

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

SIERPIEŃ
2024

Statystyki z 52 portali dostarcza:






UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

NIECO WIĘCEJ MIESZKAŃ DO WYNAJĘCIA

Na najemców czeka obecnie 85 tysięcy mieszkań. To o 3% więcej niż rok temu. Czy wobec trudności ze sprzedażą część mieszkań przeznaczanych jest na wynajem?

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	161 000 +14,3%	85 000 +3,4%		mieszkania
	104 500 +5,3%	7 500 -13,3%		domy
	26 500 +1,9%	71 500 +0,9%		nieruchomości komercyjne
	246 000 +13,2%			działki

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku

We wrześniu 2022 roku można było odnieść wrażenie, że sytuacja na rynku wynajmu mieszkań będzie się tylko pogarszać. Oczywiście, zależało to od perspektywy – dla właścicieli mieszkań „gorzej” oznaczało „drożej”, co w ich przypadku nie budziło obaw. W tamtym czasie jednak zaczęło do wszystkich docierać, że konflikt na wschodzie nie zakończy się szybko. Wydawało się, że uchodźcy wojenni pozostaną w Polsce na dłużej, a ich liczba będzie wzrastać w miarę nasilania się działań wojennych.

Partnerzy:

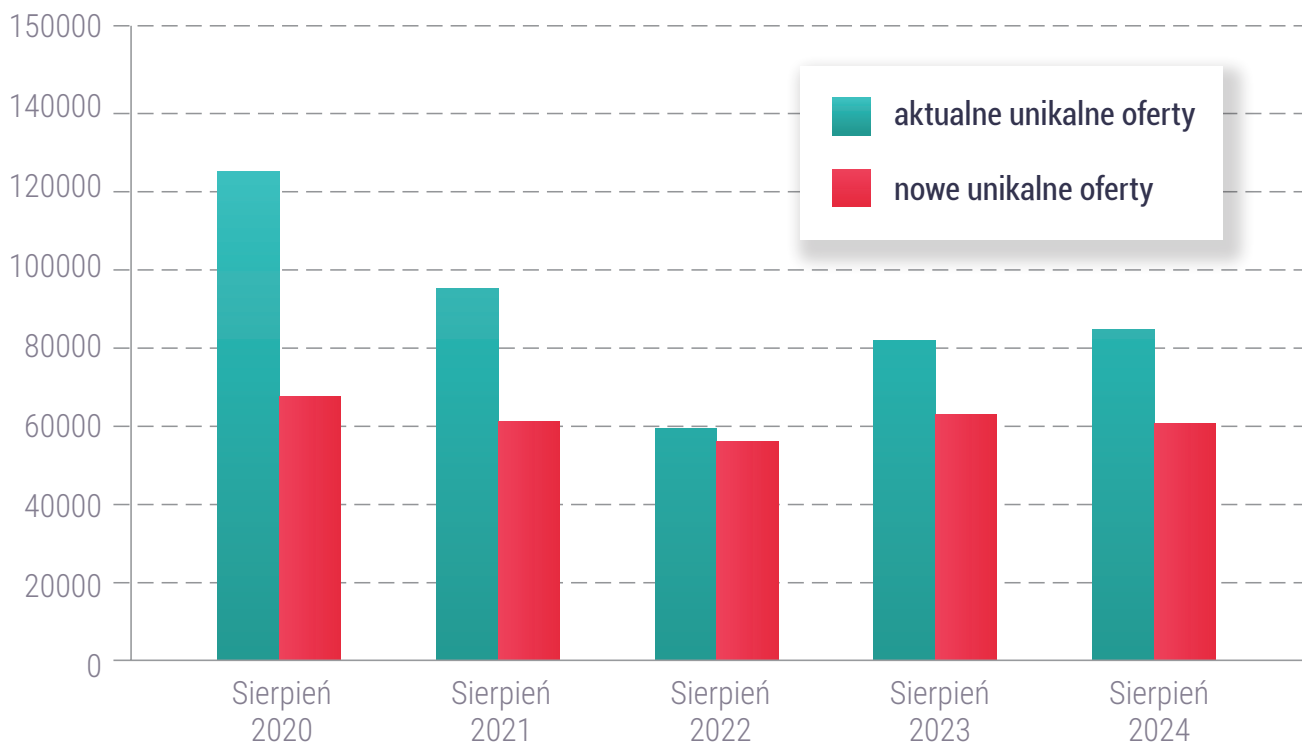


UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Stało się jednak inaczej. Okazało się, że wielu Ukraińców zdecydowało się na powrót do swojego kraju. Ta odważna decyzja znalazła odzwierciedlenie na naszym wykresie.

Mieszkania do wynajęcia (po odsianiu duplikatów ofert)

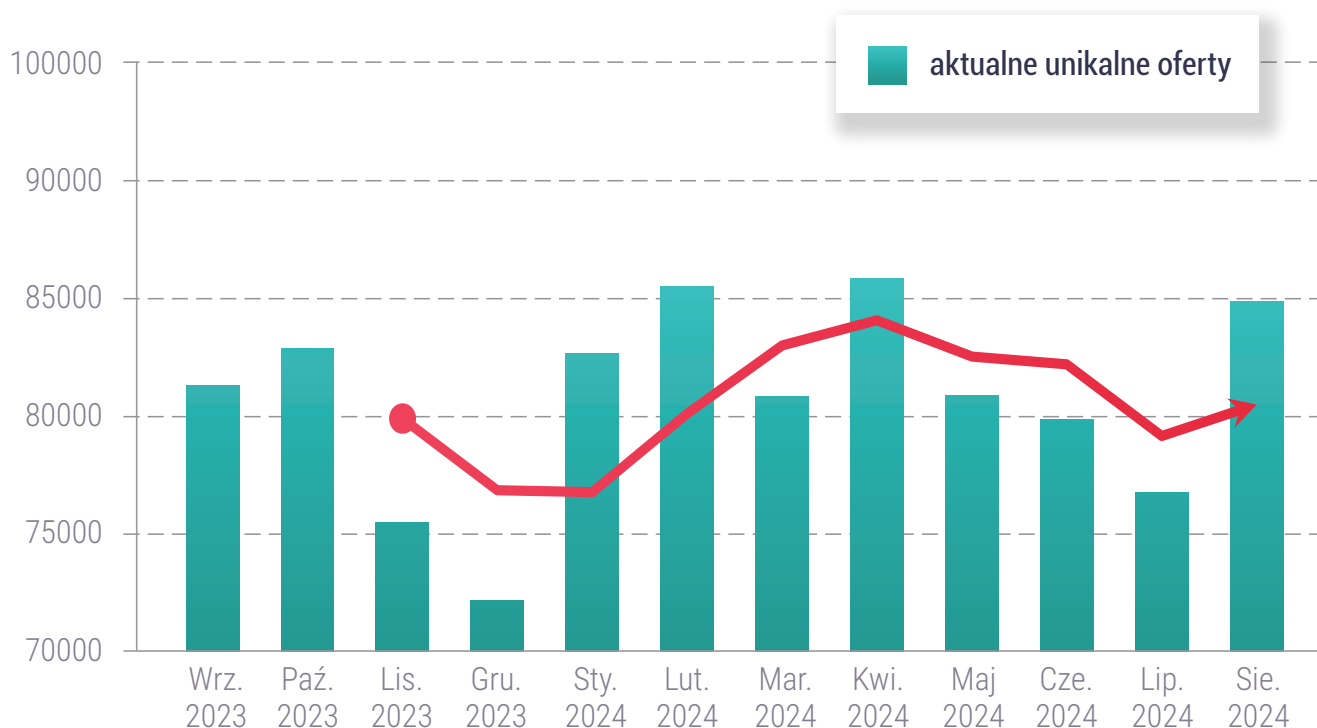


Czy obecnie rynek wynajmu mieszkań w Polsce stoi w obliczu zmian, kształtowanych przez polityczne propozycje i kierunki rozwoju gospodarki? Dyskusja wokół wsparcia dla kredytobiorców oraz inicjatyw związanych z tanim wynajmem wskazuje, że przyszłość tego sektora może zależeć od przyjętych rozwiązań legislacyjnych i strategii mieszkaniowej.

Z jednej strony, premier zapowiada prace nad wsparciem kredytobiorców, co może sugerować, że rząd skłania się ku polityce, która ma na celu ułatwienie zakupu mieszkań, na przykład poprzez preferencyjne kredyty. Propozycja Koalicji Obywatelskiej, obejmująca kredyt 0%, mogłaby stymulować rynek mieszkaniowy, zachęcając więcej osób do zakupu własnych nieruchomości.

Z drugiej strony, Lewica opowiada się za budową tanich mieszkań na wynajem bez możliwości wykupu, co wskazuje na zupełnie inny kierunek – rozwój stabilnego i dostępnego rynku wynajmu długoterminowego. Propozycje Lewicy różnią się jednak od koncepcji partii Polska 2050, która również popiera budowę mieszkań na wynajem, ale z możliwością ich wykupu.

Mieszkania do wynajęcia (po odsianiu duplikatów ofert)



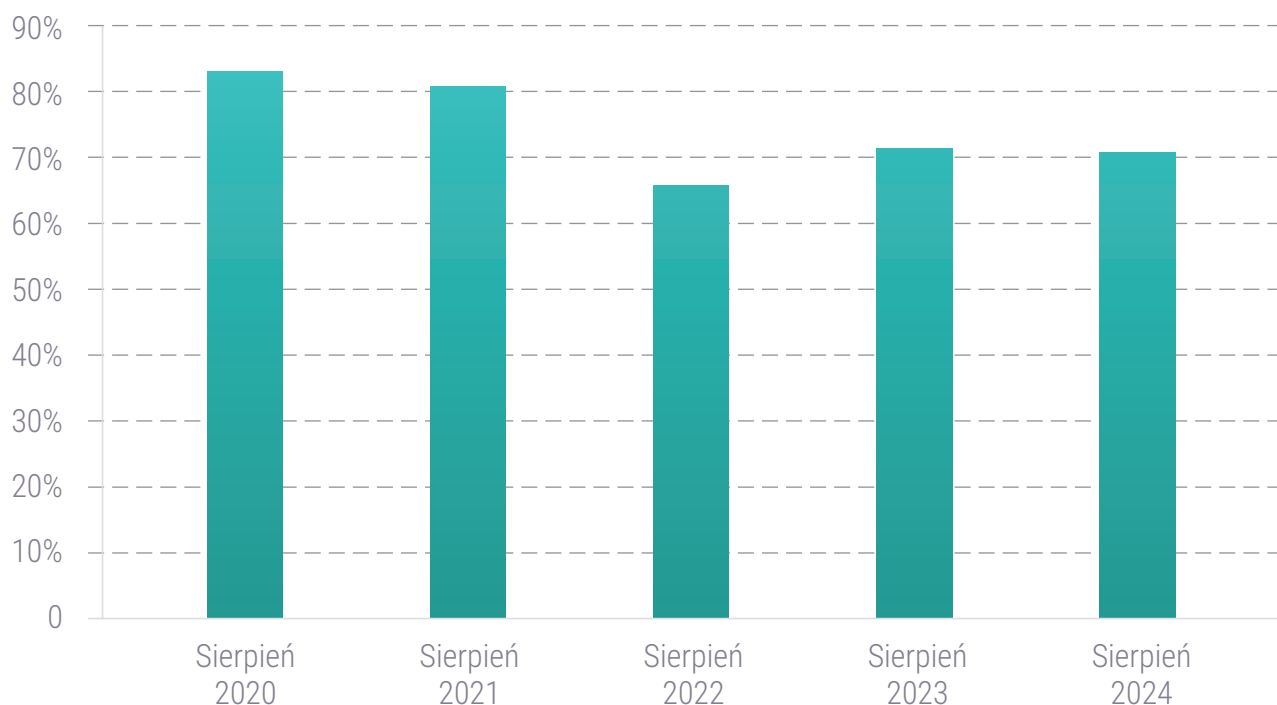
Rozwój rynku wynajmu mieszkań w Polsce będzie w jakimś stopniu zależał od kompromisu między różnymi wizjami polityków. Czy taki kompromis jest w ogóle możliwy? Nawet jeśli tak, to prawdopodobnie nie będzie miał atomowej siły rażenia, którą charakteryzował się wprowadzony w przedwyborczym pośpiechu Bezpieczny Kredyt 2%.

Powielanie ogłoszeń

Rzeczywistość na rynku wynajmu i sprzedaży mieszkań często odbiega od idealnego scenariusza, w którym jedno mieszkanie powinno być ogłaszane tylko raz. W teorii, jeśli nie uda się wynająć lub sprzedać mieszkania, cena powinna być obniżana, aż oferta znajdzie zainteresowanego. Jednakże w praktyce aż 70% ogłoszeń w Internecie to powielone oferty, czyli te same mieszkania publikowane wielokrotnie.

To zjawisko nie dotyczy mieszkań, które wracają na rynek po dłuższym czasie, np. po wyprowadzce najemcy. Jest to raczej specyfika rynku, na którym celowo dubluje się ogłoszenia, aby sprawiały wrażenie nowych. W ten sposób sprzedawcy i pośrednicy próbują zwiększyć szanse na zainteresowanie. Dodatkowo, przy mnogości portali – zarówno ogólnokrajowych, jak i lokalnych – ciężko zdecydować się na jedno miejsce publikacji.

Odsetek duplikatów ogłoszeń mieszkań na wynajem



W roku 2022 można było mieć przez chwilę nadzieję, że zjawisko powielania ogłoszeń odejdzie do lamusa. Jak się jednak okazało mniejszy odsetek duplikatów wynikał raczej ze zwiększonego popytu na mieszkania, choć i wówczas wynosił aż 66%. Oznacza to, że przeglądając w Internecie 100 ogłoszeń natrafiamy średnio na 34 unikalne mieszkania. Pozostałe to powtórzenia opublikowane czy to przez agencje, czy przez samego właściciela. Sytuacja przez ostatnie dwa lata nie poprawiła się w tym wymiarze – duplikatów ogłoszeń zrobiło się nieco więcej.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



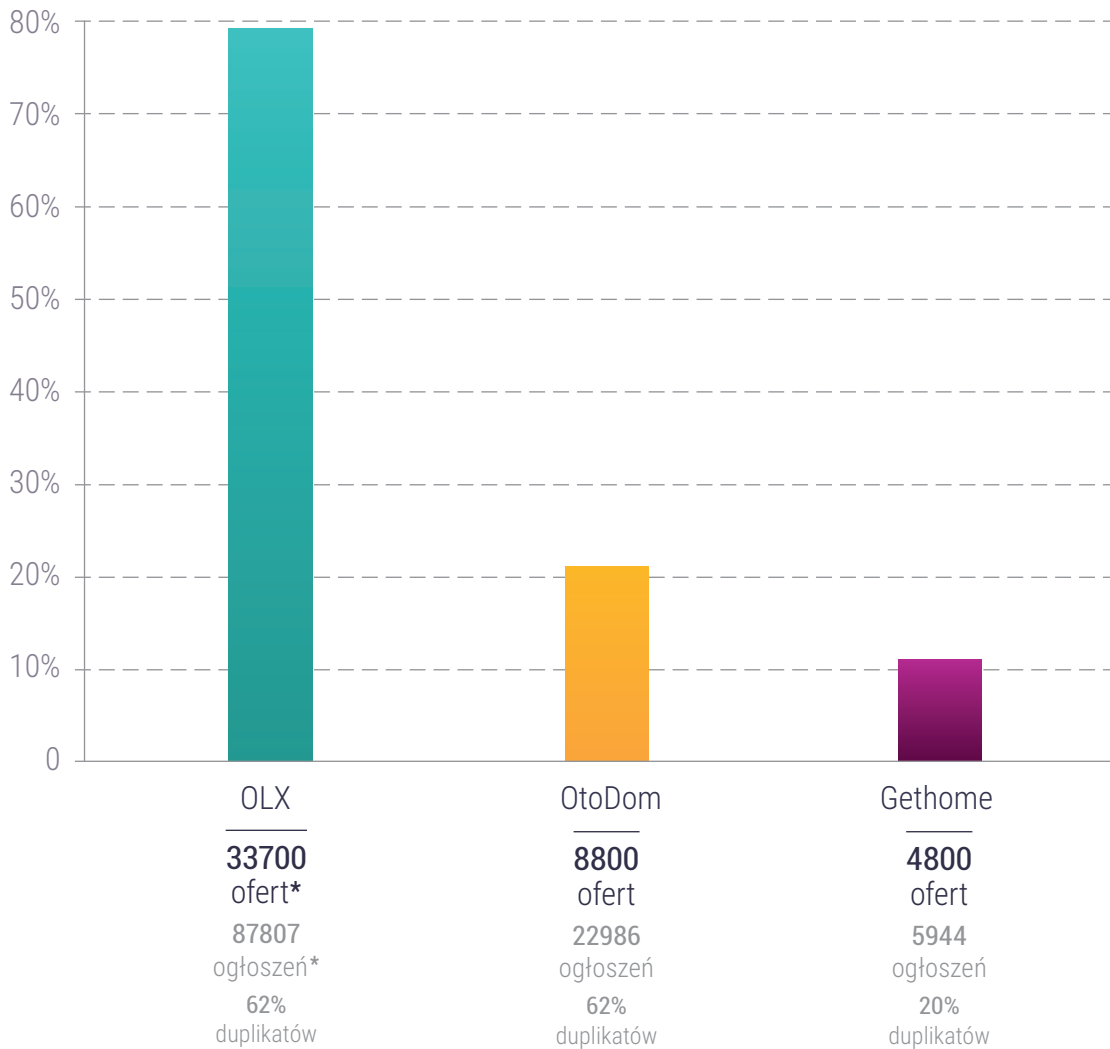
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na wynajem – ogłoszenia bezpośrednio

W sierpniu na rynku pojawiło się 42900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ROBERT KULIGA
STOWARZYSZENIE
MIESZKANICZNIK

Postawiona w biuletynie teza, że część osób, mając trudności ze sprzedażą mieszkań, decyduje się na ich wynajem, jest trafna i widoczna na rynku. Odnosząc się natomiast do rządowych propozycji wsparcia, uważam, że rozwój sektora wynajmu w Polsce wymaga kompleksowej polityki mieszkaniowej, obejmującej rynek najmu prywatnego, komunalnego, społecznego, budownictwo pod wynajem z opcją wykupu oraz sektor najmu instytucjonalnego (PRS). Tylko takie podejście uwzględniające potrzeby społeczne oraz wyzwania demograficzne i ekonomiczne zapewni rozwój rynku nieruchomości.

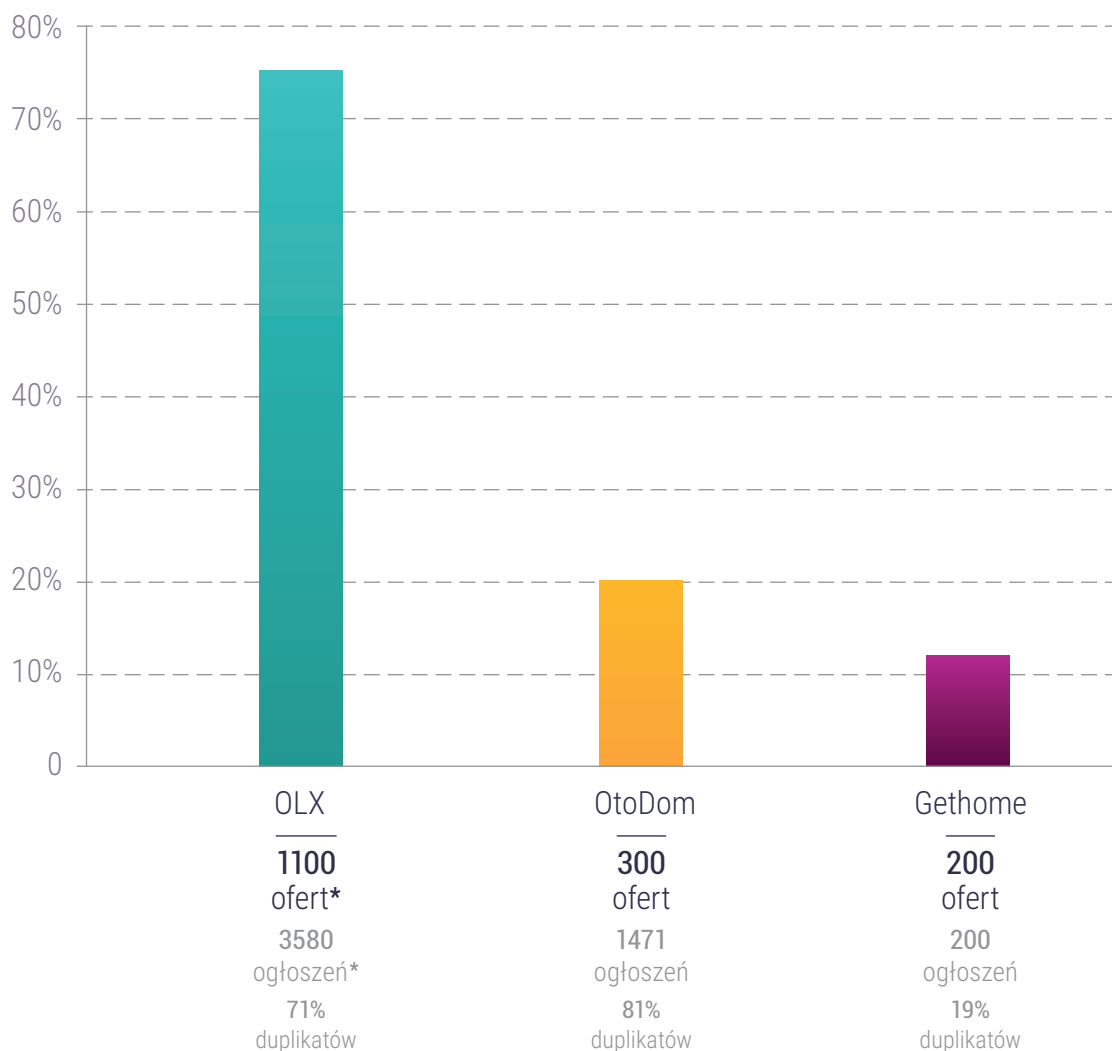
Partnerzy:



Domy na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 1400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Dobra koniunktura zachęcała wiele osób do budowy domów. Jej pogorszenie przesuwa część nieruchomości na rynek najmu. To dobry sposób na ratowanie domowego budżetu. Nie można zapominać przy tym o ryzykach związanych z najmem. Skoro sytuacja w gospodarce nie jest najlepsza, to potencjalny najemca może mieć problemy z regularnym opłacaniem czynszu, co należy odpowiednio wcześniej przewidzieć. Umowa najmu okazjonalnego jest dobrym, ale nadal nie idealnym narzędziem w rękach wynajmującego.



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:

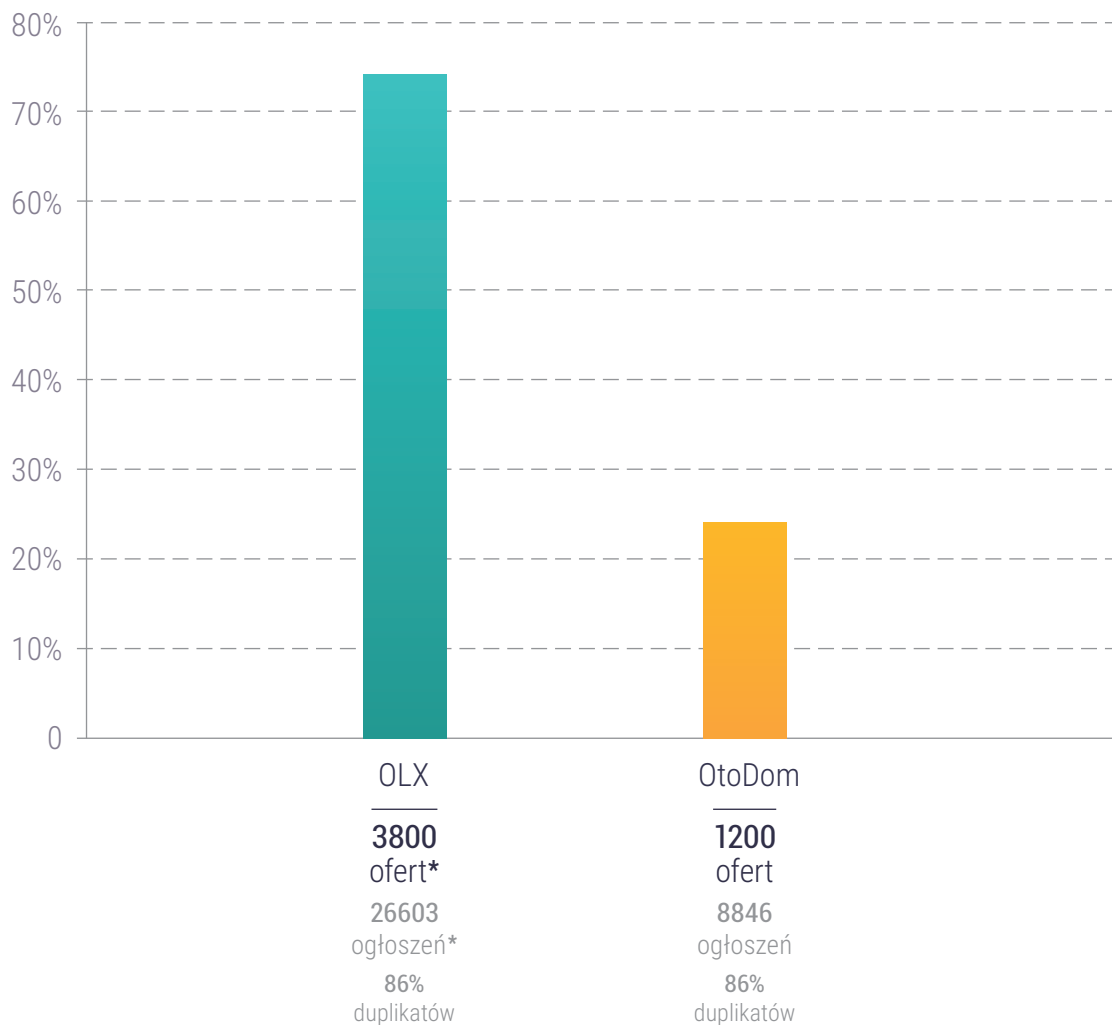


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia bezpośrednie

W sierpniu na rynku pojawiło się 5100 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

Jakkolwiek by nie liczyć ofert i nie wyłaniać duplikatów, to już gołym okiem widać, że unikalnych ofert sprzedaży oraz wynajmu na rynku nieruchomości od dłuższego czasu systematycznie przybywa. Podaż zdecydowanie przewyższa mocno ograniczony popyt, a to sprawia, że oferujący będą się prześcigać w pomysłach na dotarcie do klientów; publikowanie w wielu portalach, częstsze aktualizacje i modyfikacje ofert oraz oczekiwanych stawek staną się normą.

Partnerzy:

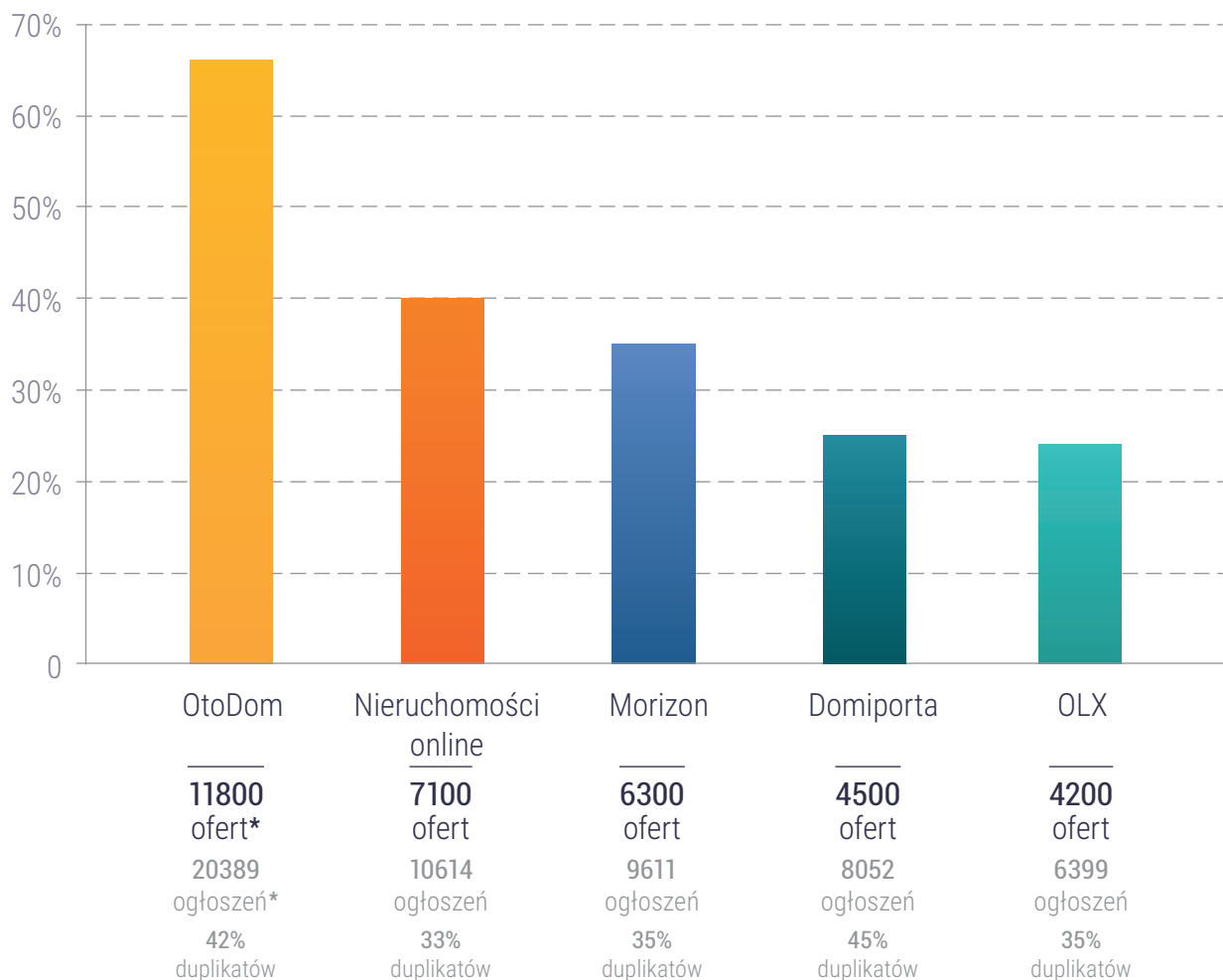


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 17700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Gdzie szukać mieszkań na wynajem? To zależy. W przypadku ofert agencyjnych najczęściej takich nieruchomości znajdziemy na Otodom, podczas gdy kategoria „bezpośrednio” należy bezsprzecznie do OLX. Hegemonia OLX w tym zakresie jest nie do podważenia i jest to portal pierwszego wyboru przez klientów. Powód takiej dominacji? Brak liczącej się konkurencji wśród ogłoszeniowych portali horyzontalnych. Kto pamięta jeszcze choćby Gumtree.pl, który pod względem ogłoszeń prywatnych (także związanych z rynkiem nieruchomości) był liczącym się graczem na rynku. Gdyby ktokolwiek chciał wykreować swój serwis na lidera ogłoszeń wynajmu mieszkań, czeka go długa i kosztowna droga do sukcesu.

Partnerzy:



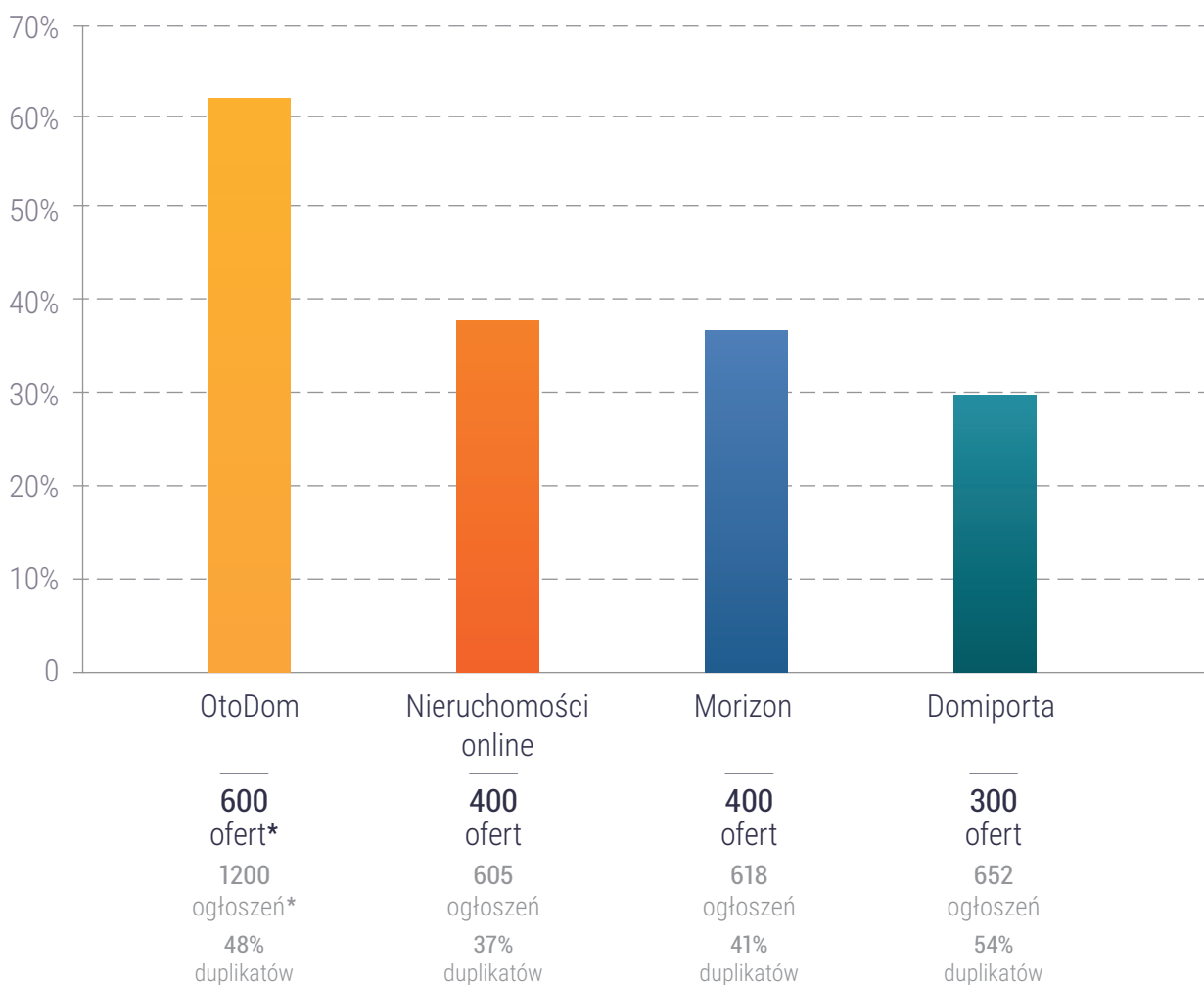
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 1000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Biura nieruchomości mogą spodziewać się zwiększonej ilości właścicieli domów na wynajem chętnych do współpracy. Niestety najczęściej będą to nieruchomości nietypowe, często o dużej powierzchni, a co za tym idzie również wysokich kosztach utrzymania. Wynajem takiego domu bywa na tyle kłopotliwy, że część agentów nawet nie podejmuje współpracy z właścicielami. Ci w przypadku domów o niższym standardzie mogą szukać klientów wśród agencji pracy, ale wynajem domu w dobrym standardzie i o dużej powierzchni może być sporym wyzwaniem. Warto szukać specjalisty, a nie agenta z przypadku.



**KRZYSZTOF
DERDZIKOWSKI**
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



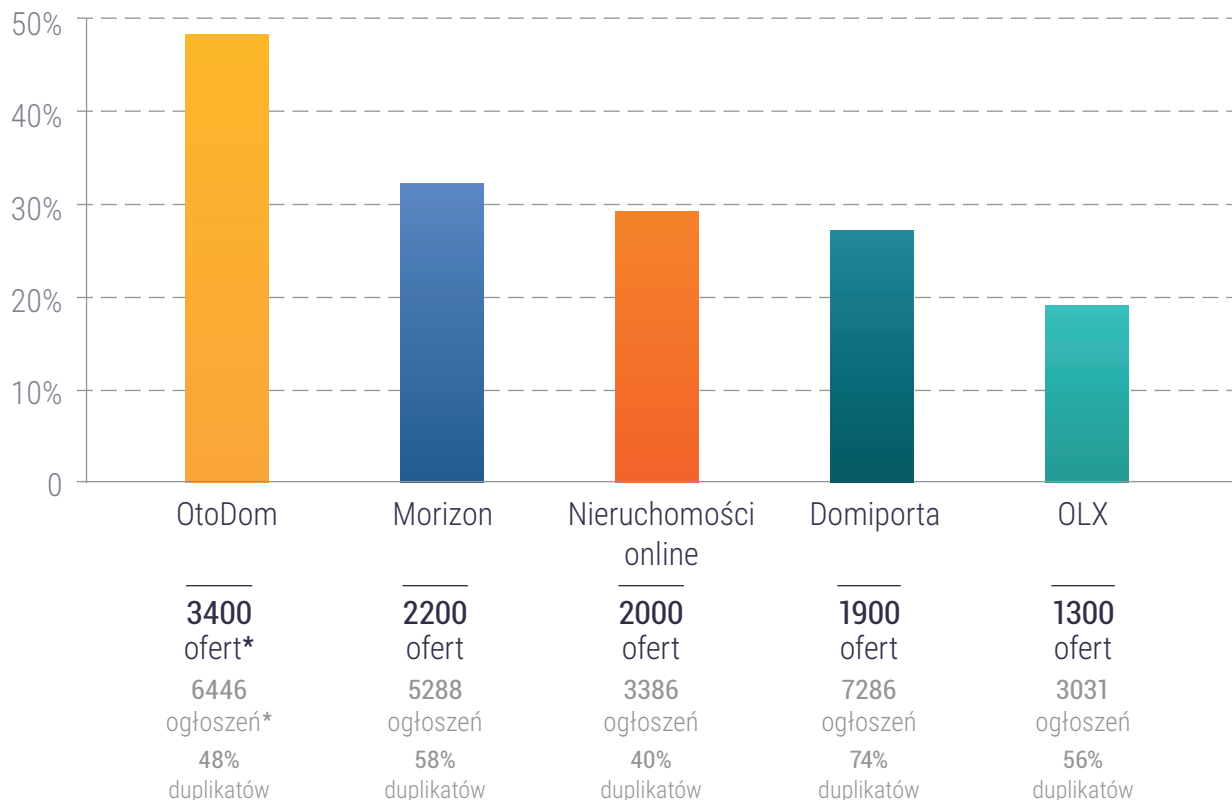
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na wynajem – ogłoszenia agencyjne

W sierpniu na rynku pojawiło się 7000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Każdy kij ma dwa końce. Z jednej strony możliwe jest, że trudności ze sprzedażą mieszkania skłaniają część osób do zaoferowania go dla najemców. Z drugiej strony – uciążliwości wynajmu, czy też dobra alternatywa w postaci obligacji skarbowych, mogą przekonać właścicieli do wystawienia lokalu na sprzedaż. Ciężko jednoznacznie stwierdzić, z którą sytuacją mamy aktualnie do czynienia. Jednak zarówno oferta sprzedaży jak i wynajmu obecnie się poszerza.

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