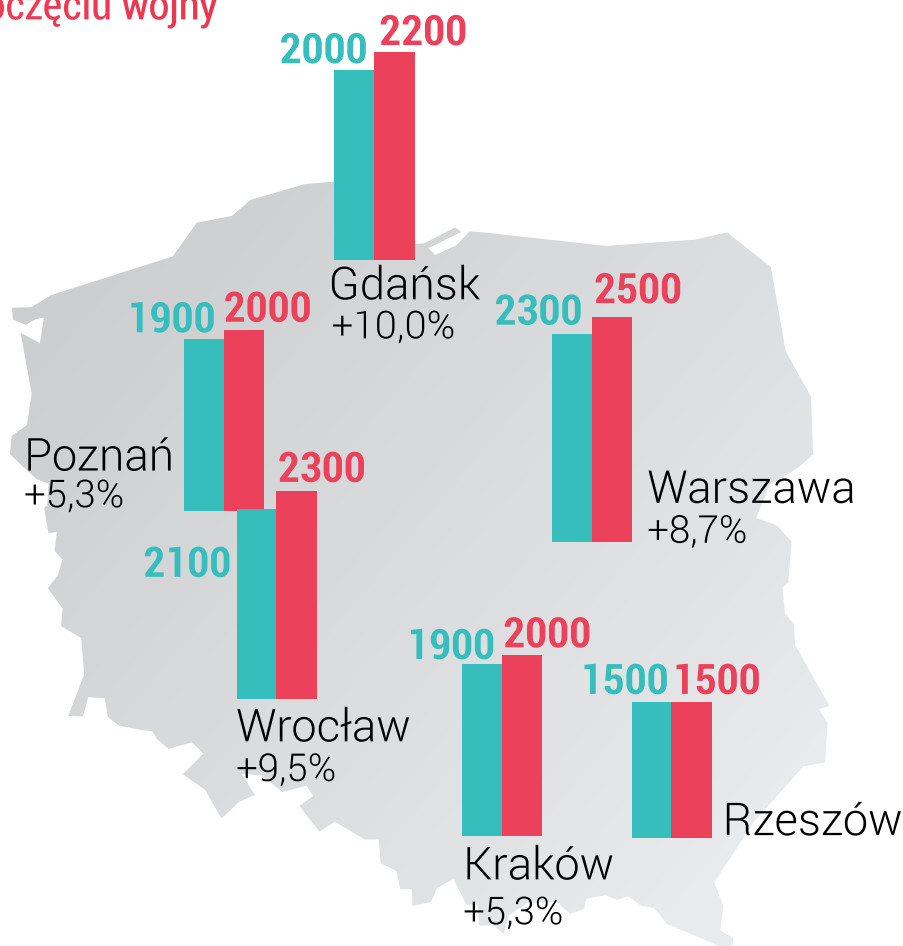


* Wykres prezentuje medianę cen ofertowych, dla bezpośrednich ofert wynajmu. Dlaczego bezpośrednich? Większość z nas wynajmuje mieszkania samodzielnie. Do agencji znacznie częściej trafiają nieruchomości premium, wystawiane przez firmy, które sztucznie zawyżałyby wynik. Z podobnej przyczyny zdecydowaliśmy się na ukazanie mediany naszych danych, a nie prostej średniej arytmetycznej. W stolicy nie brakuje ofert apartamentów w centrum z czynszem rzędu 30 tys. zł miesięcznie i więcej. Ponownie zaburzałoby to według nas prawdziwy obraz sytuacji na rynku.

W takim ujęciu, jedynym miastem w naszym zestawieniu, w którym ceny nie wzrosły, jest Rzeszów. Nie posiadamy niestety danych na ten temat, ale możemy chyba bezpiecznie wywnioskować, że niewielu przekraczających naszą granicę decyduje się na pozostanie w stolicy Podkarpacia. Stosunkowo mniejszy wzrost cen odnotowaliśmy także w Gdańsku. To z kolei może być związane z geograficzną odległością od przejść granicznych na Ukrainę. Procentowo najbardziej wzrosły ceny wynajmu w Poznaniu i Krakowie. Przed wybuchem wojny zainteresowani zamieszkaniem w Wielkopolsce i Małopolsce musieli płacić średnio 2200 zł miesięcznie, by cieszyć się trzema pokojami. W realiach konfliktu zbrojnego ceny w obu miastach wzrosły o około 300 zł, czyli prawie 14%.

Nie od dziś wiadomo jednak, że największą popularnością cieszą się mieszkania dwupokojowe i kawalerki, o metrażu do 45 m². Decyduje o tym oczywiście przede wszystkim niższa cena, ale także inne czynniki, jak choćby coraz wyższy średni wiek zakładania rodziny. Stary i bardzo czerstwy dowcip mówi, że skoro kawalerki są dla kawalerów, to dla panien są panierki. Trudno jednak zaprzeczyć, że na rynku nieruchomości pojawia się coraz więcej singli, poszukujących lokum dla własnego, niezależnego życia. Do tego dochodzi spadająca dzietność. Rodzina z dwójką dzieci powoli staje się nie standardem, a ewenementem i dla wielu dwupokojowe mieszkanie jest po prostu wystarczające. Czynniki te wpływają zarówno na rynek sprzedaży, jak i wynajmu. Sprawdźmy więc, jak wyglądał ten segment na przestrzeni ostatnich, obfitujących w przełomowe wydarzenia miesięcy.

Czynsz wynajmu mieszkań 2-pokojowych: przed i po rozpoczęciu wojny



W przypadku mieszkań trzypokojowych mogliśmy zaobserwować zdecydowanie wyższe wzrosty cen, niż w przypadku lokali o mniejszym metrażu. Podobnie jak poprzednio, mimo bliskości ukraińskiej granicy, mieszkania w Rzeszowie nie cieszyły się dużym powodzeniem i ceny utrzymały się na dotychczasowym poziomie.

Tym razem czynsze najbardziej zdrożały w Gdańsku, Wrocławiu i Warszawie – średnio o 200 zł w porównaniu z cenami sprzed konfliktu w Ukrainie. W liczbach bezwzględnych oczywiście króluje stolica. Na ogół za wynajem dwupokojowego mieszkania trzeba tu wyłożyć około 2500 zł. Procentowo jednak najbardziej zdrożały lokale w Gdańsku, o równe 10%.

Czynsz wynajmu kawalerek przed i po rozpoczęciu wojny



Kryzys międzynarodowy nie wpłynął w tak dużym stopniu na ceny wynajmu kawalerek. Owszem, oczekiwany przez właścicieli czynsz wszędzie wzrósł, jednak ta zmiana nie była zbyt gwałtowna. Tym razem odnotowaliśmy ruch obowiązujących stawek nawet w Rzeszowie, gdzie koszt wynajmu jednopokojowego lokalu wzrósł średnio o 70 zł, czyli 5,5%. Na mniejsze podwyżki zdecydowali się wynajmujący z Wielkopolski i Dolnego Śląska – w Poznaniu i Krakowie wyniosły ok. 50 zł. W pozostałych miastach na naszej mapie będziemy musieli na kawalerkę przeznaczyć budżet o około 100 zł wyższy.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

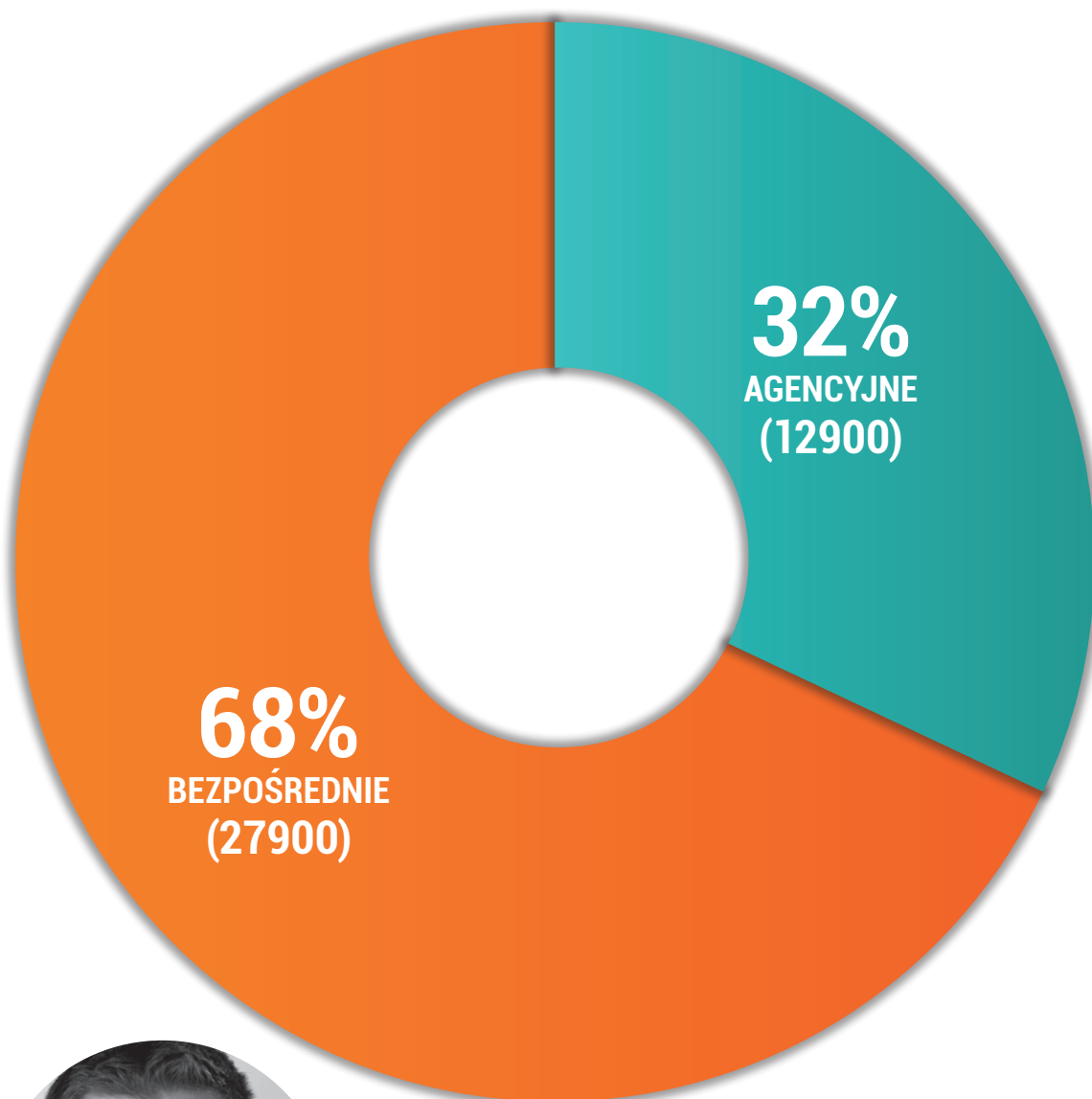
Sprawdź



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Unikalne oferty mieszkań na wynajem dodane w marcu



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

W ostatnich miesiącach jesteśmy świadkami wyjątkowego nagromadzenia czynników mających wpływ na kształtowanie się średnich cen wynajmu mieszkań. Tak duży popyt na mieszkania na wynajem oczywiście miał wpływ na ceny, które szybko zaczęły szybować w górę. Z oferty zaczęły znikać przede wszystkim mieszkania z najtańszego segmentu, co sprawiło, że pozostałe na rynku ceny droższych ofert zaczęły windować średnią dla danego miasta. Nic nie wskazuje na to, aby sytuacja miała ulec poprawie. Wchodzimy w okres intensywnego poszukiwania mieszkań na wynajem. Będzie to trudny czas dla najemców, którzy muszą się liczyć z wyższymi cenami, ale i kosztami eksploatacji lokali.

Partnerzy:



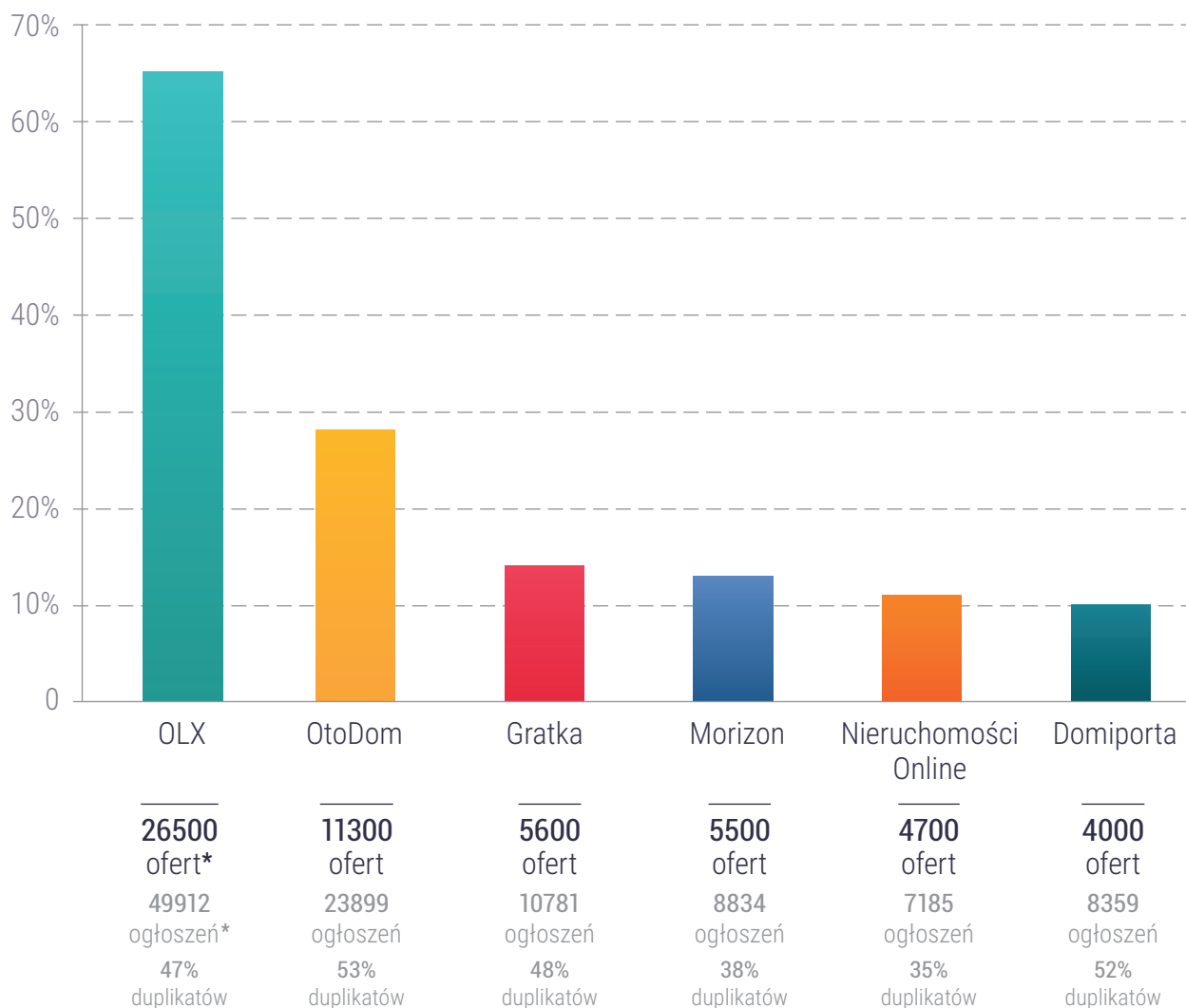
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem

W marcu na rynku wtórnym pojawiło się 41000 unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**BARTŁOMIEJ
GŁUCHOWSKI**
ADRADAR/UNIREPO

Przez ostatnich kilka lat przyzwyczailiśmy się do tego, że inwestycja gotówkowa w mieszkanie na wynajem jest dużo bardziej atrakcyjna niż lokata bankowa czy zakup obligacji. Galopujące szybciej niż inflacja ceny zakupu mieszkań gwarantowały niejako opłacalność takiej inwestycji, mimo malejącej rentowności wynajmu. Obecnie można nabyć polskie obligacje gwarantujące 6% zwrotu w skali roku. To rentowność porównywalna z wynajmem, aczkolwiek wiele wskazuje na to, że czynsze będą teraz rosnać szybciej niż ceny mieszkań. Rosnąć też jednak będzie rentowność obligacji. Jestem bardzo ciekaw gdzie ustali się punkt równowagi rynkowej.

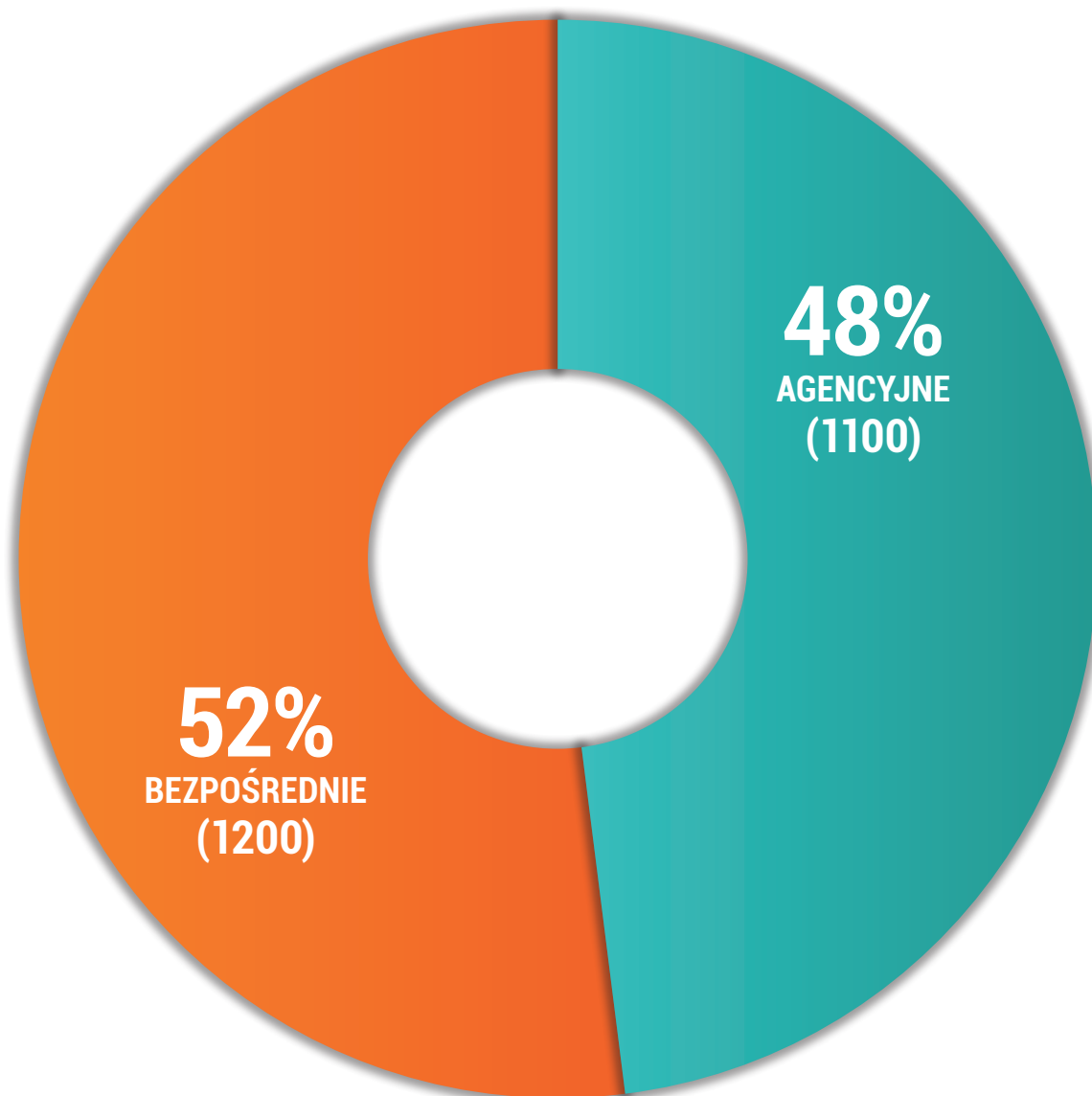
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty domów na wynajem dodane w marcu



KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Zaprezentowane powyżej dane wyraźnie wskazują, że osoby wynajmujące swój dom dużo częściej powierzają to zadanie pośrednikom niż właścicielom mieszkań na wynajem. To cenna wskazówka dla właścicieli biur nieruchomości jak i ich pracowników. Dom na wynajem to nie tylko szansa na wyższą prowizję, ale również potencjalnie łatwiejsze nawiązanie współpracy.

Partnerzy:



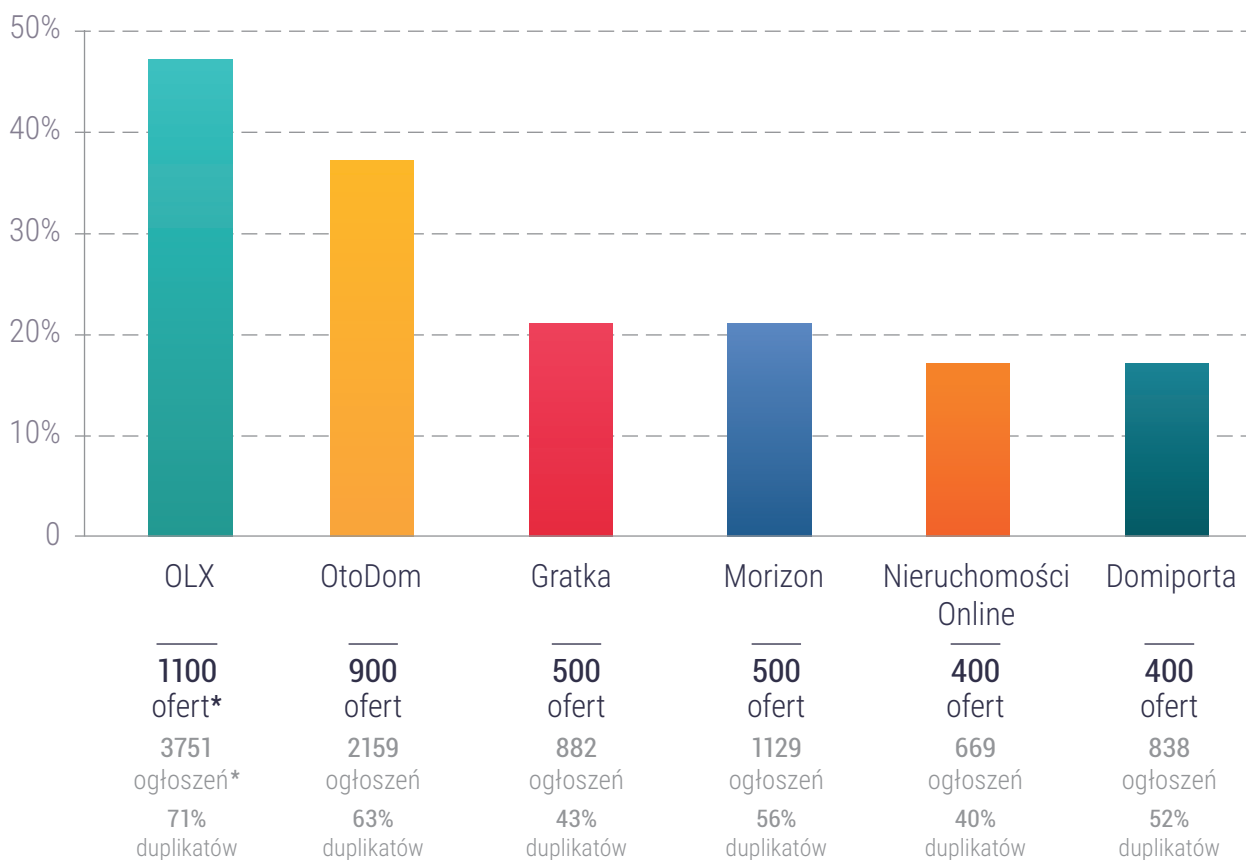
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 2350 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

JULIA KOLMER
ADRADAR/UNIREPO



Sytuacja w segmencie domów na wynajem nie jest tak dramatyczna, jak w przypadku mieszkań. Podaż takich nieruchomości również systematycznie maleje, jednak w znacznie wolniejszym tempie. Nie jest to oczywiście trudne do wytłumaczenia. Segment ten jest znacznie bardziej zamknięty i spokojniej reaguje na wszelkie zawirowania. Na wynajem domów decydują się zwykle klienci instytucjonalni, lub osoby na stałe mieszkające za granicą. Większość ludzi wyprowadzając się z domu po prostu go sprzedaje. Także najemcy tej kategorii nieruchomości nie są bardzo liczni, jako że koszty wynajęcia domu są z reguły dość wysokie, w porównaniu do wynajmu mieszkania.

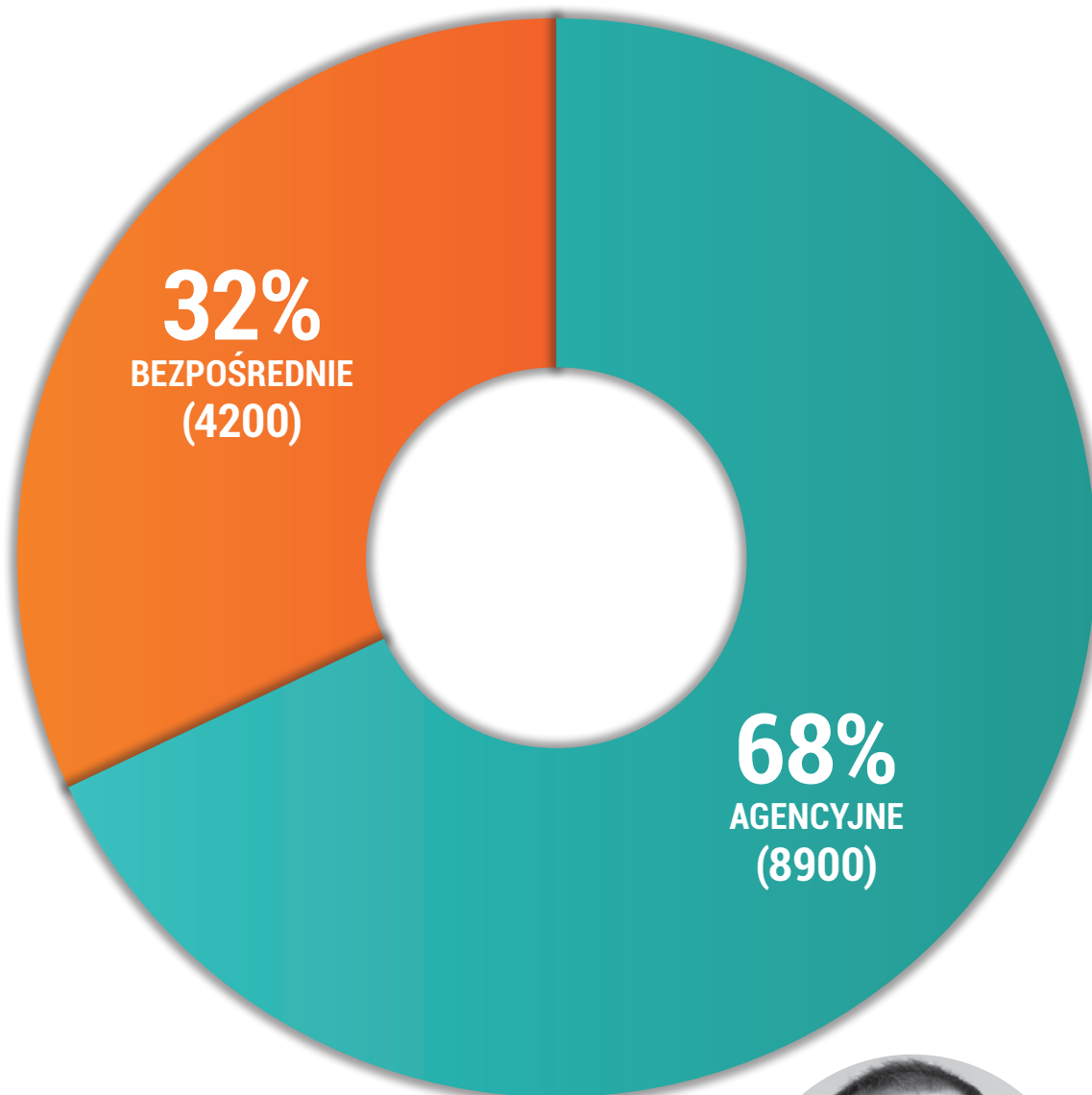
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty nieruchomości komercyjnych na wynajem dodane w marcu



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI



Pośrednicy koncentrują swoje działania wokół sprzedaży mieszkań, a dodatkowe zlecenia najczęściej traktują tylko jako uzupełnienie oferty. Wyraźnie widać to po bardzo małym odsetku nieruchomości komercyjnych na wynajem w ofercie biur nieruchomości. Warto też dodać, że na rynku komercyjnym niepłacący najemca nie jest tak dużym problemem jak na rynku mieszkaniowym, więc stąd może wynikać przeświadczenie właścicieli o tym, że umiejętność wyboru właściwego najemcy nie jest aż tak ważna.

Partnerzy:



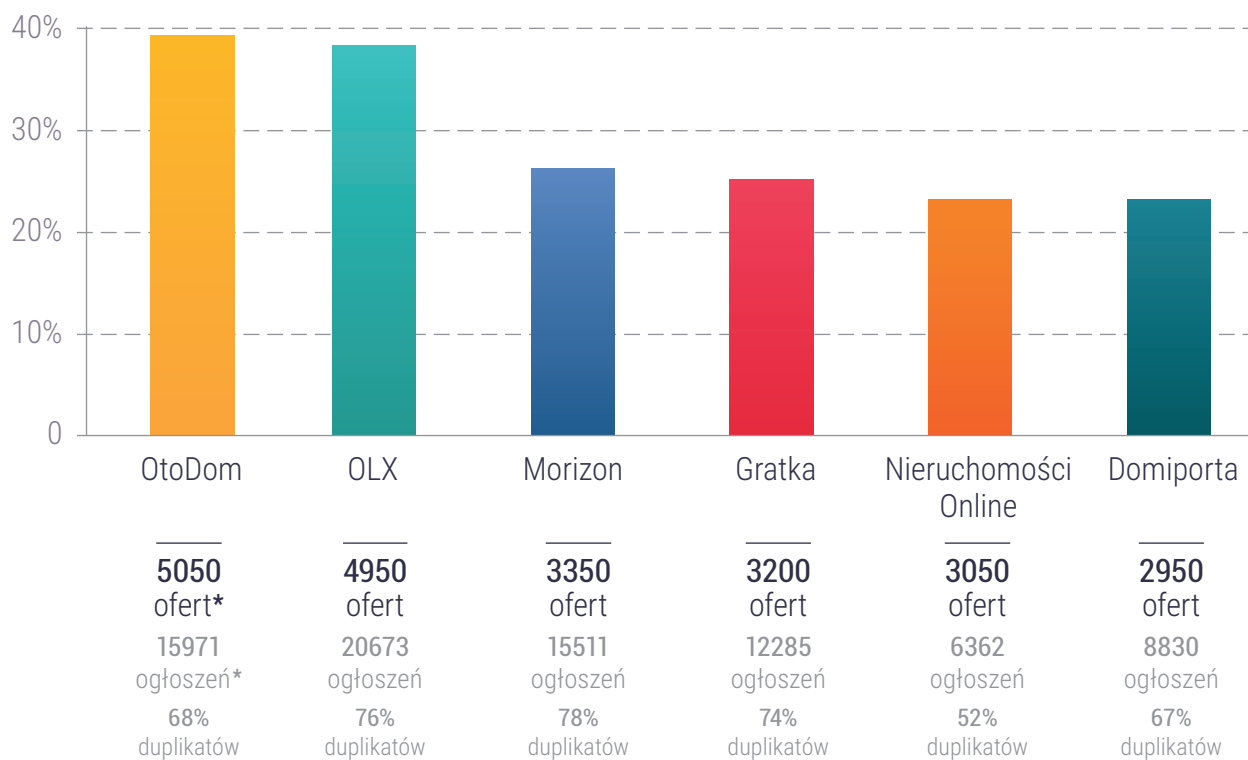
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 13000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



KRZYSZTOF KOTLARSKI
ADRADAR/UNIREPO

Na liczbę bezpośrednich ogłoszeń wynajmu nieruchomości w poszczególnych kategoriach z pewnością wpłynęła niespodziewana likwidacja serwisu Gumtree. To właśnie tam dotychczas najczęściej prezentowali swoje oferty wynajmujący. Wszystko wskazuje na to, że najwięcej na tym rynkowym przetarasowaniu zyska Grupa OLX, czyli portale OLX oraz OtoDom. Duży kawałek rynkowego tortu przypada także dla Grupy Morizon-Gratka. Czy to początek konsolidacji portali ogłoszeniowych?

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

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

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 38 PORTALI



**ILE AGENCJI
POZYSKAŁO
DANĄ OFERTĘ?**



**POWIADOMIENIA
O OBNIŻKACH CEN**



**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