

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MARZEC
2024



Statystyki z 38 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

WYNAJEM TANIEJE, JEŚLI UWZGLĘDNIMY INFLACJĘ

Przeanalizowaliśmy 228 360 ogłoszeń wynajmu mieszkań, jakie pojawiły się w marcu na 38 portalach nieruchomości monitorowanych przez Adradar. Mimo iż zewsząd słyszy się o spadkach cen, nasze dane wskazują jedynie na stabilizację. Trzeba jednak zauważyć, że liczba wolnych mieszkań do wynajęcia systematycznie wzrasta.

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 38 monitorowanych przez Adradar i Unirepo portalach przedstawiają się w marcu następująco:

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	137 000 -9,4%	81 000 +13,6%	mieszkania	
	95 500 +3,9%	8 000 -5,4%	domy	
	26 500 -2,9%	73 000 -5,0%	nieruchomości komercyjne	
	226 000 +5,5%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Od wybuchu wojny na Ukrainie minęły niedawno dwa lata. Przyglądając się danym zebranym tuż przed i zaraz po rosyjskiej inwazji, zaobserwowaliśmy znaczący wzrost cen wynajmu, sięgający kilkunastu procent. Wkrótce okazało się, że był to dopiero początek. Jak jednak pamiętamy, kryzysowy szok na rynku wynajmu trwał stosunkowo krótko. Wielu wojennych uchodźców zdecydowało się na szybki powrót do ojczyzny. Mogłoby to sugerować, że wraz z ich odpływem ceny wynajmu zostaną skorygowane w dół. Tak się jednak nie stało, a przynajmniej nie w ujęciu nominalnym. Dopiero po uwzględnieniu inflacji, która od września 2022 r. wyniosła ponad 11%, można stwierdzić, że mamy do czynienia z realnymi spadkami czynszów.

Partnerzy:



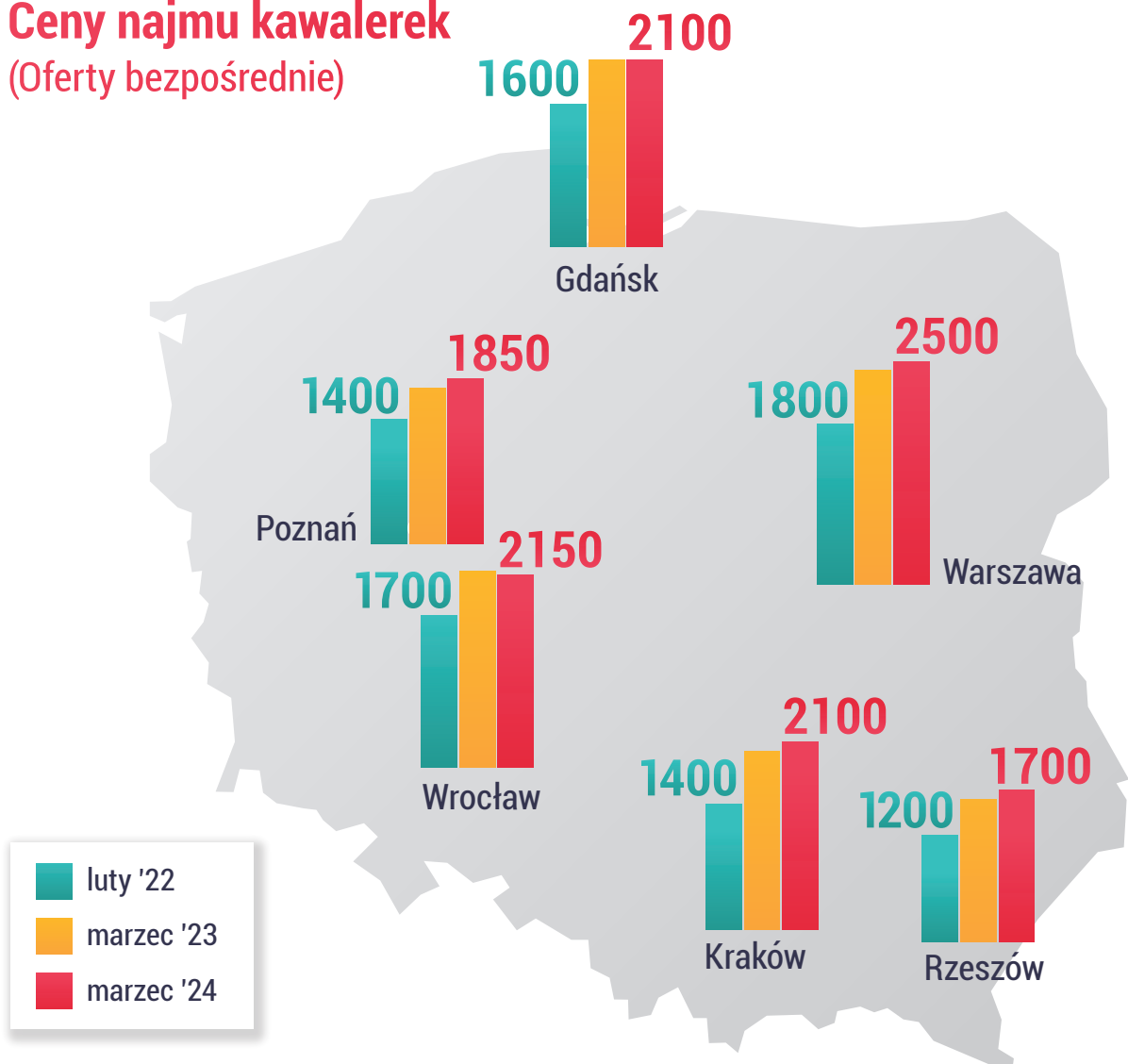
UNIREPO

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 pocovidowej prosperity dawno już dobiegł końca.

W naszej analizie nie posługujemy się średnimi cenami. Zamiast tego używamy tzw. mediany, to znaczy szukamy stawki, od której dokładnie połowa ogłoszeń jest tańsza, a druga połowa – droższa. Naszym zdaniem dużo lepiej obrazuje to aktualną sytuację na rynku, ponieważ eliminujemy niszowe oraz luksusowe oferty. Dodatkowo nasza analiza nie obejmuje ofert agencyjnych. Jak wiemy rynek najmu, zwłaszcza w popularnych segmentach, jest w naszym kraju niemal całkowicie zdominowany przez osoby prywatne.

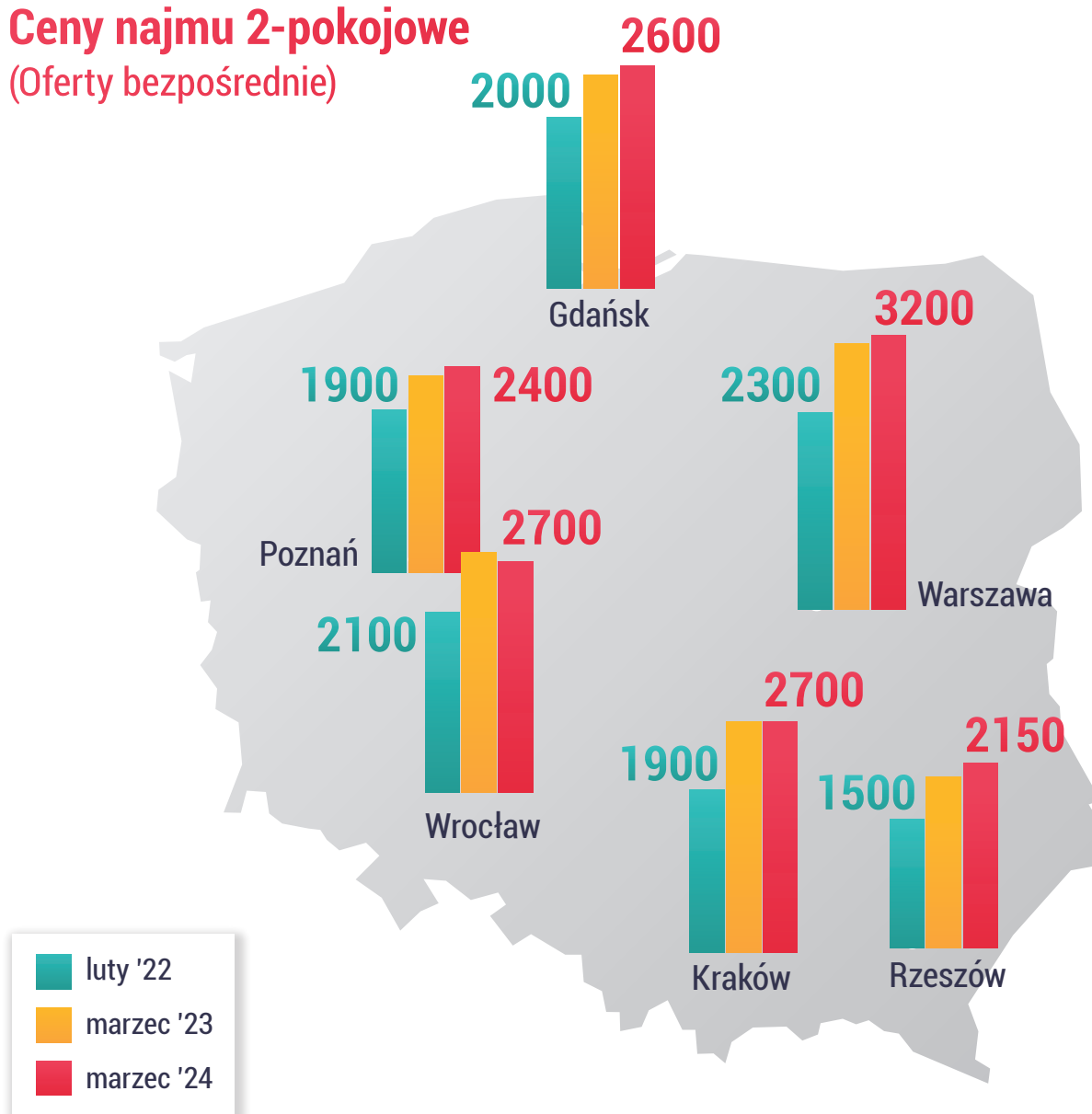
Ceny najmu kawalerek (Oferty bezpośrednie)



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

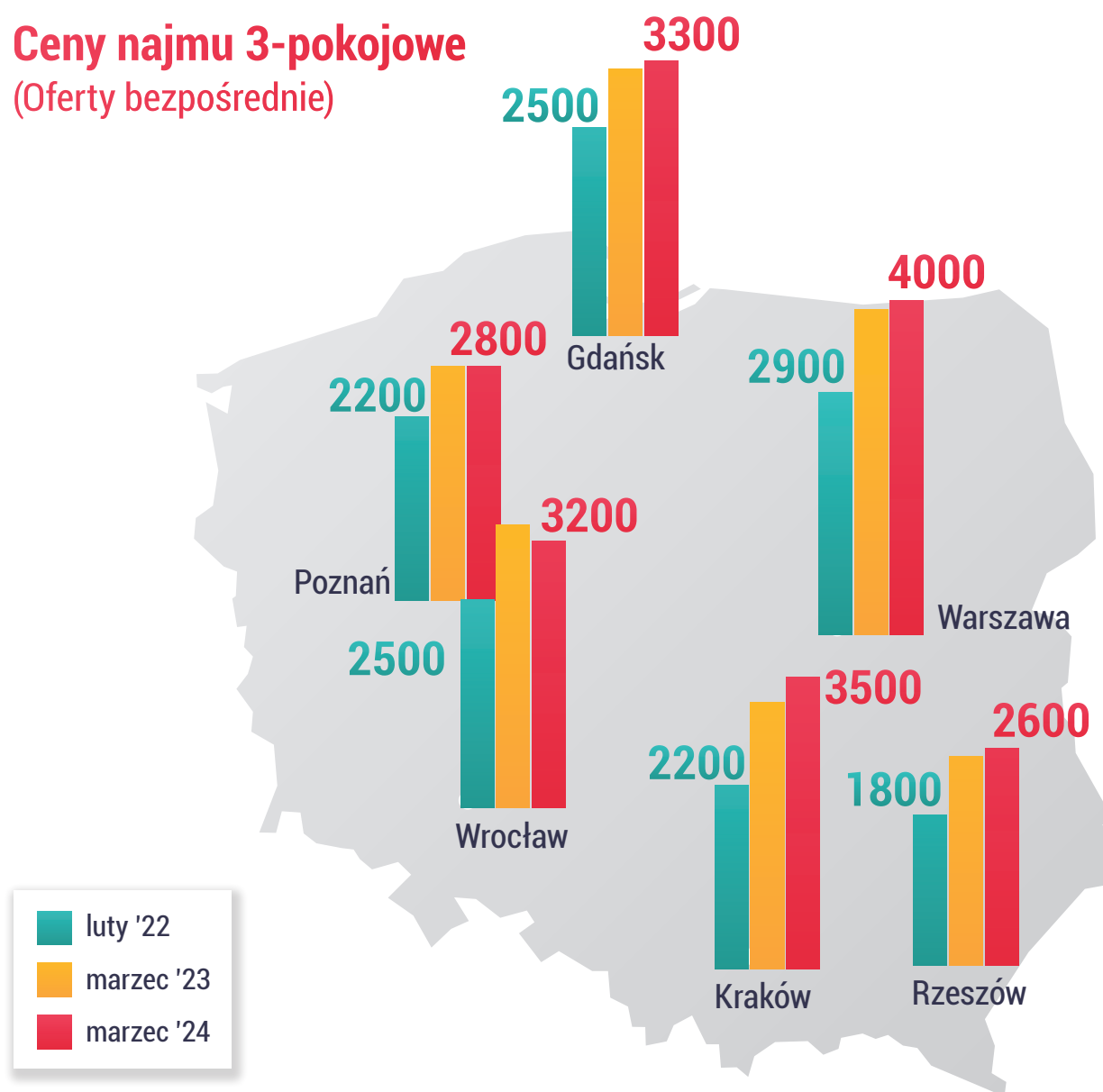
Spróbujmy, biorąc pod uwagę powyższe dane, zastanowić się czy inwestycja w mieszkanie do wynajęcia jest obecnie opłacalna. Przeciętne, 25-metrowe mieszkanie w Warszawie, kosztuje obecnie około 450 000 zł. Zakładając opłaty administracyjne i utrzymaniowe na poziomie 500 zł (uwzględnijmy tylko koszty niezależne od pobytu najemcy w mieszkaniu) i stawkę odstępnego w wysokości 2500 zł zwrot z naszej inwestycji to – licząc w uproszczeniu – 2000 zł miesięcznie, czyli 24000 zł rocznie. Jest to nieco powyżej 5% zainwestowanej kwoty. A warto zauważyć, że obligacje skarbowe płacą obecnie 6-7% i są pozbawione ryzyka eksmisji, dewastacji i innych tego rodzaju perturbacji. A jednak pęd do zakupu mieszkań w celach inwestycyjnych wydaje się nie słabnąć. Pamiętajmy bowiem, że przez ostatnich kilka lat czynsz płacony przez najemcę był jedynie skromnym dodatkiem do niebotycznych wręcz wzrostów cen mieszkań. Czy i obecnie zapowiadany już rządowy program #naStart skłoni Polaków do zakupowej gorączki i po raz kolejny okaże się, że ostrożni nie mieli racji?

Ceny najmu 2-pokojowe (Oferty bezpośrednie)



Aby wynająć dwupokojowe mieszkanie w jednym z największych polskich miast trzeba dysponować ponad 2500 zł. W Warszawie jest to nawet nieco więcej (ok. 3200 zł). Podobnie jak w przypadku kawalerek ceny wydają się stabilizować, bo o spadkach – przynajmniej nominalnych – ciężko jest na podstawie naszych danych mówić. Jedynym miastem, w którym w ciągu ostatniego roku nastąpił spadek przeciętnej kwoty oczekiwanej przez właścicieli, był Wrocław. W pozostałych miastach mamy do czynienia ze wzrostem stawek, nawet nieco wyższym niż raportowana przez GUS inflacja.

Ceny najmu 3-pokojowe (Oferty bezpośrednie)



O ile w większości miast wzrosty cen najmu wydają się stabilizować, a we Wrocławiu nawet spadać, tak w Krakowie mamy cały czas do czynienia z trendem wzrostowym. Czy to poprawa jakości powietrza sprawiła, że w ciągu roku czynsz oczekiwany za trzypokojowe mieszkanie w stolicy Małopolski wzrósł o rekordowe 10%? Warto zwrócić uwagę, że w Warszawie przeciętne M-3 można wynająć za 500 zł więcej. W ciągu ostatnich 12 miesięcy dystans między tymi miastami znacznie się skrócił. Zobaczmy czy oddanie do użytkowania drogi ekspresowej S7, które finalnie połączy nasze dwa największe miasta, spowoduje wyrównanie się cen nieruchomości w tych aglomeracjach.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

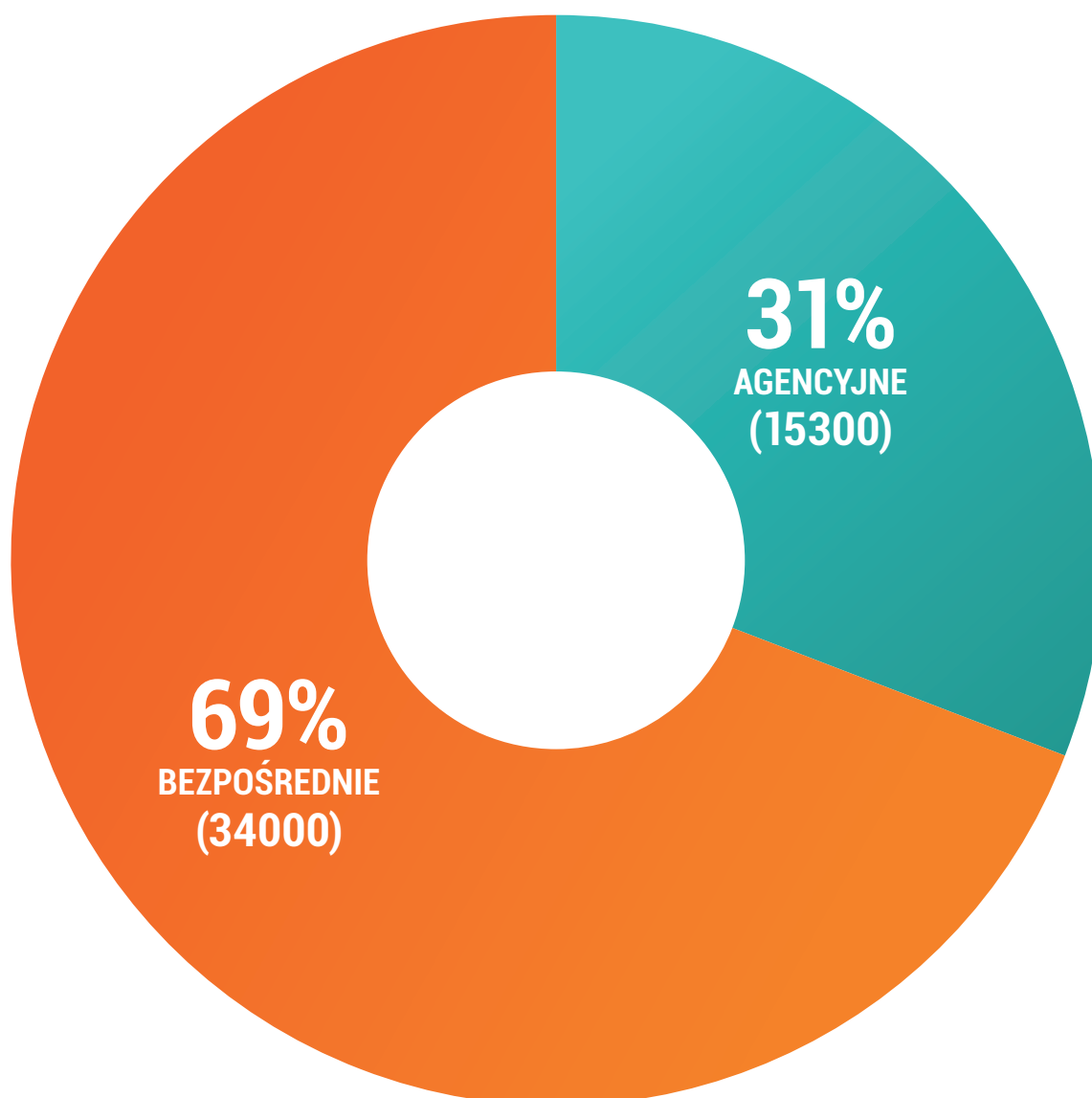
[Sprawdź](#)



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Unikalne oferty mieszkań na wynajem dodane w marcu



Rynek wynajmu z perspektywy wynajmujących przeżywa obecnie zdecydowanie spowolnienie. Entuzjazm i optymizm wynajmujących co do zmiany tego trendu jest co najmniej ograniczony. Przyszłość pokaże czy jest to tylko chwilowe spowolnienie, czy trwalszy trend wynikający z wzrastającej ilości ofert na rynku i niestety spadającego popytu. Optymizmem nie napawają również zapowiedzi dotyczące wzrostu cen energii i generalnie cały tzw. Zielony Ład, który jeszcze bardziej podniesie koszty związane z obsługą nieruchomości, co wpłynie na spadek rentowności. Dodatkowo co roku na rynek wynajmu wprowadzanych jest kilkadziesiąt tysięcy nowych ofert, które również szukają swoich nabywców. Wiele wskazuje na to, że na rynku wynajmu mieszkaniowego mamy do czynienia z ustabilizowaniem cen z trendem raczej spadkowym, o ile oczywiście nie nastąpi jakaś istotna zmiana po stronie popytowej.



ROBERT KULIGA
STOWARZYSZENIE
MIESZKANICZNIK

Partnerzy:



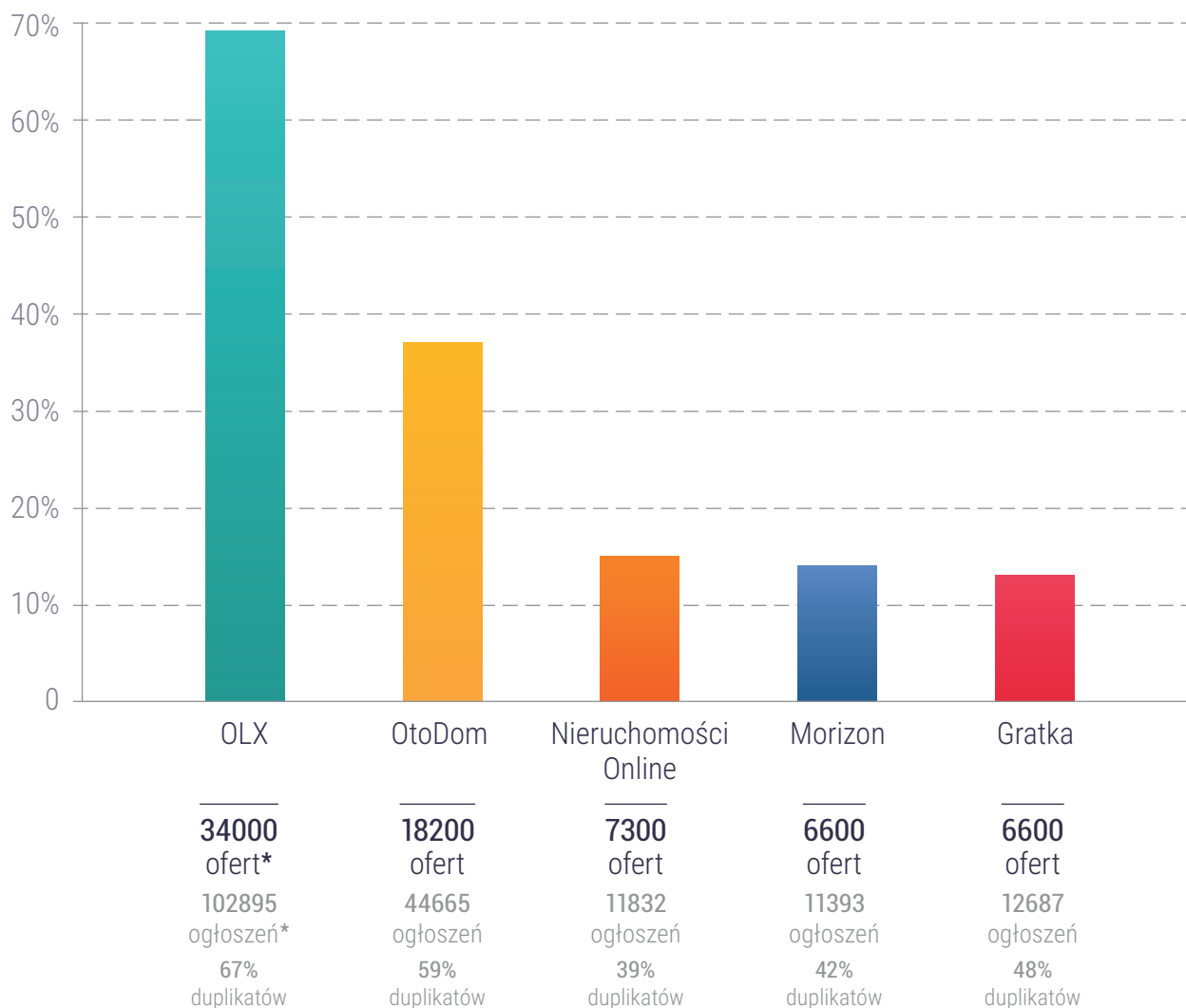
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 49200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**ZUZANNA
HRYCUNIAK**
LEGE ADVISORS

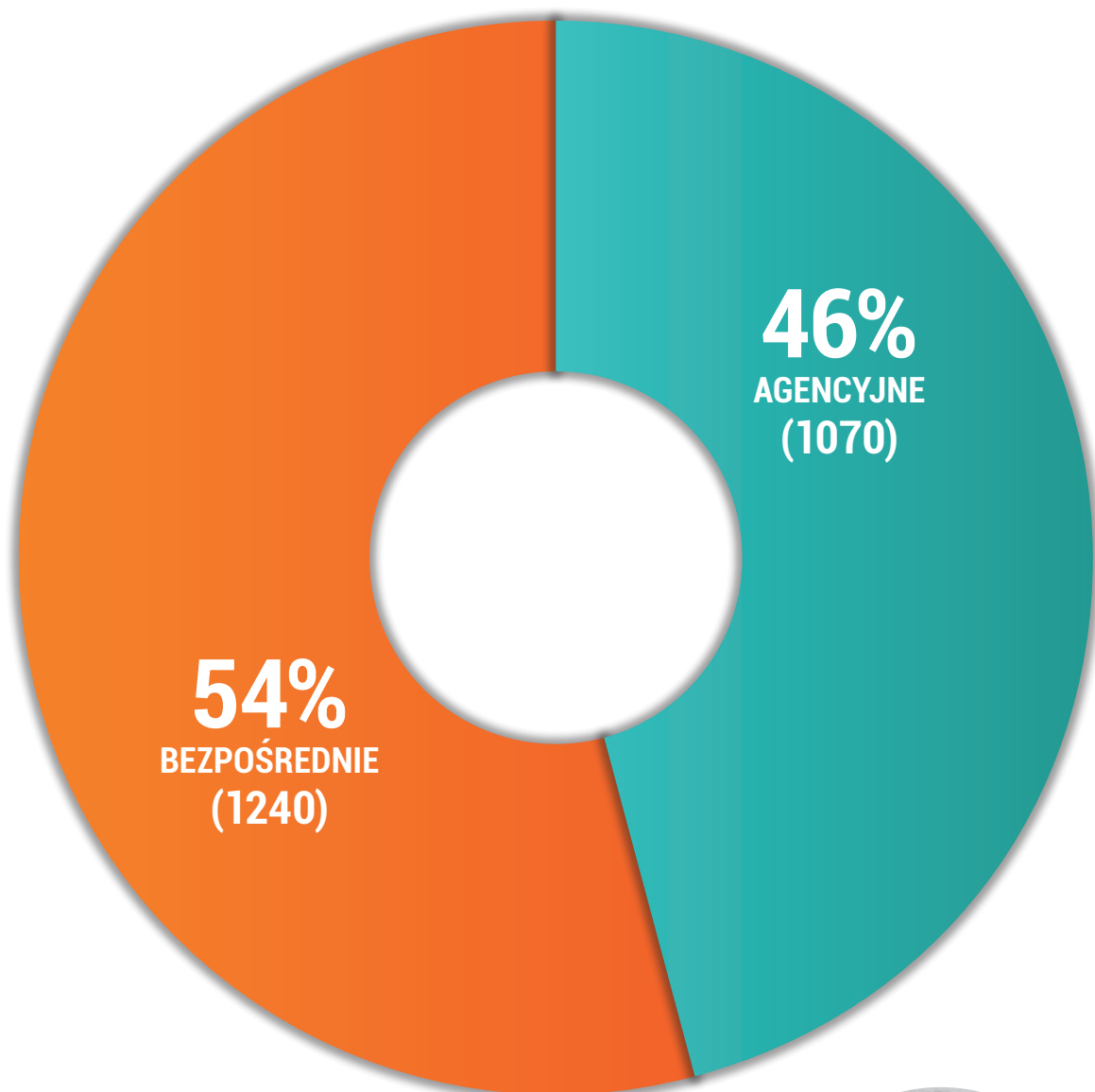
Powyższy wykres po raz kolejny pokazuje, że OLX jest zdecydowanym faworytem wśród portali używanych do wstawiania ogłoszeń dotyczących mieszkań na wynajem. Aż 34 000 nowych i niepublikowanych wcześniej ofert zostało udostępnionych na tym portalu. Znajduje się też tam najwięcej duplikatów ogłoszeń i jest to 67% spośród wszystkich nowo dodanych. Portal OtoDom znajduje się na drugim miejscu po OLX. 18 200 nowych, unikalnych ofert znalazło się tam w marcu tego roku. Nieruchomości Online, Morizon oraz Gratka są najrzadziej używanymi portalami. Ilość nowych ofert wynosi maksymalnie 7300. Na tych właśnie portalach pojawia się najmniej powtórzeń wśród ogłoszeń.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty domów na wynajem dodane w marcu



ALEK TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Obserwacje rynku najmu domów w Warszawie i okolicach nie dają podstaw do stwierdzeń o znacznych zmianach. Te co prawda są, ale zachodzą znacznie wolniej niż na dynamicznym rynku mieszkań, szczególnie mieszkań w segmencie popularnym. W przypadku domów widzimy rosnącą profesjonalizację wynajmujących, biur, czy ofert. Coraz większa liczba pośredników rozumie, że wynajem domu może być dla nich źródłem dobrego zarobku.

Partnerzy:

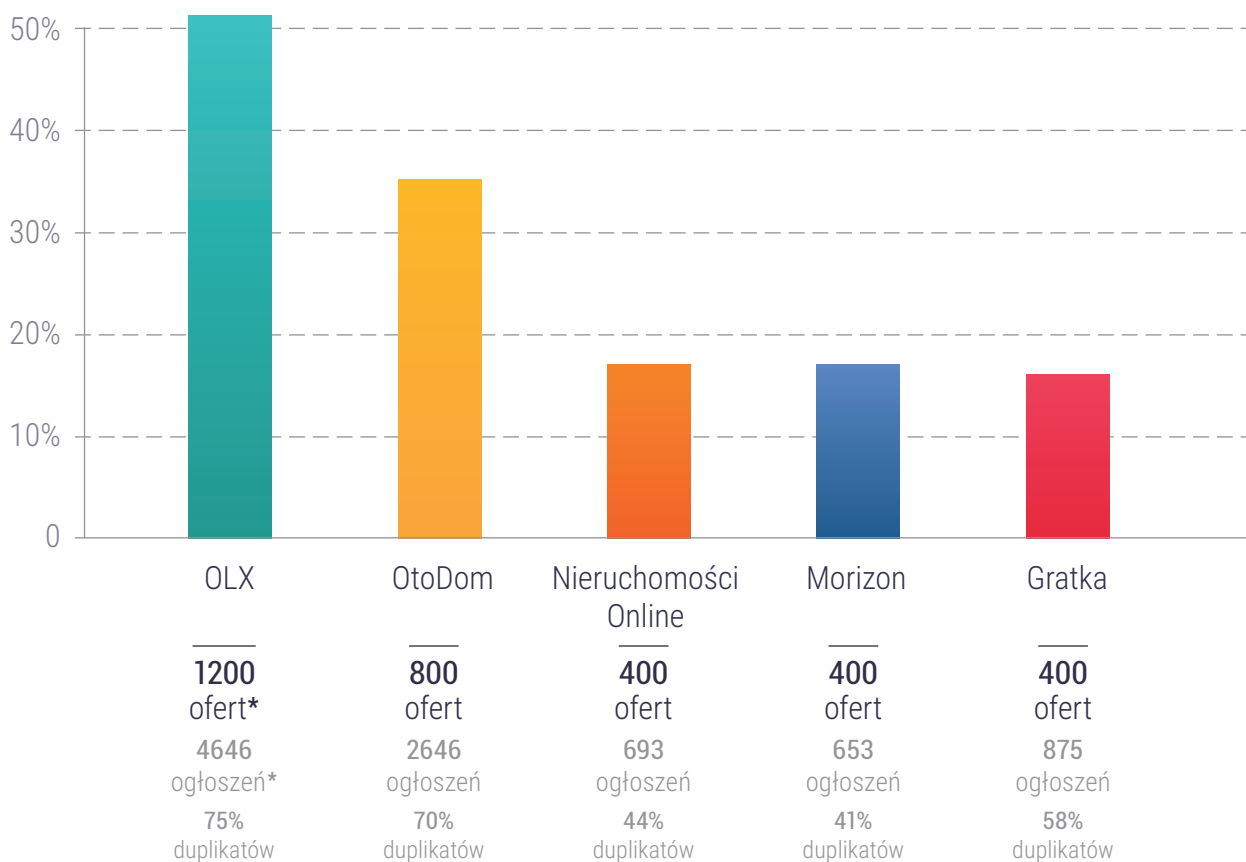


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 2300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Przyjazd do Polski ponad miliona uchodźców z Ukrainy wywołał tak nagłą i tak wielką falę popytową na rynku najmu, z jaką w najnowszej historii Polski nie mieliśmy do czynienia. W największych miastach mieszkania i domy, niezależnie od metrażu czy standardu, wynajmowały się w mgnieniu oka, a stawki czynszów rosły w zawrotnym tempie. Trzeba jednak zdawać sobie sprawę, że to była anomalia, której koniec był kwestią czasu. O ile rynek wciąż zasilany jest nowymi ofertami najmu, o tyle chętnych do wynajmowania od dłuższego czasu systematycznie ubywa. Pogłębiający się rozdźwięk między popytem a podażą doprowadził do stabilizacji, a nawet obserwowanej już korekty stawek czynszów, spadku ROI z najmu i coraz częściej pojawiającego się dylematu właścicieli: kontynuować „przygodę” z najmem czy wystawić mieszkanie/ dom na sprzedaż? To zwiastuje kolejne wyzwania dla pośredników nieruchomości.



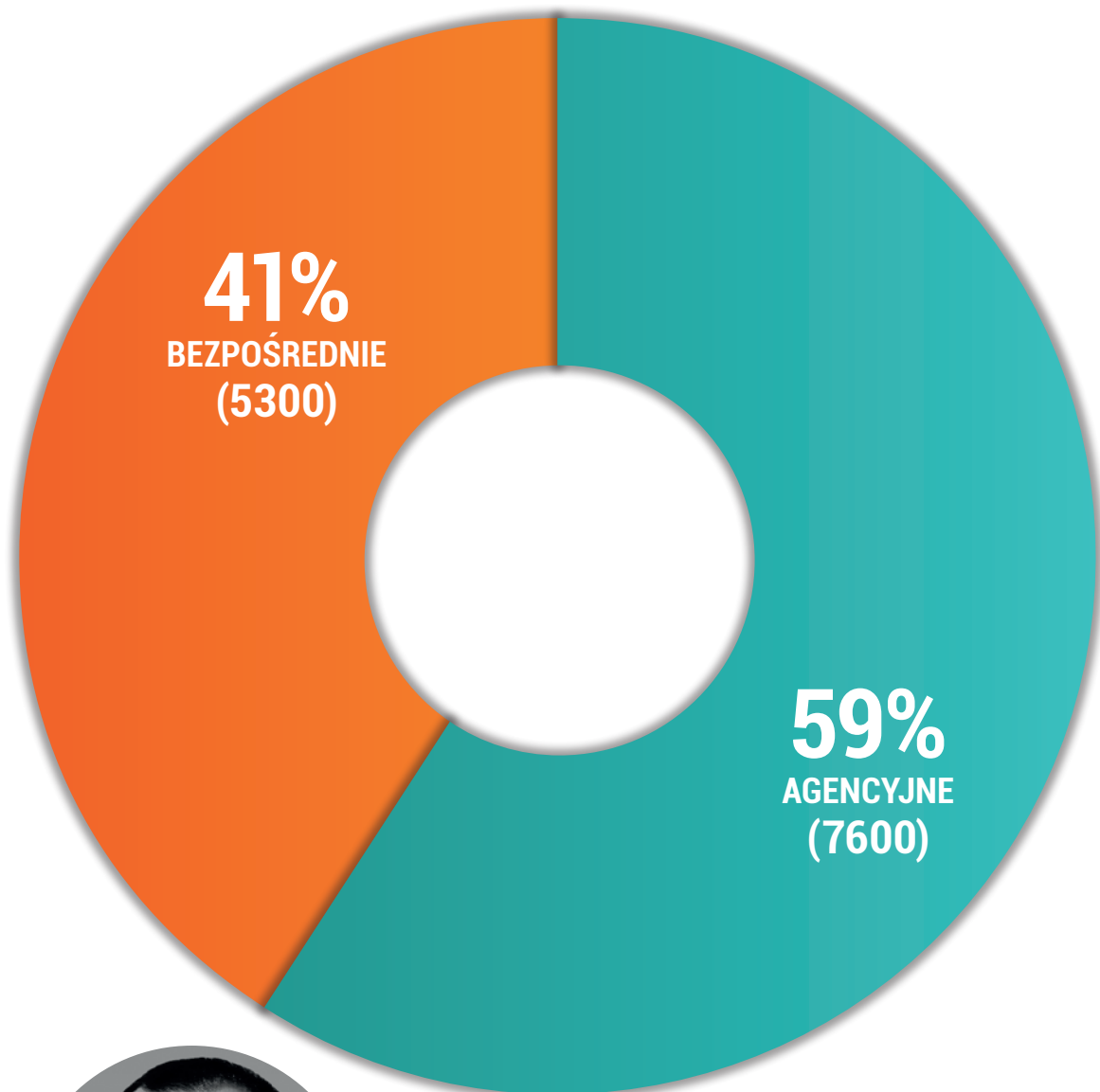
MARCIN DROGOMIRECKI
DROGOMIRECKI
NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Unikalne oferty nieruchomości komercyjnych na wynajem dodane w marcu



KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Lokale komercyjne to zupełnie inny świat w porównaniu do popularnej mieszkaniówki. To nie tylko inny zasób specjalistycznej wiedzy, ale i niejednokrotnie zupełnie inne warunki współpracy jak i rozliczania się z klientami. Niestety koniunktura na rynku powierzchni biurowych nie wróciła w pełni do czasów sprzed pandemii, a to skutecznie zmusiło część pośredników do szukania pieniędzy w innych sektorach rynku. Mimo nienajlepszej sytuacji dane z Zachodu, jak i te z USA sugerują, że gorsze dni dla komercji mogą dopiero nadejść.

Partnerzy:

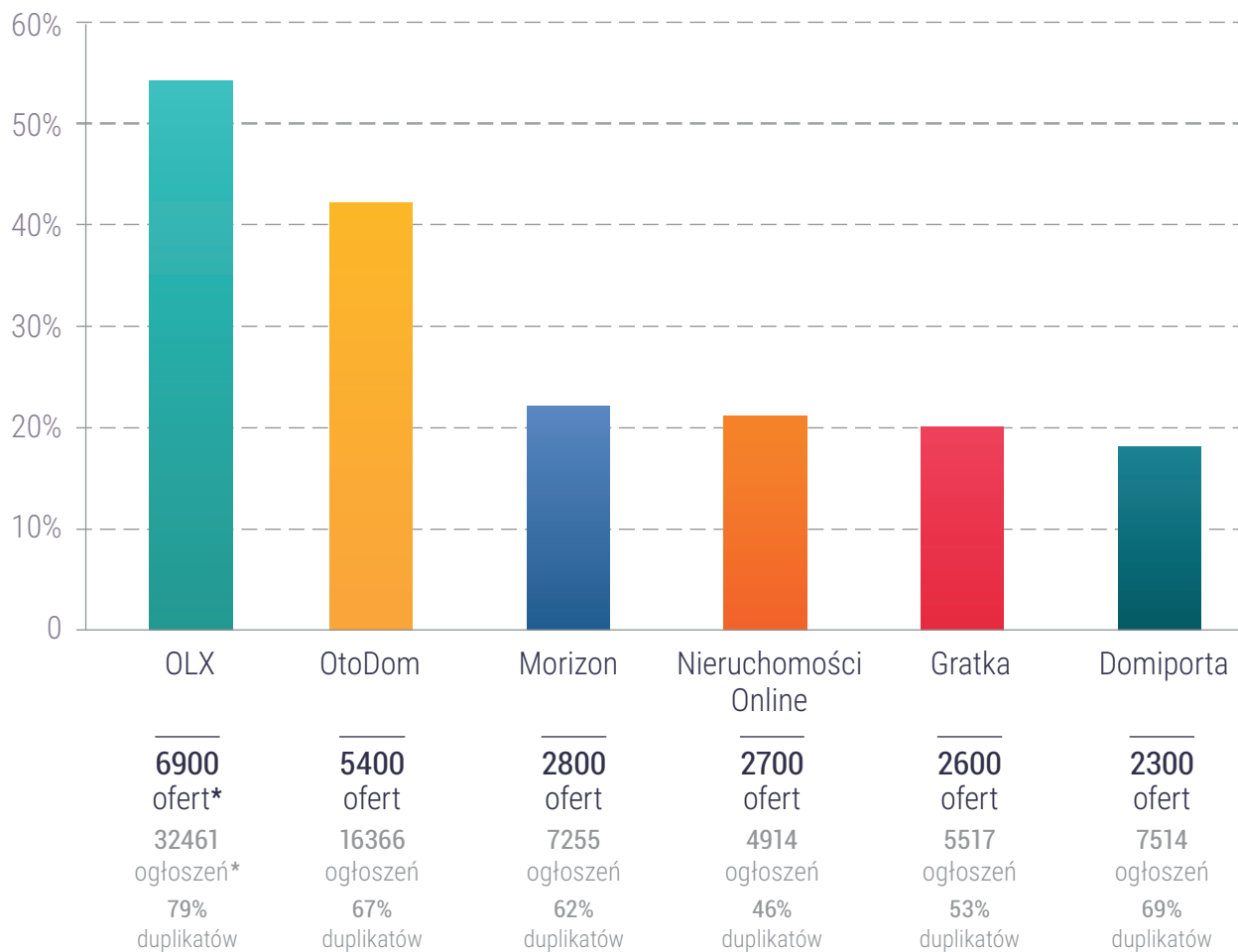


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem

W marcu na rynku pojawiło się 12900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Wolnych mieszkań do wynajęcia stale przybywa. W ciągu ostatniego roku aż o 13,6%. Chętnych na wynajem wydaje się za to ubywać. A czynsze, jak zakłęte, zamiast spadać ustabilizowały się, a momentami nawet delikatnie rosną. Być może jest to pokłosie drastycznego wzrostu cen zakupu mieszkań. Jeśli ktoś kupił mieszkanie w celach inwestycyjnych musi podyktować cenę zapewniającą wskaźnik ROI powyżej minimum przyzwoitości. Rynek tak jednak nie działa. Ostatecznie to najemca zdecyduje czy zgodzi się zapłacić oczekiwaną przez właściciela cenę. Sądząc po stale poszerzającej się ofercie mieszkań do wynajęcia coraz częściej strony transakcji rozmijają się w swoich oczekiwaniach.

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