

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**MARZEC**  
2023

Statystyki z 37 portali dostarcza:







**UNIREPO**

**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# CENY WYNAJMU W DÓŁ, CHOĆ NIE WSZĘDZIE

Przeanalizowaliśmy 218 287 ogłoszeń wynajmu mieszkań, jakie pojawiły się w marcu na 37 portalach nieruchomości obserwowanych przez serwis Unirepo. W porównaniu z ubiegłym rokiem średnia cena wynajmu mieszkań wzrosła gdzieś tam nawet o połowę! Początek roku daje jednak nadzieję na spadek czynszów.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	151 000 +8,2%	71 000 +41,9%	mieszkania	
	91 500 +21,1%	8 500 +16,5%	domy	
	27 500 -5,3%	77 000 -12,5%	nieruchomości komercyjne	
	214 000 +15,6%		działki	

\* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Od wybuchu wojny w Ukrainie minęło już niemal 14 miesięcy. Rok temu na gorąco analizowaliśmy, jak ta brutalna napaść i wynikający z niej kryzys uchodźczy wpłynęły na rynek nieruchomości w Polsce – przede wszystkim na wynajem mieszkań.

Przeglądając się danym zebranych tuż przed i zaraz po inwazji, zaobserwowaliśmy już znaczący wzrost cen wynajmu, sięgający kilkunastu procent. Okazało się jednak, że był to dopiero początek. Na szczęście wydaje się, że kulminacja tego procesu miała miejsce na jesieni ubiegłego roku. Obecnie czynsze utrzymują się na stabilnych poziomach, a w niektórych miastach średnia powoli się obniża.

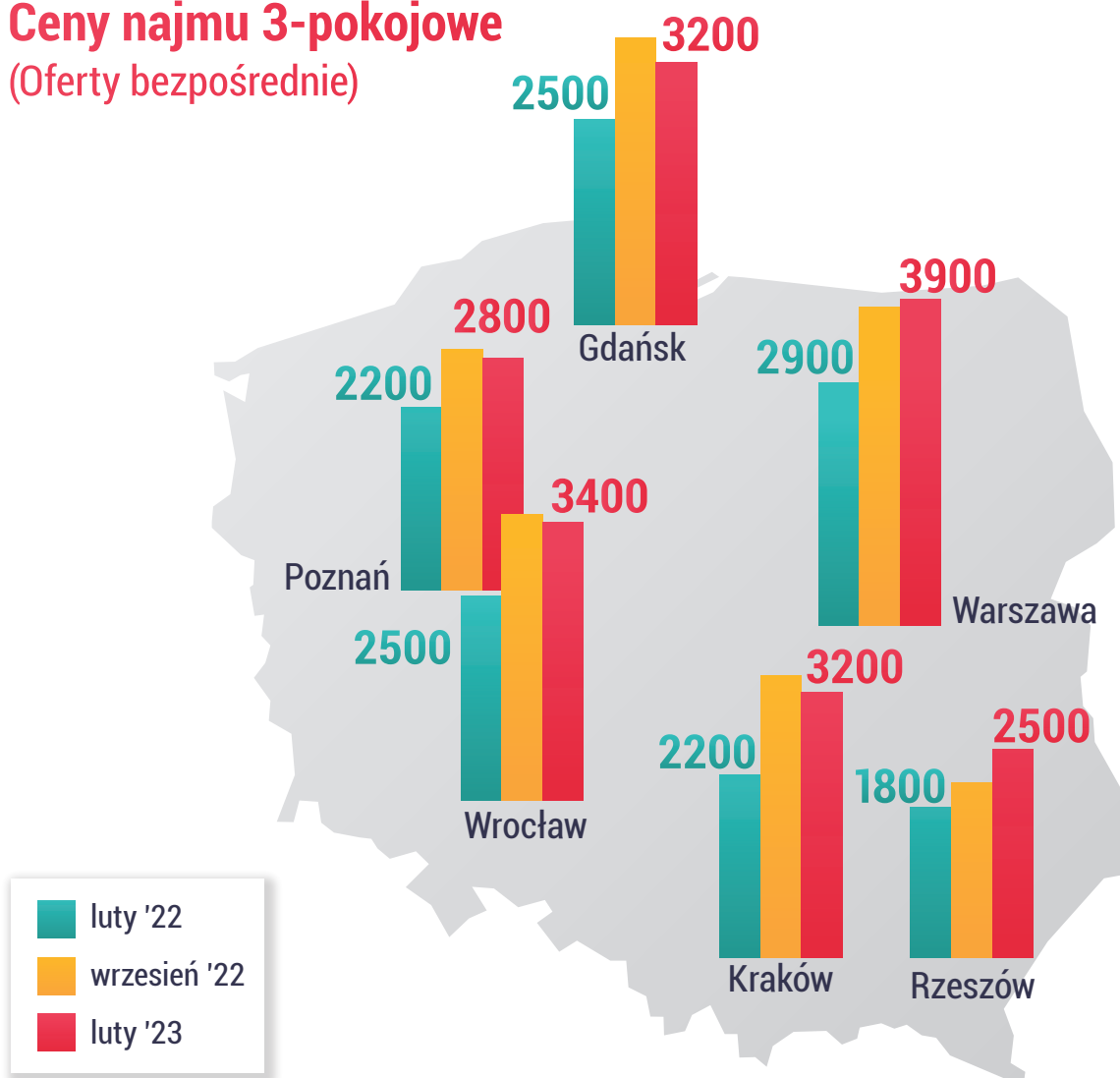
Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Jest to rzecz jasna pozytywna informacja dla najemców. Dla wynajmujących, którzy prześcigali się w publikowaniu ofert z niekiedy kuriozalnie wysokimi cenami, okres niespodziewanej prosperity dobiega końca.

## Ceny najmu 3-pokojowe (Oferty bezpośrednie)



\* Wykres prezentuje medianę cen ofertowych, dla bezpośrednich ofert wynajmu.

Dramatyczny wzrost popytu, związany z napływem uchodźców, napędził wzrost cen, który był następnie sztucznie podtrzymywany przez windujących ceny właścicieli. W rezultacie, wymagane czynsze stały się niekiedy absurdalne, w stosunku do standardu oferowanych nieruchomości.

Cały trend dobrze ilustruje segment wynajmu mieszkań 3-pokojowych. Niechlubnym liderem stał się Kraków, gdzie w pewnym momencie czynsze takich lokali wzrosły o 55%! Tak było we wrześniu ubiegłego roku, co oznacza, że w ciągu zaledwie pół roku koszt wynajmu trzypokojowego mieszkania wzrósł w stolicy Małopolski z 2200 zł do 3400 zł. Obecnie średni czynsz obniżył się do 3200 zł, jednak to wciąż niemal o połowę więcej, niż przed wojną.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Kolejne negatywne wyróżnienie musimy przyznać Warszawie oraz Rzeszowowi. To jedyne z badanych przez nas dużych miast, w których czynsze 3-pokojowych lokali na początku tego roku dalej rosty. W stolicy osiągnęły już niebotyczną średnią 3900 zł, czyli o 1000 zł więcej niż przed rozpoczęciem konfliktu w Ukrainie.

Niedaleko w tyle za Warszawą pozostają niestety Wrocław, Gdańsk i wspomniany Kraków.

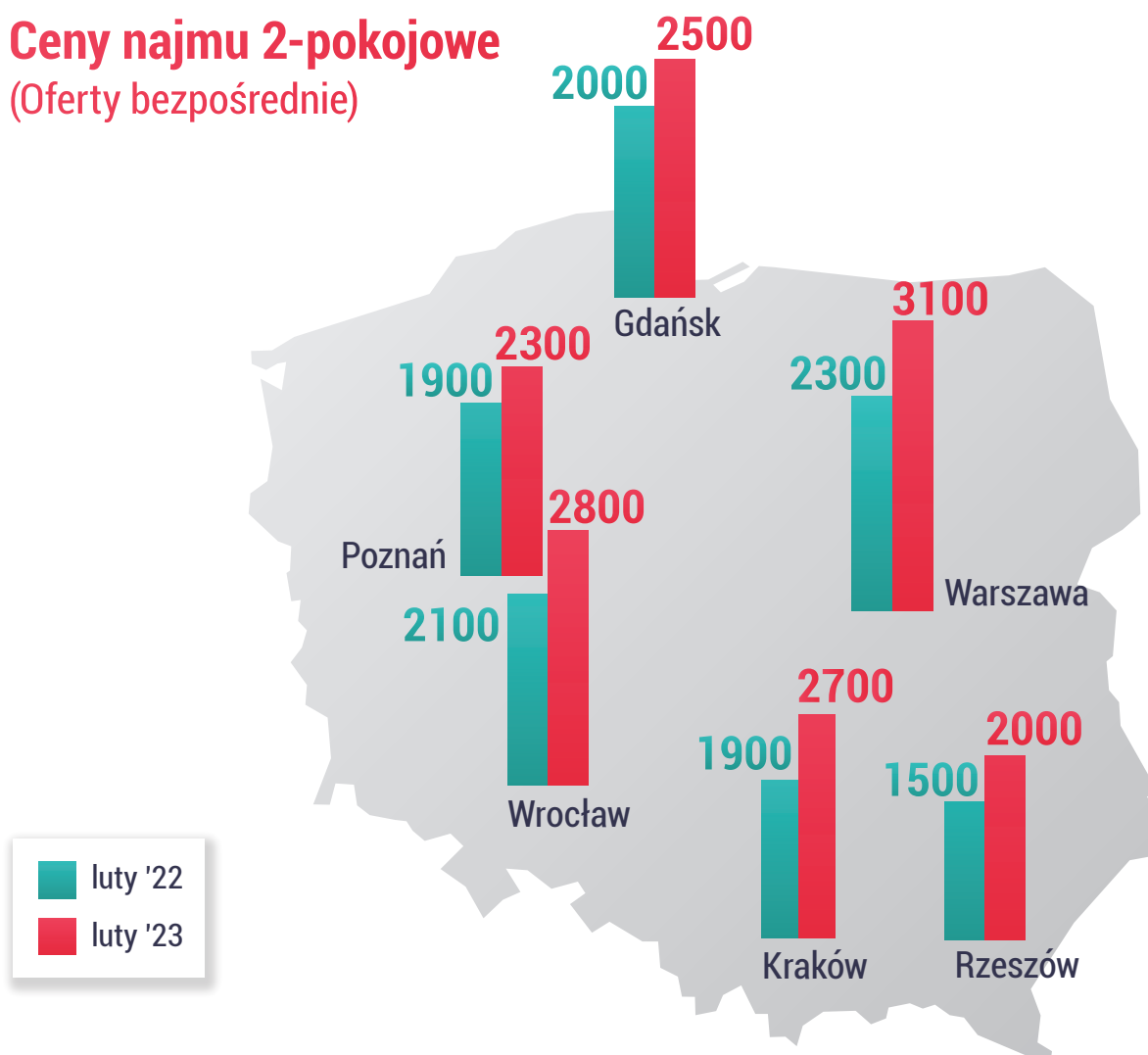
Czynsze powyżej 3 tys. zł za mieszkanie trzypokojowe są tu obecnie standardem.

Na tle największych metropolii najlepiej prezentuje się Poznań. Tu średnia cena wynajmu lokali z tego segmentu nawet w szczycie nie przekroczyła 3 tys., a obecnie znajduje się na poziomie 2800 zł. To jednak wciąż wzrost o blisko 30%.

Czy powyższe tezy mają zastosowanie także w przypadku mniejszych mieszkań dwupokojowych oraz kawalerek? Wynajem lokali do 45m<sup>2</sup> zawsze cieszył się większą popularnością. Co prawda w obecnych czasach charakterystyka statystycznego najemcy ulega pewnym zmianom, jednak wciąż najczęściej są to młodzi ludzie, zakładający dopiero swoje rodziny. Czynniki cenowy również odgrywa tu ogromne znaczenie.

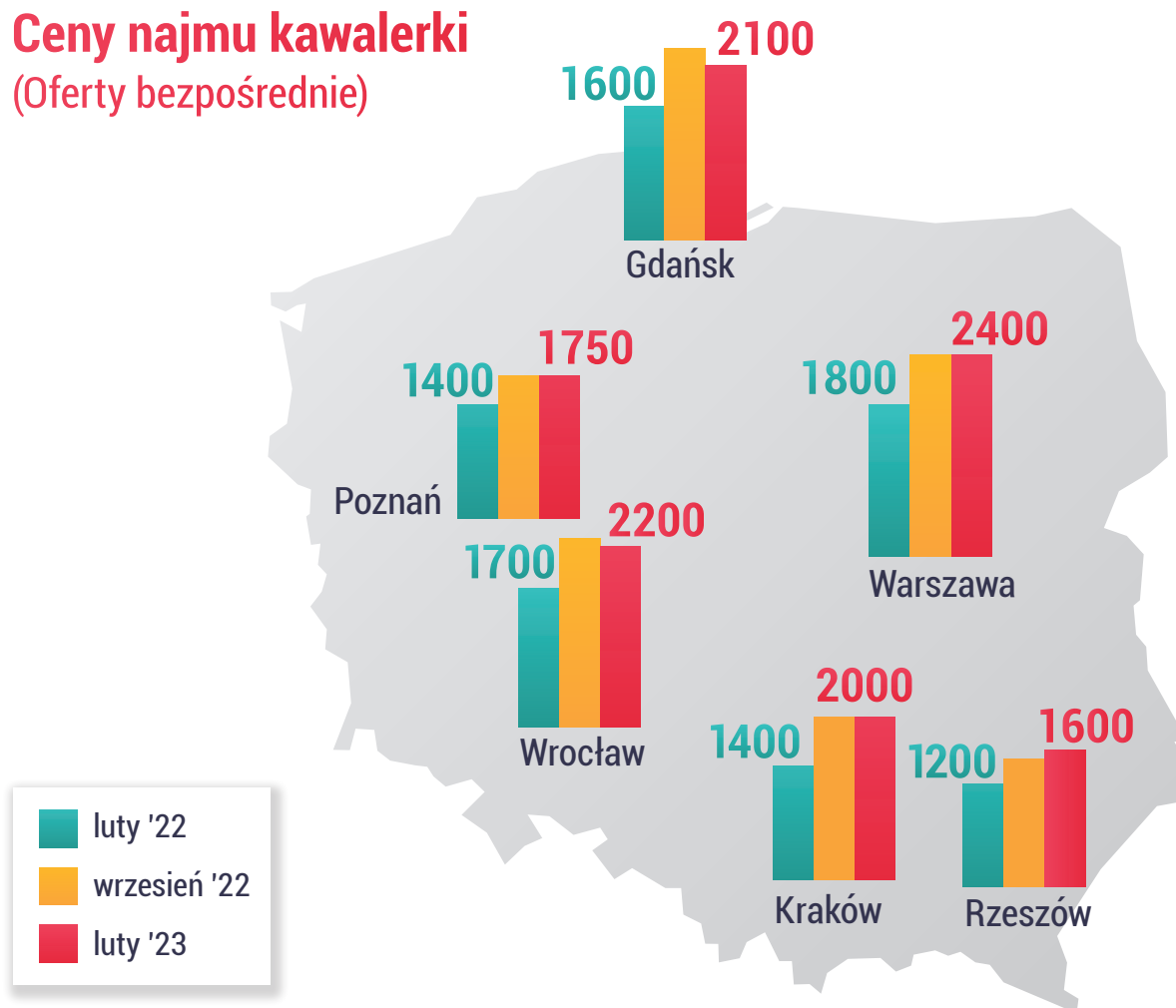
Szczególnie w przypadku osób z Ukrainy metraż wynajmowanego mieszkania miał drugorzędne znaczenie w relacji do znalezienia spokojnego i bezpiecznego miejsca do życia.

## Ceny najmu 2-pokojowe (Oferty bezpośrednie)



Segment mieszkań dwupokojowych prezentuje się niezwykle ciekawie. Podwyżki nie są tu tak wysokie, jak w przypadku większych lokali, a nawet niewiele wyższe niż wzrosty czynszu kawalerek. Trendy widoczne w poszczególnych miastach są jednak widoczne i w tej kategorii. Najniższy wzrost cen, zarówno procentowo, jak i w ujęciu bezwzględnym, miał miejsce w Poznaniu. Czynsze podwyższono tu średnio o 400 zł, co przekłada się mniej więcej na 21% wzrost. Najwięcej dopłacić musieli z kolei, ponownie bez zaskoczenia, najemcy z Warszawy i Krakowa. W obu tych miastach czynsze poszybowały w górę aż o 800 zł, co oznaczało odpowiednio 35% i 42% wzrost. Z kolei dla poszukujących mieszkania w Rzeszowie mamy marne pocieszenie, że ceny w ich mieście stopniowo doganiają największe polskie metropolie.

## Ceny najmu kawalerki (Oferty bezpośrednie)



Wykres prezentujący ceny wynajmu kawalerek być może na pierwszy rzut oka nie wygląda tak dramatycznie. W końcu nie są to tak kolosalne liczby jak w przypadku mieszkań 3-pokojowych. Jeżeli jednak spojrzymy na tę kwestię z punktu widzenia studenta poszukującego stancji czy młodego małżeństwa wynajmującego pierwsze mieszkanie, to wzrost czynszu o 43%, jak ma to miejsce w przypadku Krakowa, może okazać się zabójczy.

W pozostałych dużych miastach czynsze kawalerek zostały podniesione średnio o około 30%. Chlubnym wyjątkiem jest tu znowu Poznań, gdzie ceny wynajmu wzrosły „tylko” o 25%. Kawalerki wydają się również być dosyć odporne, jeżeli chodzi o spadki cen. W ciągu ostatnich 6 miesięcy czynsze spadły nieznacznie jedynie w Gdańsku i Wrocławiu.

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

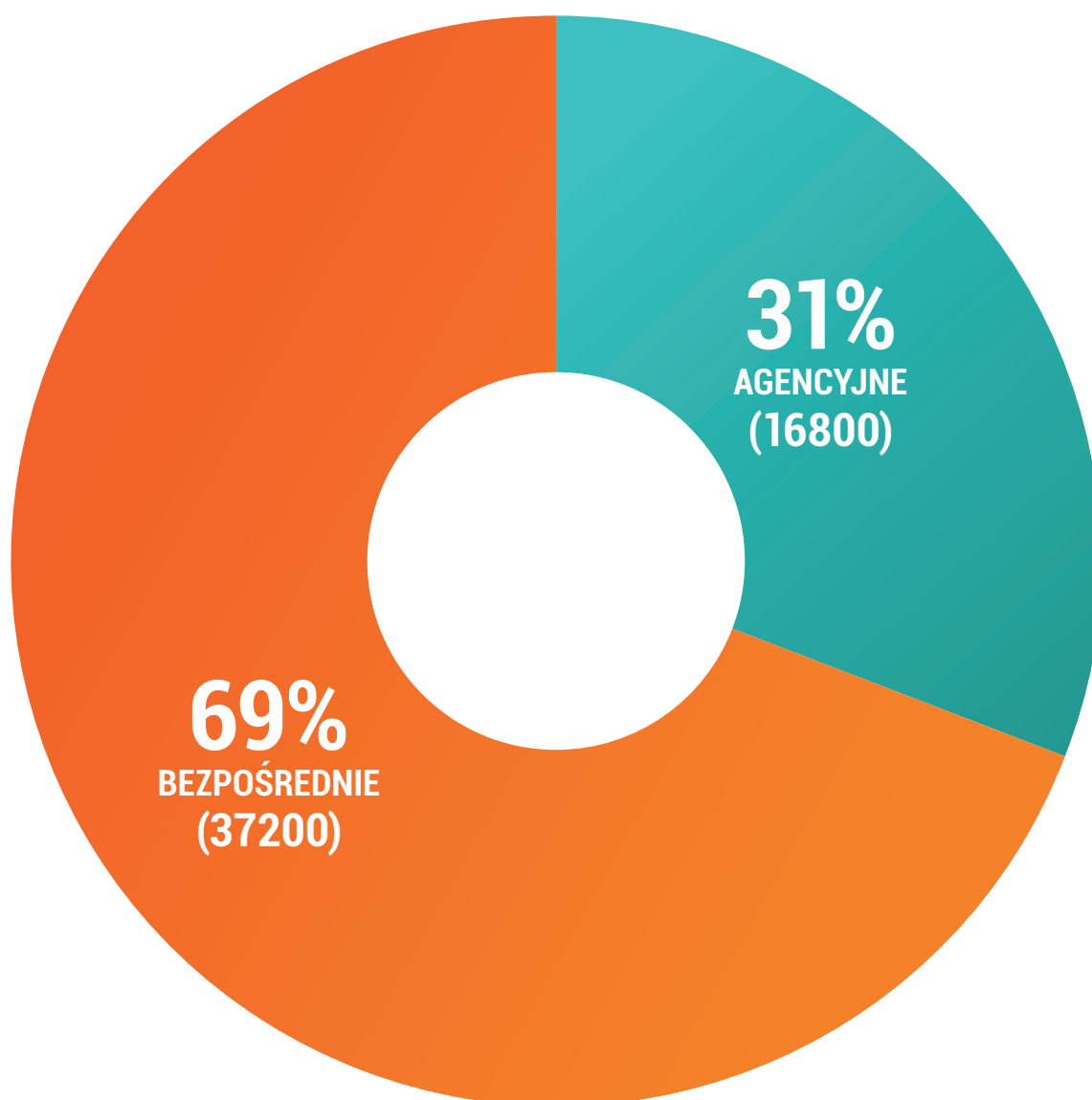
[Sprawdź](#)



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**



## Unikalne oferty mieszkań na wynajem dodane w marcu



**ALEH TUR**  
TUR NIERUCHOMOŚCI

Biura nieruchomości mają coraz więcej przewag nad osobami prywatnymi oferującymi swoje mieszkania na wynajem. Jedną z nich jest chociażby większa pula potencjalnych najemców spośród których przychodzi potem wybrać tego najlepszego. To ważne, bo na rynku widać już pierwsze objawy obniżek cen czynszów. Wybredni właściciele będą musieli dłużej poczekać na idealnego najemcę.

Partnerzy:

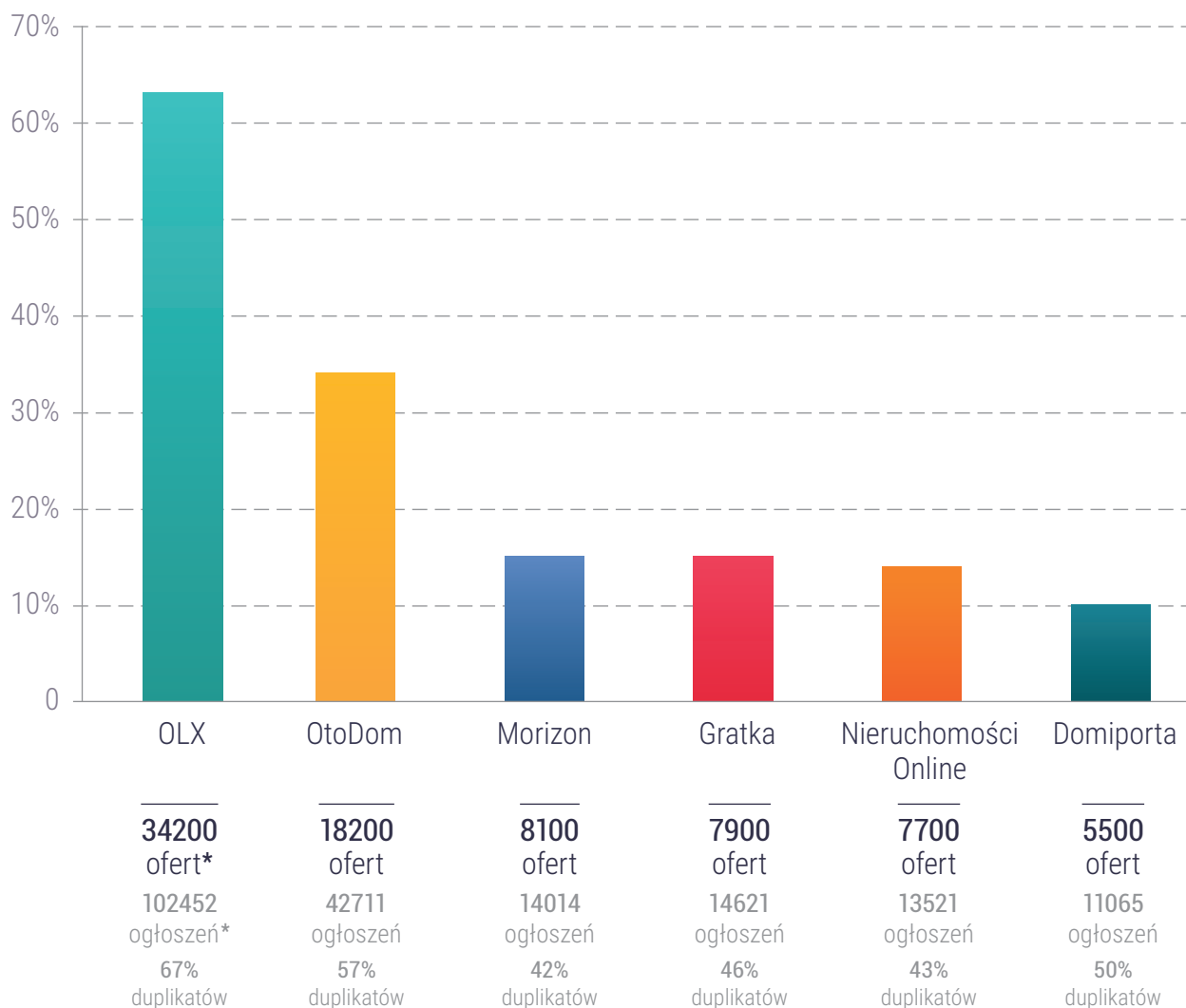


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Mieszkania na wynajem

W marcu na rynku wtórnym pojawiło się 54000 unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE

Popyt kreuje ceny. To banalne, wydawać by się mogło, stwierdzenie doskonale pasowało do sytuacji, z jaką mieliśmy do czynienia, po wybuchu wojny w Ukrainie. Nadzwyczajnie pobudzony rynek najmu reagował coraz wyższymi cenami, które z racji potrzeby chwili, były akceptowane przez rynek. Jak widać obecnie rynek stabilizuje się. Podaż staje się coraz większa i wraca do poziomu z końca 2021 r. Dodatkowo na rynek trafia wiele ofert kupionych w ostatnim czasie w celach inwestycyjnych, co buduje dość ciekawy obraz, bo właściciele świeżo wykończonych mieszkań będą stwarzać presję do utrzymania obecnych stawek. Tylko, czy to się uda?

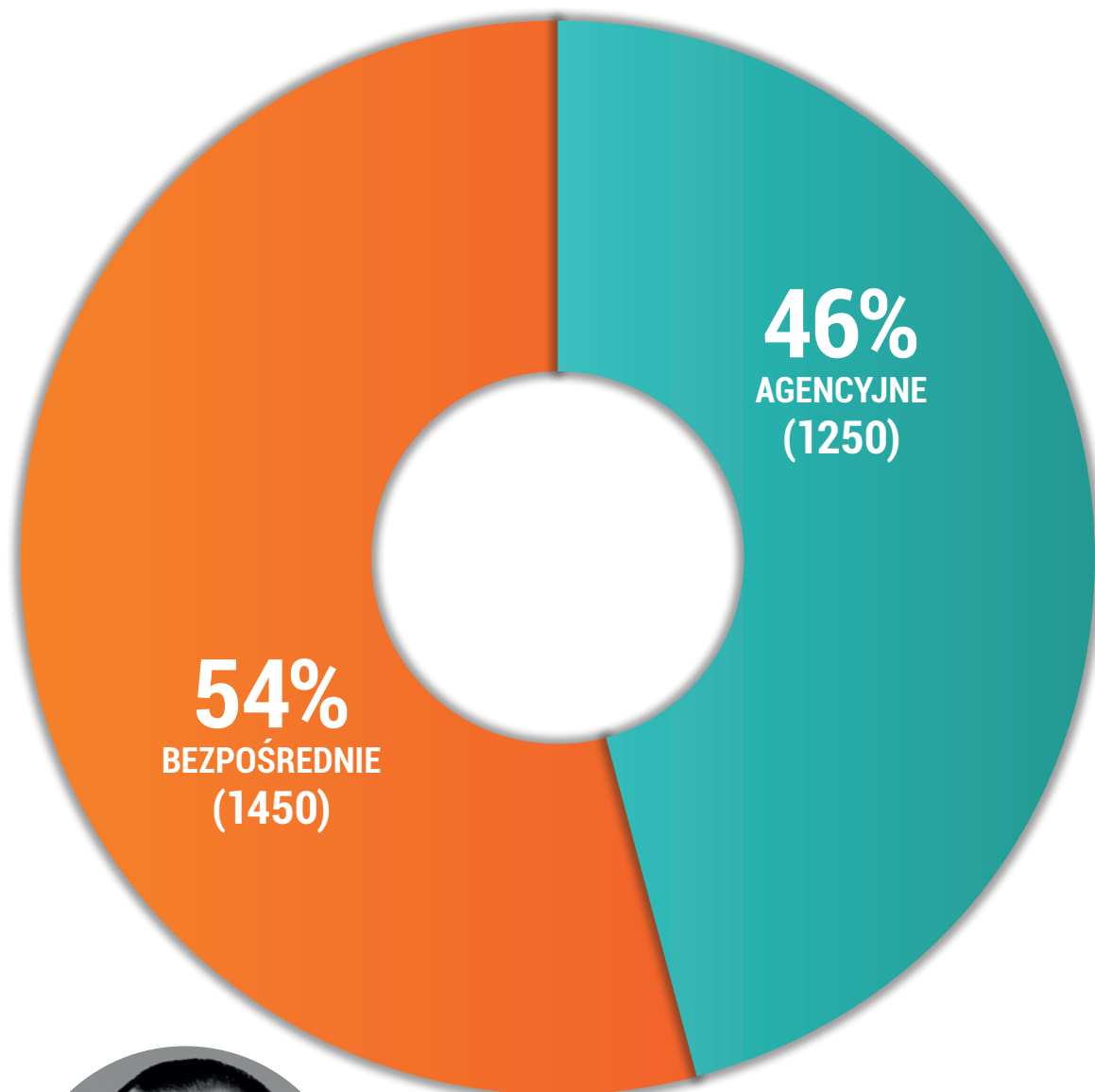
Partnerzy:



**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW



## Unikalne oferty domów na wynajem dodane w marcu



**KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI**  
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Wynajęcie domu? Dla wielu Polaków to nadal trudne do wyobrażenia. Dom wolimy posiadać. Mimo takich nawyków widać już kształtujący się rynek osób, które chcą wynajmować domy. Początkowo najemcami były tylko firmy, ale teraz również i osoby prywatne, które cenią sobie możliwość szybszej zmiany miejsca zamieszkania. Nie bez znaczenia jest też malejąca dostępność mieszkań i domów. Skoro nas nie stać na zakup to wynajem może pozostawać jedyną alternatywą.

Partnerzy:

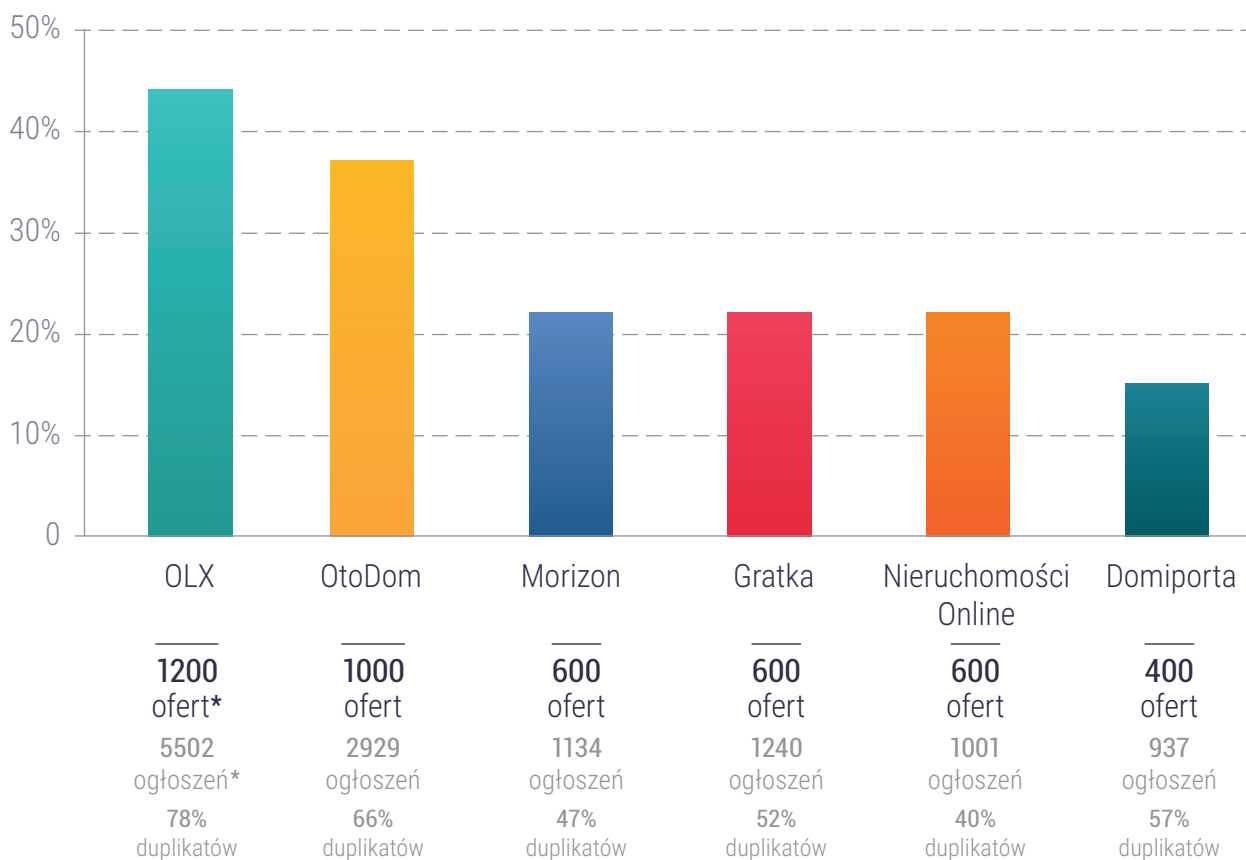


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 2700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MARCIN DROGOMIRECKI**  
GRUPA MORIZON – GRATKA

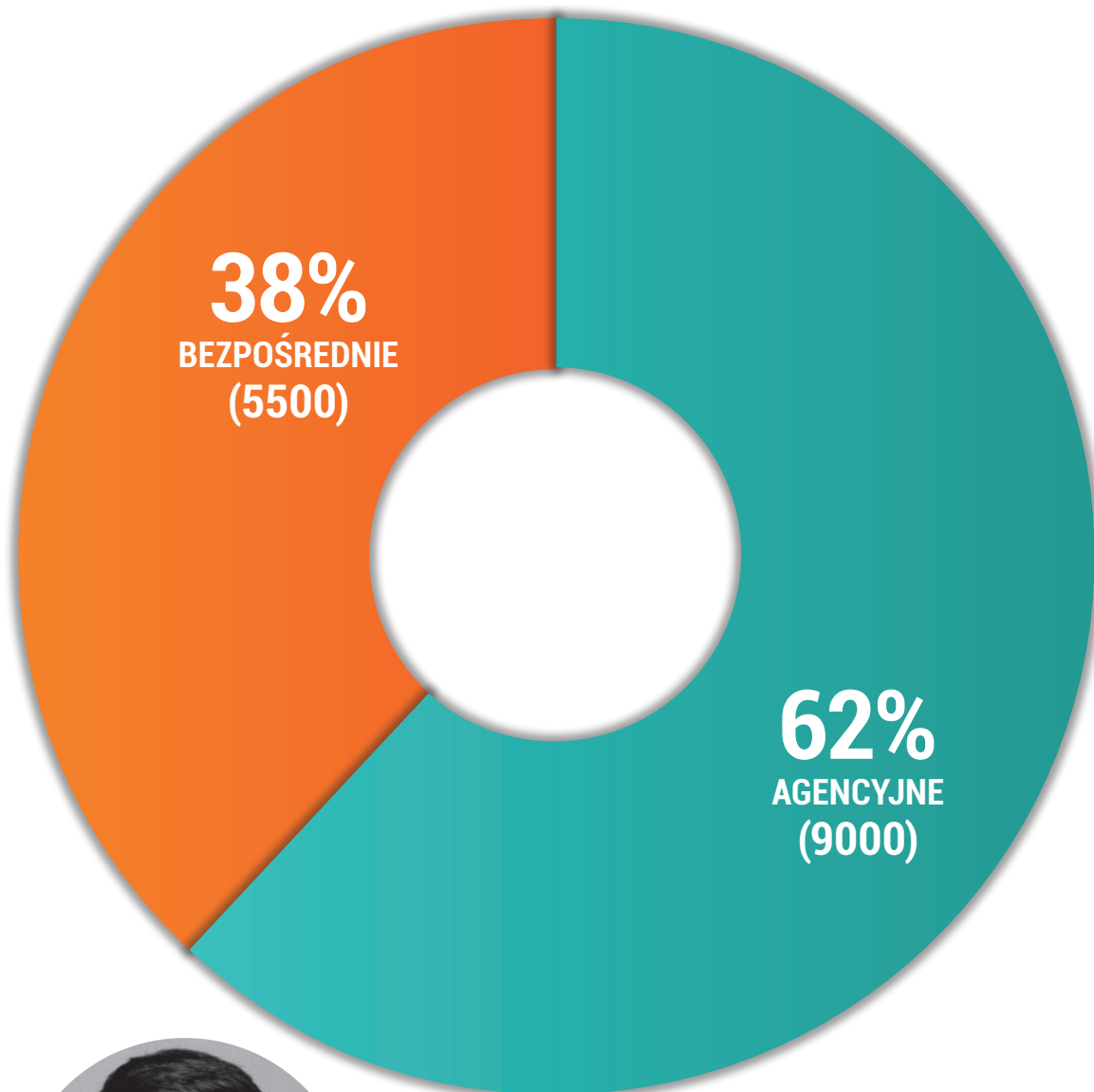
Ostatnie lata to niewątpliwie okres obfitujący w anomalie na polskim rynku nieruchomości. Pandemia, rekordowo niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych, wybuch wojny na Ukrainie, inflacja – wszystko to powodowało gwałtowne zmiany w popycie i podaży. Teraz doświadczamy konsekwencji niedawnej gorączki popytowej na rynku najmu. Po jej szczycie przyszedł czas na duże ochłodzenie – chętnych ubywa, pula ofert rośnie, a stawki czynszów, które w ciągu roku podskoczyły nawet o 50%, zaczęły spadać. To złe wieści dla wynajmujących, ale dobre dla najemców i... pośredników nieruchomości. Do biur zaczął masowo wracać właściciele mieszkań, którzy sami nie będą w stanie znaleźć chętnych.

Partnerzy:



**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Unikalne oferty nieruchomości komercyjnych na wynajem dodane w marcu



**KRZYSZTOF KOTLARSKI**  
ADRADAR/UNIREPO

Nieruchomości komercyjne to jedyny segment wynajmu, gdzie ogłoszenia agencyjne przeważają nad bezpośrednimi. Czy wpływa to na udział poszczególnych portali w rynku dla tej kategorii? Nie tak bardzo, jak można by się spodziewać. Siostrzane portale OtoDom i OLX zamieniają się wówczas miejscami – OtoDom jest bardziej nastawiony na agencje, podczas gdy OLX stawia na bezpośrednich właścicieli. Reszta stawki pozostaje na swoich miejscach, z bardzo podobnym pokryciem rynku, jak w przypadku mieszkań i domów na wynajem.

Partnerzy:

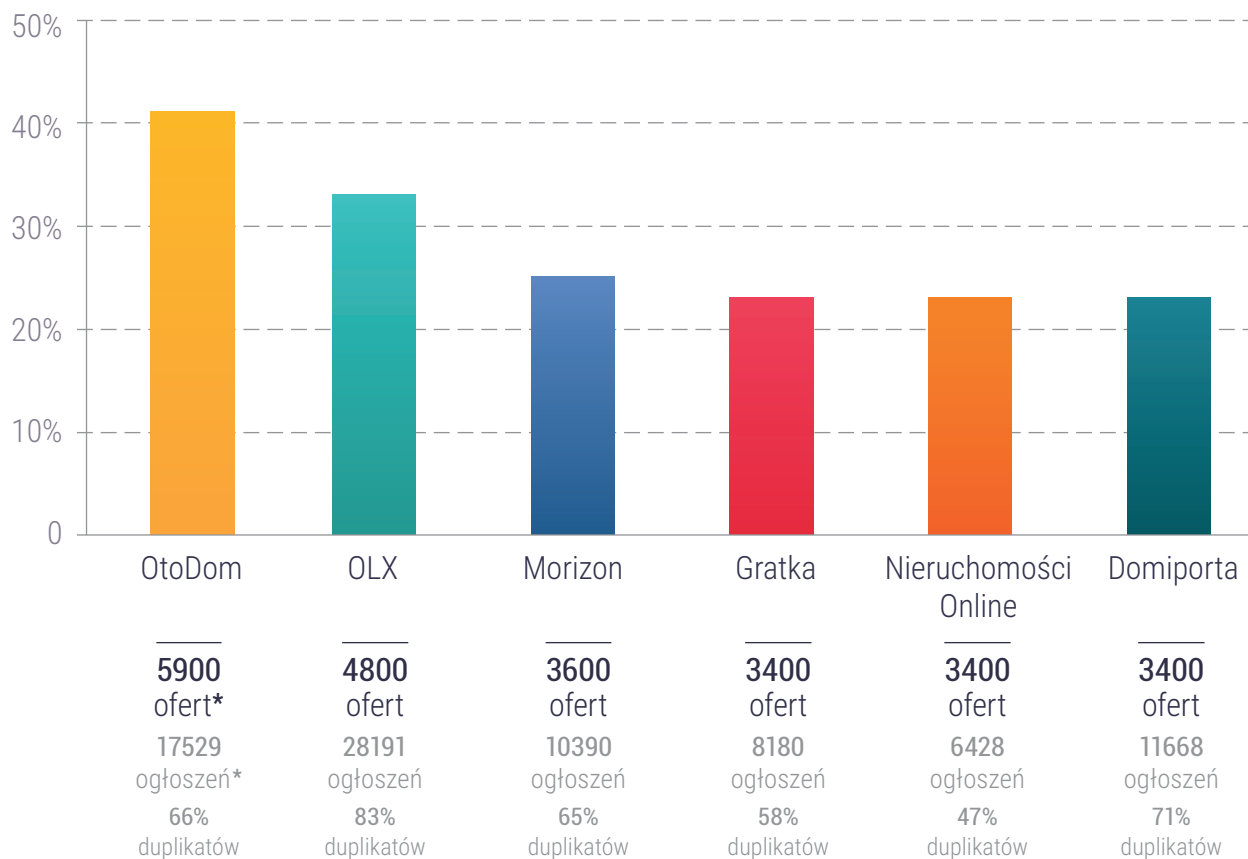


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Lokale komercyjne na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 14500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Powyższe statystyki dotyczące ofert wynajmu na poszczególnych portalach świadczą o jednym – co dwie głowy, to nie jedna. Jediną realną siłą w segmencie wynajmu są bowiem grupy serwisów, takie jak Morizon-Gratka czy Grupa OLX. Przy czym ta ostatnia ekipa, która odpowiada za portale OtoDom i OLX posiada tu znaczącą przewagę. Zawsze jednak należy pamiętać, że większość prawdziwych perełek rynku nieruchomości nie jest ogłaszana jednocześnie w wielu serwisach, lecz pojawia się na jednym portalu, nie zawsze największym, i natychmiast znika. Dlatego zawsze warto monitorować nawet najmniejsze źródła ogłoszeń.

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?



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