

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

SIERPIEŃ
2025

Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

UBYWA WOLNYCH MIESZKAŃ DO WYNAJĘCIA

Na najemców czeka obecnie 76,5 tysiąca mieszkań. To o 10% mniej niż rok temu. Czy to efekt hamowania zakupów inwestycyjnych?

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 52 monitorowanych przez Adradar i Unirepo portalach przedstawiają się w sierpniu następująco:

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	150 000 -6,8%	76 500 -10,0%	mieszkania
	99 000 -5,3%	6 500 -13,3%	domy
	28 500 +7,5%	66 000 -7,7%	nieruchomości komercyjne
	195 000 -20,7%		działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

 adradar

Na początku września liczba ofert mieszkań na wynajem była zauważalnie niższa niż rok wcześniej – o blisko 10%. To już nie tylko sezonowe wahanie, ale sygnał, że na rynku zachodzą realne zmiany. Możliwe, że część inwestorów ograniczyła podaż, decydując się na sprzedaż nieruchomości lub rezygnując z dalszych zakupów. Równie prawdopodobne jest jednak to, że rośnie popyt na najem. Nawet mimo stopniowych obniżek stóp procentowych, kredyt hipoteczny wciąż pozostaje poza zasięgiem wielu gospodarstw domowych. A najem – choć drogi – nadal bywa prostszym i bardziej dostępnym rozwiązaniem.

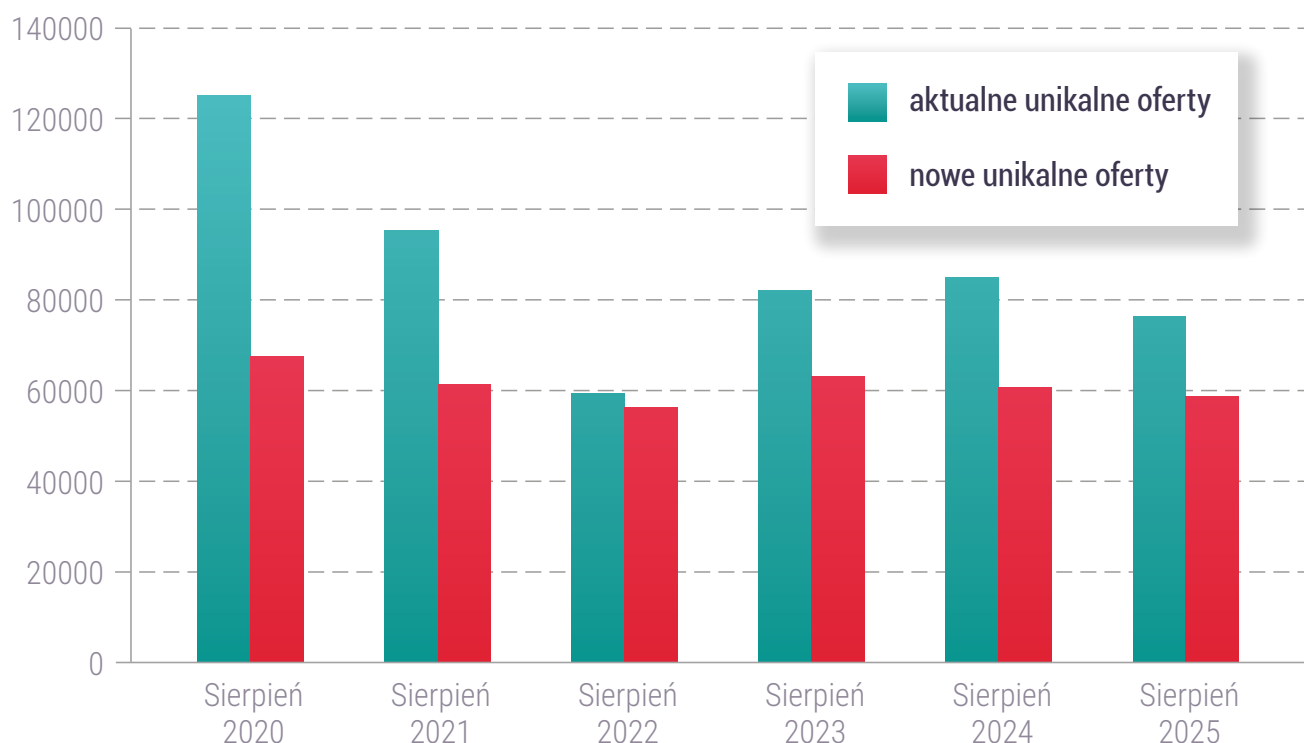
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

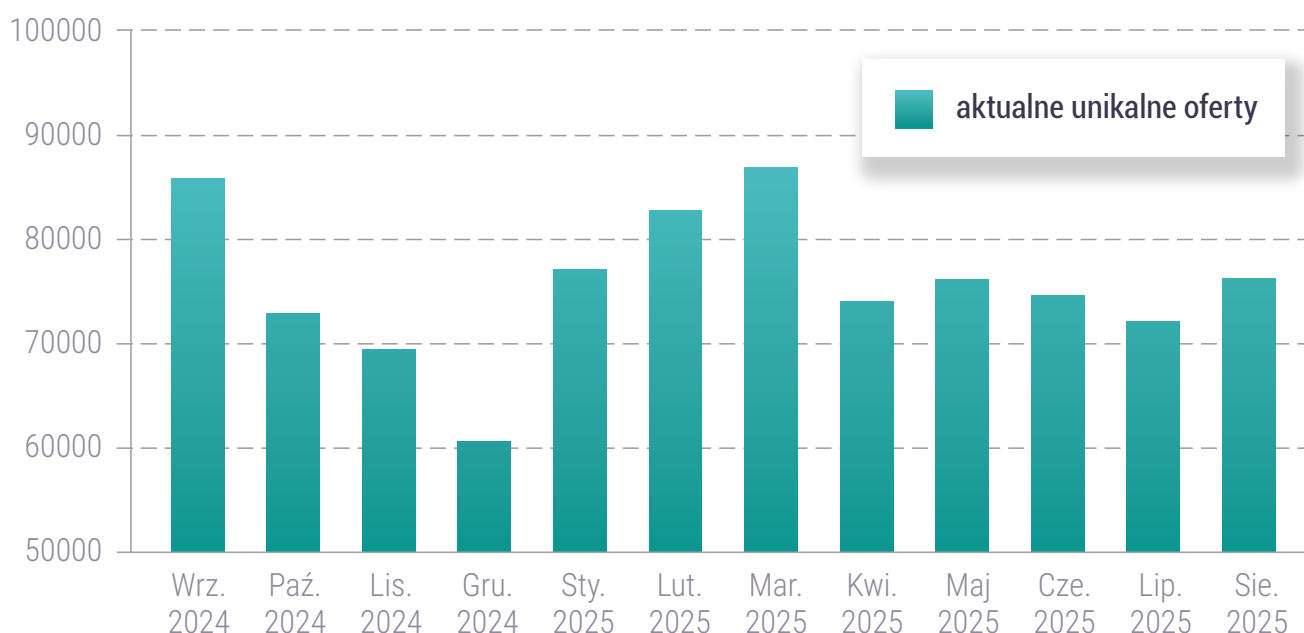
Mieszkania do wynajęcia (po odsianiu duplikatów ofert)



W Polsce narasta fala zmian: z jednej strony rząd zapowiada programy wspierające tanie mieszkania na wynajem – z dopłatami do 80% budowy, z drugiej – na rynku – zwłaszcza w segmencie build to rent – dochodzi do rekordowych transakcji. 5 322 mieszkania Resi4Rent przechodzą pod skrzydła Vantage Development w umowie wartej ponad 2,4 mld zł. To nie tylko sygnał, że firmy inwestycyjne widzą potencjał najmu instytucjonalnego, ale też że oferta najmu może wkrótce zyskać nowy wymiar – zarówno dla najemców, jak i dla rynku regulacyjnego. Jaki wpływ na delikatnie kurczący się sektor najmu prywatnego będą miały te zmiany?

Choć Resi4Rent operuje tylko w największych miastach, wpływ tego modelu biznesowego na cały rynek najmu może być większy, niż się wydaje. Profesjonalizacja sektora najmu, standaryzacja usług i wyższa jakość lokali mogą stopniowo zmieniać oczekiwania najemców – a tym samym podnosić poprzeczkę dla właścicieli indywidualnych. Dla wielu inwestorów-amatorów może być to sygnał ostrzegawczy: rynek najmu nie jest już tylko domeną „małego ciułacza” z mieszkaniem po babci. Równolegle, rządowe plany dopłat do budowy mieszkań komunalnych i społecznych mogą wprowadzić nowego gracza do gry – gminy i samorządy. Jeśli dopłaty faktycznie wyniosą 80% kosztów, może to wywołać mikrorewolucję w dostępności najmu dla osób z niższymi dochodami. Tyle że efekty takich programów zobaczymy najwcześniej za kilka lat. Do tego czasu rynek prywatny pozostanie głównym źródłem mieszkań dla studentów, migrantów i osób wchodzących w dorosłość.

Mieszkania do wynajęcia (po odsianiu duplikatów ofert)



Rozwój rynku najmu w Polsce znów zależy od decyzji politycznych. Tyle, że tym razem nie chodzi o spektakularne „strzały” jak Bezpieczny Kredyt 2%, lecz o długofalowe podejście do mieszkalnictwa. Z jednej strony mamy rosnącą presję popytową – napędzaną drogimi kredytami, migracjami i elastycznym stylem życia. Z drugiej – delikatnie, ale jednak ubywa ofert mieszkań do wynajęcia. W tym układzie to nie wyborcza kreatywność, lecz konsekwentna strategia może zdecydować o tym, czy rynek najmu dojrzeje, czy też nadal będzie dryfował między lokalnymi zrywami a doraźnymi interwencjami. Pytanie tylko, czy którykolwiek z graczy politycznych ma dziś odwagę i cierpliwość, by taką strategię realnie wdrożyć.

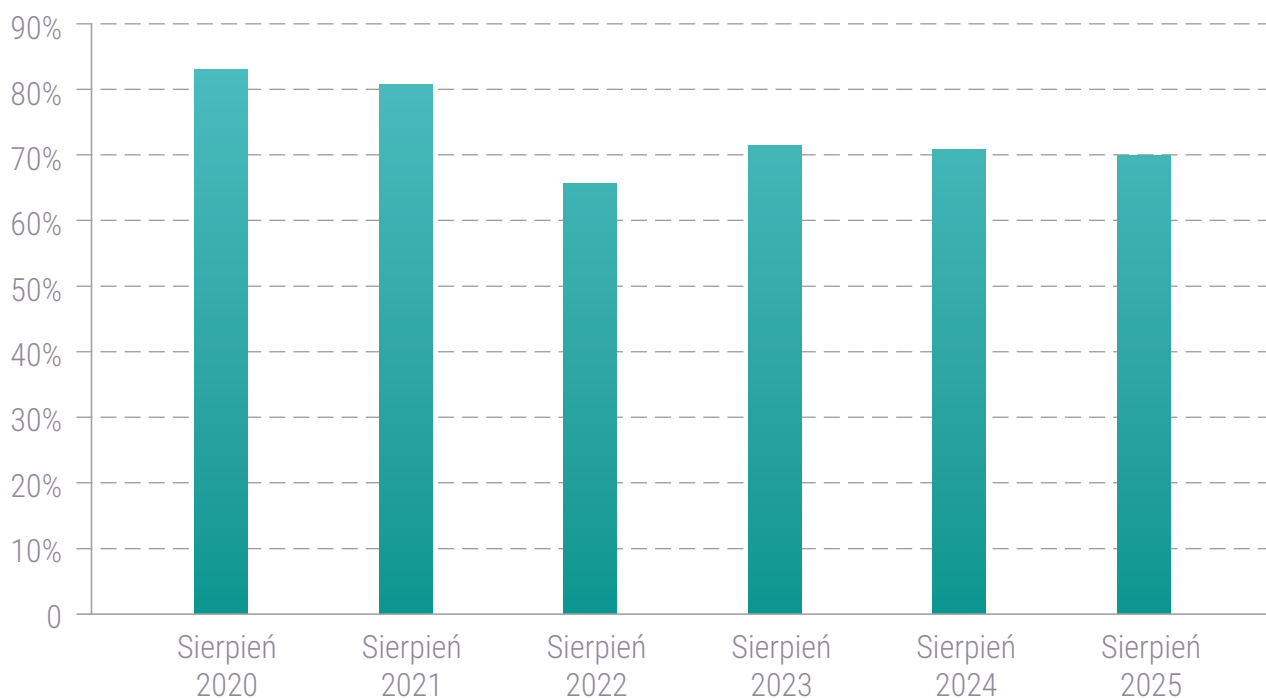
Powielanie ogłoszeń

Rzeczywistość na rynku najmu (ale też sprzedaży) mieszkań daleka jest od teoretycznego ideału, w którym jedno mieszkanie = jedno ogłoszenie. W modelowym scenariuszu oferta, która nie znajduje najemcy, powinna stopniowo tanieć – aż do momentu, gdy stanie się atrakcyjna dla rynku. W praktyce jednak najczęstszą reakcją nie jest obniżka ceny, lecz... ponowna publikacja ogłoszenia. Czasem na innym portalu, czasem z nowym zdjęciem, innym razem po prostu z przesunięciem w czasie.

Każdy jest stanie policzyć łączną liczbę ogłoszeń publikowanych na 52 monitorowanych przez nas portalach – to relatywnie proste. Według naszych danych, w sierpniu pojawiło się łącznie 192 tysiące ogłoszeń najmu. Znacznie trudniejsze jest oszacowanie, ile z tych ogłoszeń dotyczyło faktycznie unikalnych mieszkań, których wcześniej w ofercie nie było.

W tym celu stosujemy autorskie algorytmy grupujące powtarzające się oferty – z wykorzystaniem danych lokalizacyjnych, metrażowych i treści ogłoszeń. Użytkownicy naszej wyszukiwarki Adradar znają ten mechanizm z praktyki – skuteczność grupowania sięga około 95%. Co z tego wynika? W sierpniu na rynek trafiło ok. 58,5 tysiąca nowych, niepowielonych mieszkań do wynajęcia. Oznacza to, że ponad 70% ogłoszeń to duplikaty – ponownie wystawione te same mieszkania, często w wielu wersjach i przez różne podmioty.

Odsetek duplikatów ogłoszeń mieszkań na wynajem



Osoby poszukujące mieszkania na wynajem wciąż muszą mierzyć się z powtarzalnością ofert – na 100 przeglądanych ogłoszeń jedynie około 30 okazuje się faktycznie unikalnych.

Wysoki poziom duplikacji nie tylko utrudnia znalezienie mieszkania, lecz także może fałszować obraz podaży dostępnej na rynku. Niezależnie od tego, czy ogłoszenia powielają agencje, czy sami właściciele, efekt pozostaje ten sam – nadmiar powtarzających się ofert wprowadza chaos i wydłuża proces poszukiwań.

Gdybyśmy nie bali się zarzutów o kryptoreklamę, natychmiast polecilibyśmy wszystkim szukającym mieszkania naszą przeszukiwarkę portali Adradar. Nie dość, że eliminuje ona powielone ogłoszenia, to jeszcze potrafi wysłać błyskawiczne powiadomienie o świeżutkiej ofercie. W przypadku wynajmu – za darmo. A tak? Cóż, większość najemców musi dalej ręcznie scrollować portale i ryzykować zwyrodnienie kciuka....

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



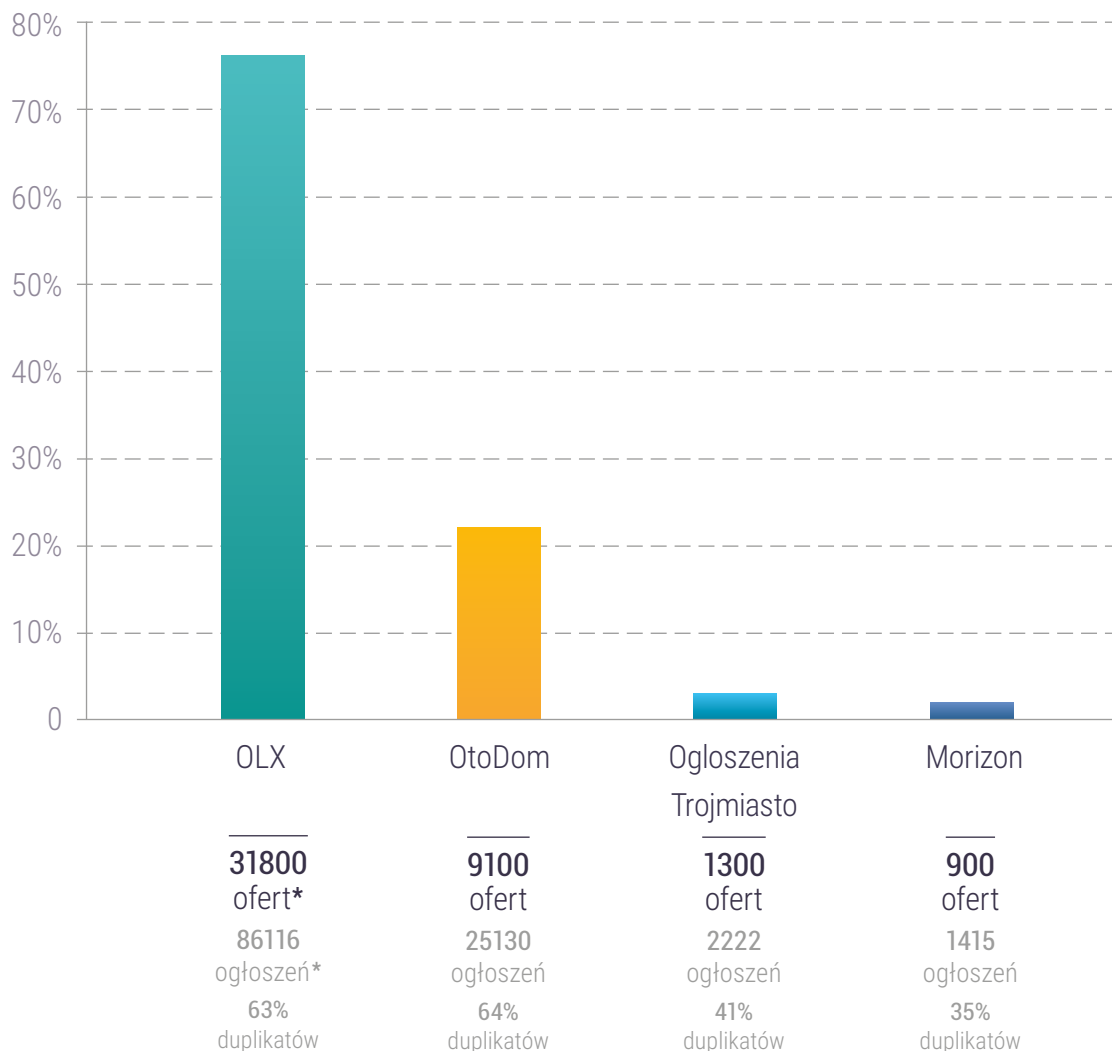
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 42000 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

W segmencie bezpośrednich ofert najmu od lat niepodzielnie rządzi portal OLX. Ta hegemonia jest nieco zakłócona nad Zatoką Gdańską. Może słupek portalu trojmiasto.pl nie wygląda w naszym zestawieniu imponująco, ale proszę pamiętać, że jest to zestawienie ogólnopolskie. A mimo to w tym regionalnym serwisie znajdziemy więcej bezpośrednich ofert wynajmu niż w ogólnopolskim Morizon / Gratka. Jestem bardzo ciekaw jak zmieni się ta sytuacja po wprowadzeniu przez OLX opłat za zamieszczanie ogłoszeń wynajmu.

Partnerzy:



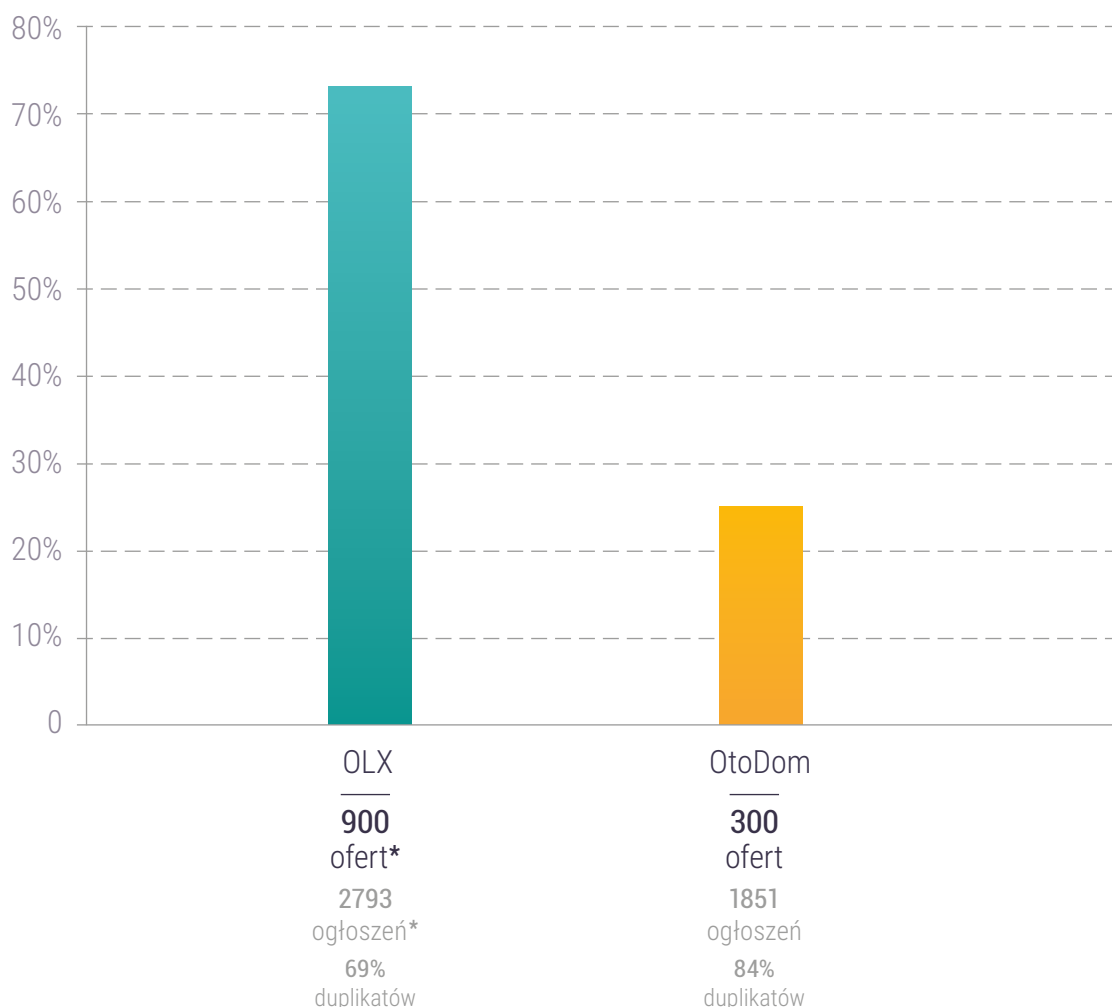
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 1200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Rynek najmu (również domów) jest jednym z naczyń połączonych dla rynku sprzedaży. Skoro sprzedaż nie jest już tak łatwa, to część właścicieli decyduje się wystawić swoje domy na wynajem. Może to być decyzja długoterminowa, a może to być tylko sposób na uzupełnienie budżetu w czasie oczekiwania na klienta zdecydowanego na zakup. Tak, liczba ogłoszeń może dziś być większa, ale wynika to z kumulacji kilku czynników. Wśród nich na pewno będzie pokłosie rynkowego szaleństwa wywołanego poprzednim programem dopłat. Nieruchomości na rynku po prostu brakowało. Drugi czynnik to typowa reakcja rynku na sezon w jakim wchodzimy. Spora część umów najmu (tutaj znów: również domów) kończy się w okresie od wakacji do października, czasem końca roku.



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



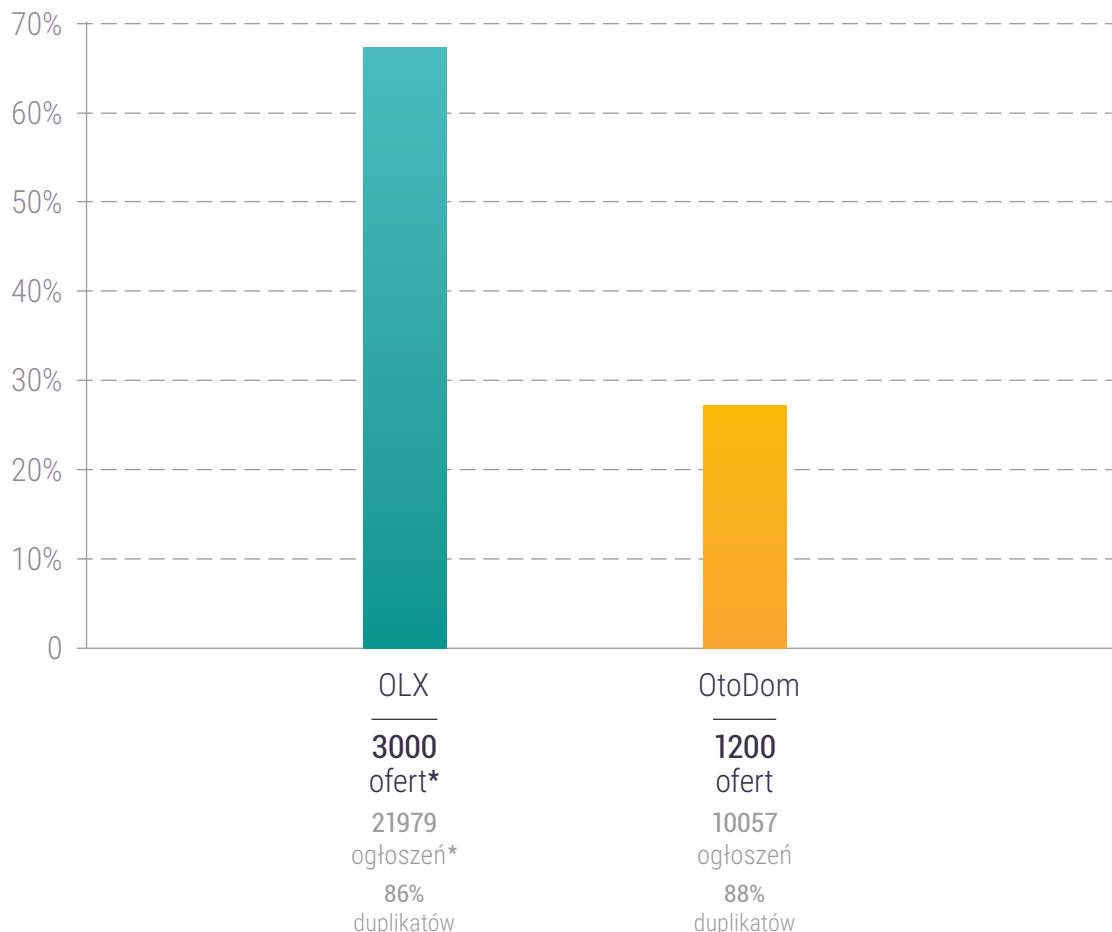
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 4500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Temat lokali komercyjnych jest dość obszerny. Z jednej strony to małe lokale w mniejszych miejscowościach. Z drugiej, mogą to być wielkomiejskie biurowce. Przy olbrzymiej nieporadności kolejnych ekip rządzących mamy do czynienia z postępującą degradacją mniejszych miejscowości na rzecz największych miast. Zgodnie z danymi aż 15 milionów Polaków cierpi z powodu wykluczenia komunikacyjnego. To jedna z przyczyn dla osłabiania się atrakcyjności lokali komercyjnych poza większymi aglomeracjami. W dużym mieście jest drożej, w dużym mieście jest większa konkurencja, ale duże miasto to jedyne miejsce gdzie jeszcze są klienci. Część potencjalnych najemców lokali komercyjnych świadomie opuszcza wsie i miasteczka.



**KRZYSZTOF
DERDZIKOWSKI**
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



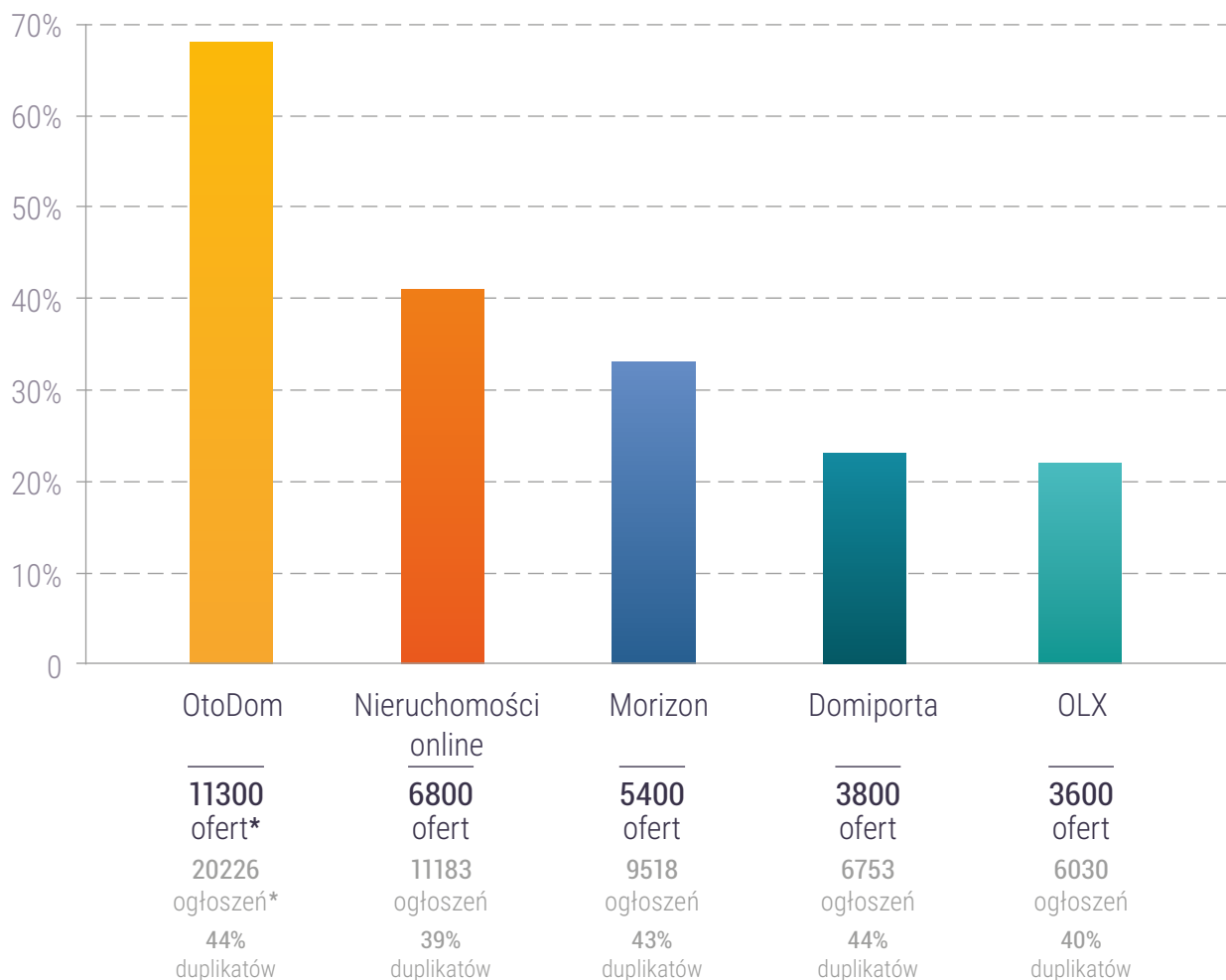
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 16600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI
POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI,
EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA

Rynek najmu mieszkań intensywnie się zmienia. Klientów jest sezonowo więcej, ale... tylko do początku października. Napływ nowych ofert wyraźnie wyhamował; część lokali czeka już na... kupców. Mieszkania mniejsze i z niższej półki cenowej szybciej znajdują najemców, a te kupione w ostatnich latach jako inwestycja 'pod wynajem' - w nowym budownictwie, elegancko wykończone, nowocześnie wyposażone, a zarazem wyraźnie droższe - z trudem ich wypatrują. W tle rośnie konkurencja ze strony PRS-ów. Nic dziwnego, że wynajmujący, tj. chcący wynająć, coraz częściej szukają ratunku u skutecznych pośredników.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Na rynku sprzedaży domów widać wzrost liczby ofert. Powodem są m.in. rosnące koszty budowy oraz wciąż ograniczona zdolność kredytowa (choć obniżki stóp to powoli zmieniają). Ekspertsi podkreślają stabilizację cen i większą skłonność do negocjacji. Kupujący częściej wybierają domy podmiejskie, doceniając przestrzeń i ogród, przy jednoczesnej dobrej komunikacji z miastem. W ostatnich dniach geopolityka nie poprawiła nam nastrojów, choć wcześniejsze dane wskazywały już na rosnący optymizm – coraz więcej osób uważało, że to dobry moment na zakup. I kto tu teraz powie co czeka nasz rynek nieruchomości?



JACEK SZCZECIŃSKI
REAL ESTATE AGENT.
MAŁYCHA AGENCY

Partnerzy:



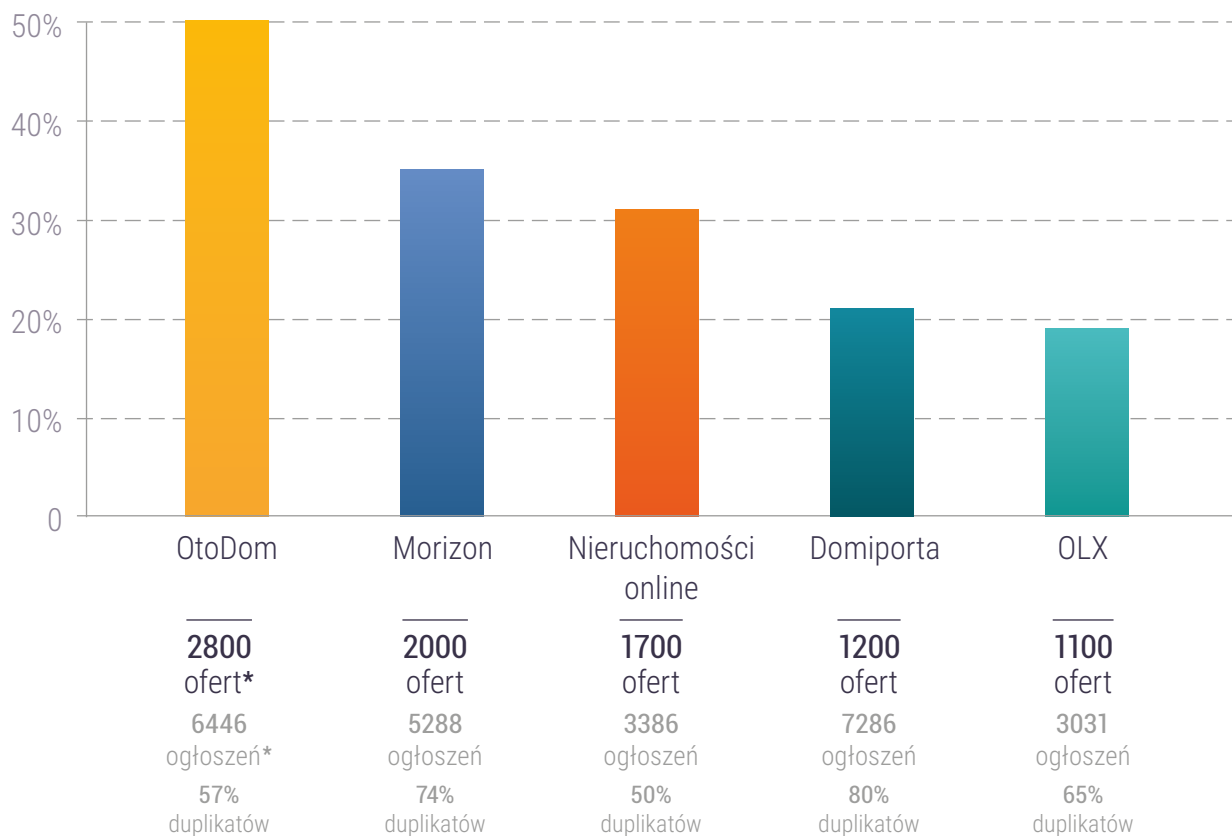
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 5600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Rynek nieruchomości znów przypomina huśtawkę. Gdy jedni właściciele rezygnują ze sprzedaży i próbują szczęścia w wynajmie, inni – zmęczeni uciążliwościami najmu albo skuszeni prostszymi formami lokowania kapitału – decydują się na powrót do pomysłu zaniechania swojej dodatkowej działalności. Która z tych tendencji okaże się dominująca? Na razie trudno wyrokować. Pewne jest natomiast to, że zarówno po stronie sprzedaży, jak i wynajmu, oferta mieszkań systematycznie się ostatnio kurczy.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

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

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 52 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