

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

KWIECIEŃ
2024

Statystyki z 52 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

OGROMNA LICZBA DZIAŁEK WYSTAWIONYCH NA SPRZEDAŻ

W kwietniu na 52 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo pojawiło się ponad 33000 nieruchomości gruntowych, wystawionych po raz pierwszy (po odsianiu zdublowanych ogłoszeń). To o 14% więcej niż przed rokiem. Tempo pojawiania się nowych ofert to jedno, ale ważniejsze są tutaj transakcje. A tych wydaje się ostatnio brakować.

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 52 monitorowanych przez Unirepo portalach przedstawiały się w kwietniu następująco:

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	144 500 -2,8%	86 000 +21,0%	mieszkania	
	98 500 +5,9%	8 000 -5,2%	domy	
	27 000 -0,8%	74 500 -0,6%	nieruchomości komercyjne	
	231 000 +6,6%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Rynek sprzedaży gruntów w Polsce charakteryzuje się wyraźną sezonowością. Zimowe miesiące, ze względu na panujące w tym okresie średnie temperatury, bardziej zamrażają same transakcje niż grunty. Nietrudno się domyślić, że ochota na oglądanie i wystawianie nieruchomości, a tym samym na zawieranie transakcji, maleje wraz z obniżającą się temperaturą i wzrastającym zachmurzeniem. Dopiero wraz z nadejściem wiosny ożywa zarówno zainteresowanie inwestorów profesjonalnych, jak i nabywców indywidualnych. Wiele nieru-

Partnerzy:



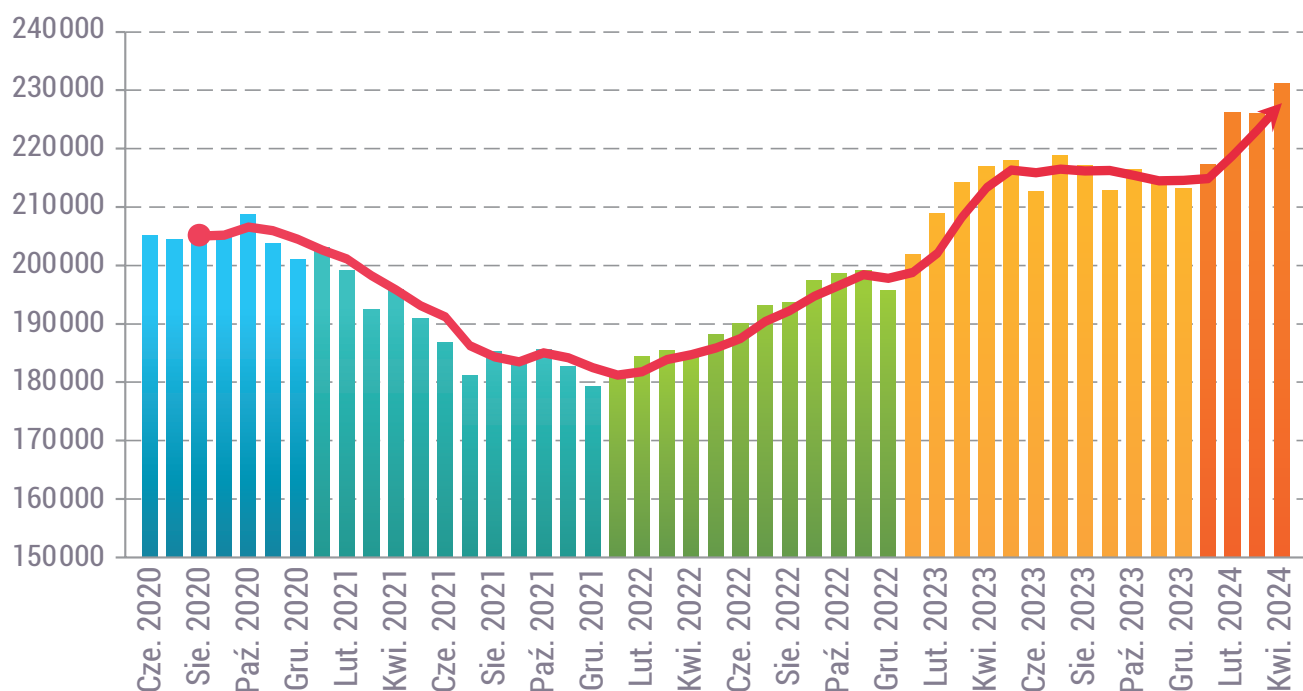
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

chomości jest wstrzymywanych przez sprzedających w okresie od listopada do lutego, licząc, zazwyczaj słusznie, że wiosną uda się osiągnąć lepszą cenę.

Uważni czytelnicy zauważą, że w zeszłym miesiącu nasza analiza opierała się na danych z 38 portali. Teraz monitorujemy ich już 52. Złośliwi powiedzą, że w takim razie to nic dziwnego, że mamy nowy rekord w liczbie ogłaszanych działek. To jednak nie do końca trafny zarzut. Dodane przez nas portale mają charakter wybitnie regionalny. Przykładowo - mamy już tylu użytkowników, że trafiło się nawet kilka osób z Brzozowa w województwie podkarpackim. To siedmiotysięczne miasto ma swój własny serwis ogłoszeniowy, a że wola użytkowników jest święta – serwis został dodany do naszej puli. Takich lokalnych perełek jest mnóstwo, stopniowo je dodajemy, ale nie wpływają znacząco na ogólnopolski obraz statystyk.

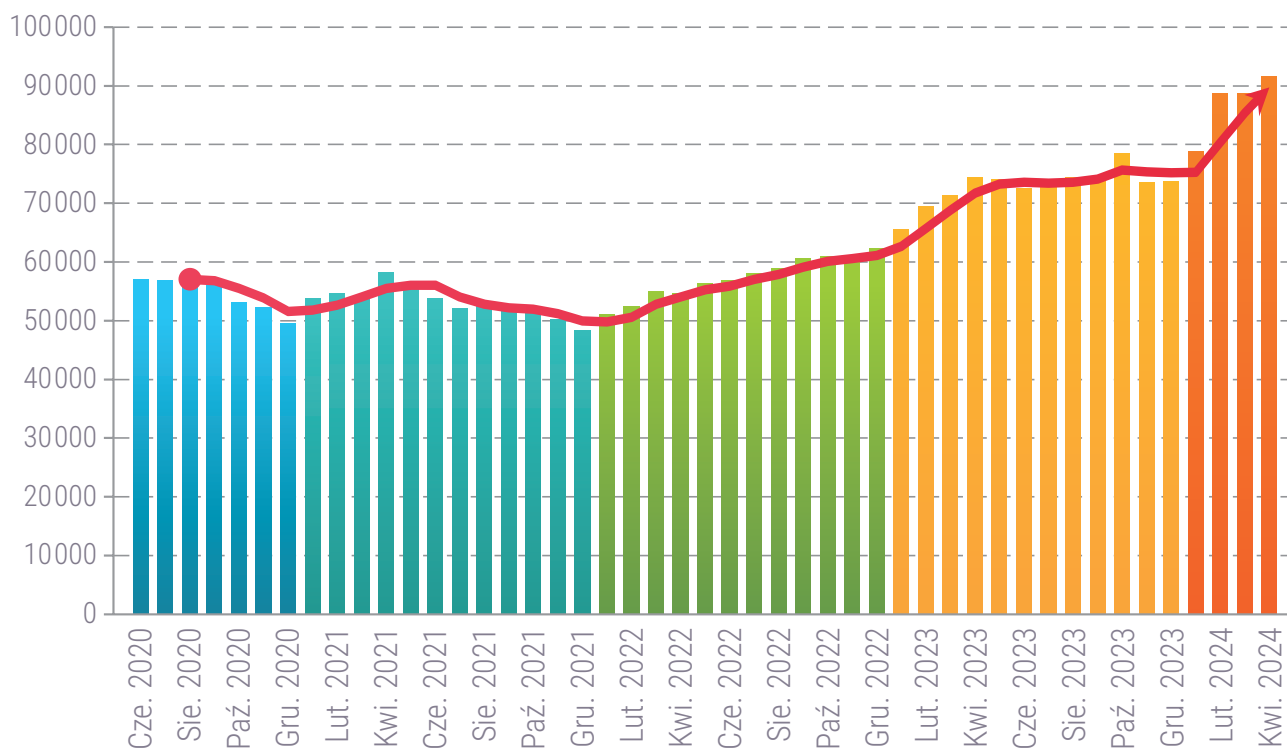
Działki dostępne do kupienia (po odsianiu duplikatów)



Jak widać na wykresie, od końca roku 2021 systematycznie przybywa gruntów wystawionych na sprzedaż. Warto jednak zauważyć, że w zeszłym roku w pierwszym kwartale mieliśmy do czynienia z wyraźnym wzrostem liczby dostępnych do kupienia działek. Później trend się ustabilizował. Czy w tym roku nastąpi powtórka tego zjawiska? Po wyjątkowo słabym roku 2023 budownictwo jednorodzinne wydaje się pomału odżywać. Nie co prawda wiemy ile spośród nieruchomości prezentowanych na wykresie to działki budowlane, ale na pewno obniżenie stóp procentowych pomogłoby w odwróceniu omawianego trendu.

Ile z tych działek oferowanych jest bezpośrednio, a ile dostępnych jest wyłącznie u pośredników?

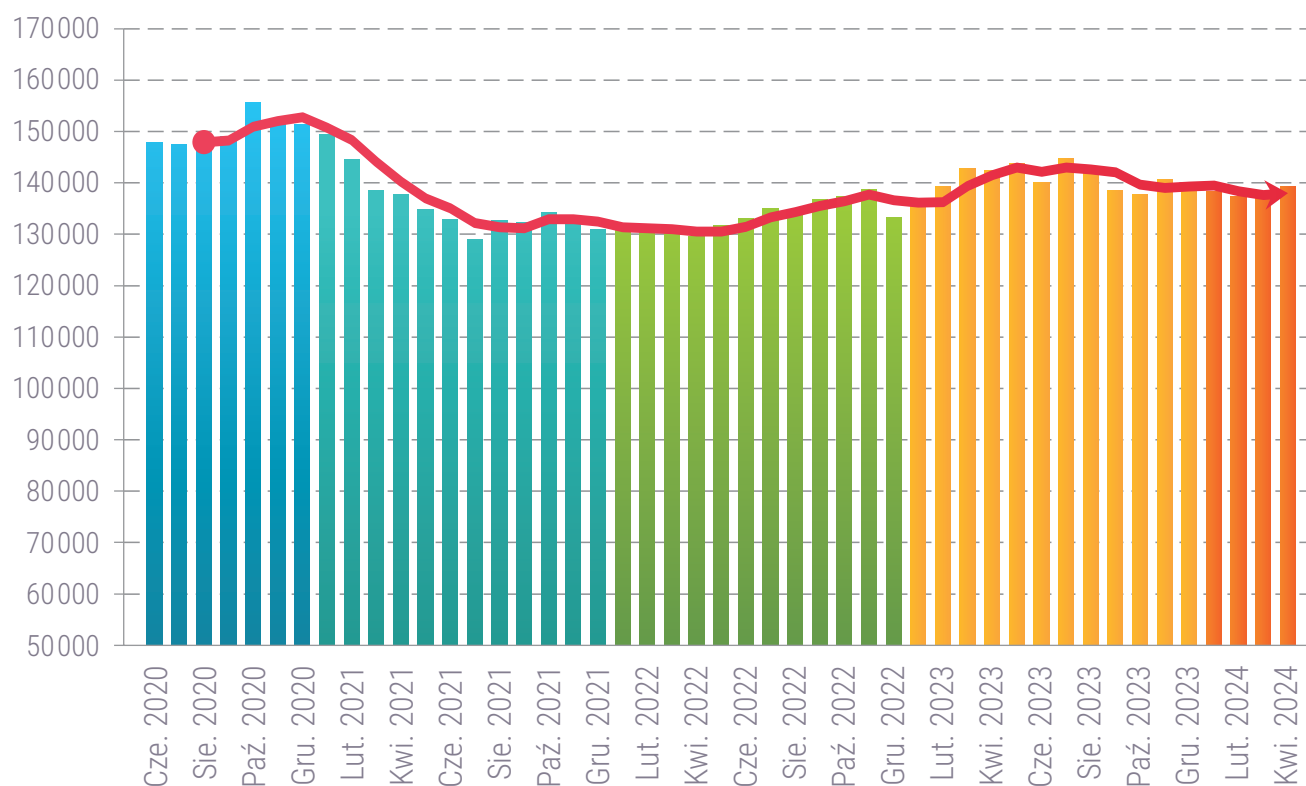
Działki dostępne bezpośrednio (po odsianiu duplikatów)



W okresie covidowym liczba działek oferowanych przez osoby prywatne była dość stabilna, z delikatną tendencją spadkową. Początek roku 2022 przyniósł destabilizację. Działek zaczęło przybywać. Zakładamy, że nie chodzi tutaj o usypanie wyspy na Zalewie Wiślanym, chociaż to aż 181 dodatkowych hektarów. Przyrost liczby działek na sprzedaż łatwiej wytłumaczyć zmniejszającym się stopniowo popytem, wynikającym przede wszystkim ze zwiększonych kosztów kredytu. Na początku bieżącego roku dynamika jest bezprecedensowa.

A co na to pośrednicy? Czy także dołożyli swoją cegiełkę do poszerzenia oferty gruntów? Jak wiemy sprzedaż działki jest zajęciem dość niewdzięcznym. Wiele osób decyduje się w tym segmencie na współpracę z biurami nieruchomości, ponieważ koszty dojazdów, często daremnych, bo spotkania notorycznie nie dochodzą do skutku, bywają przytłaczające.

Działki dostępne wyłącznie u pośredników (po odsianiu duplikatów)



I tu niespodzianka. Oferta gruntów dostępnych w biurach nieruchomości jest dość stabilna. Nie licząc covidowego zachwiania, liczba oferowanych działek sięga 130-140 tys. Tak jakby poziom trudności rynku nie zmieniał się dla zawodowców, jednak bardzo rósł dla amatorów. Czy niesprzedawalne bezpośrednio grunty zaczną stopniowo trafiać w ramiona profesjonalnych sprzedawców? A może z jakichś przyczyn nieruchomości gruntowe znowu wrócą do łask i trend nagle się odwróci? Po czterech latach od ukazania się pierwszego numeru naszego biuletynu jedno wiemy na pewno: odpowiedzi na te pytania poznamy dopiero za jakiś czas.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



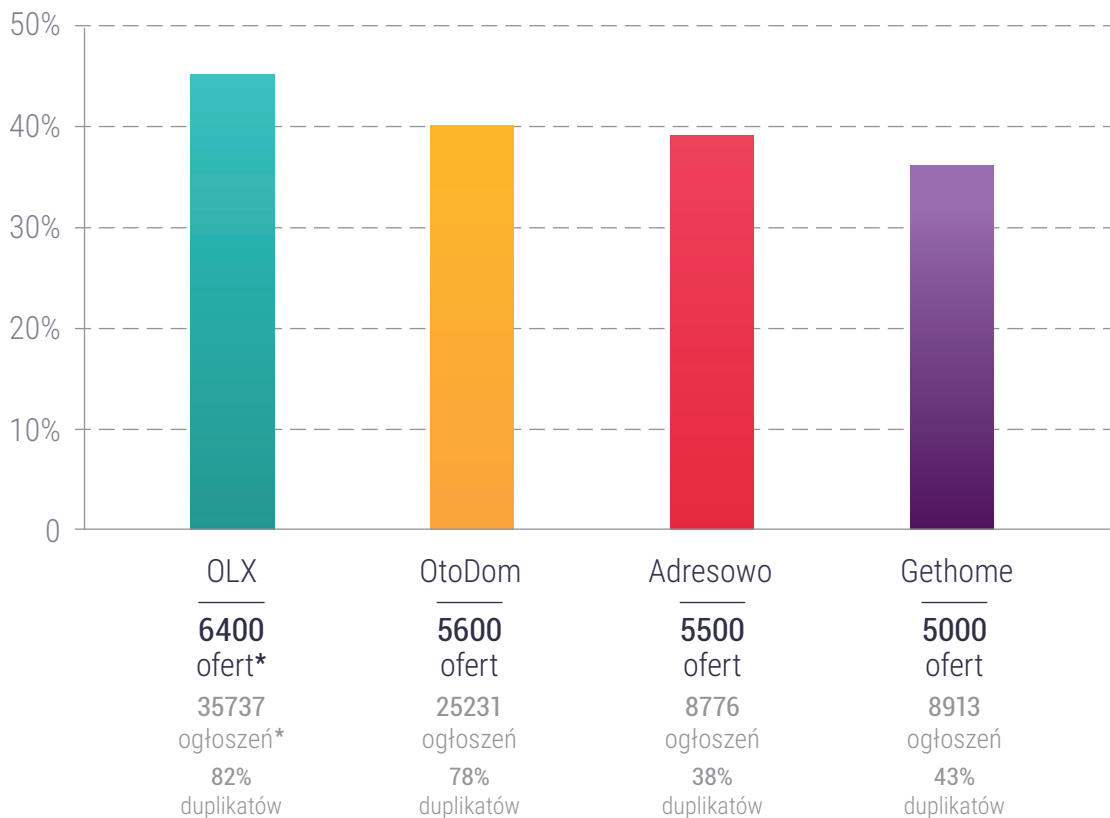
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 14100 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

Ogłoszenia bezpośrednie sprzedaży mieszkań, których jak wspomniano wyżej jest coraz więcej, pojawiają się głównie na czterech portalach. Portale te to OLX, OtoDom, Adresowo oraz Gethome. Najwięcej publikowanych jest ofert na OLX, następnie na OtoDom, Adresowo i Gethome. Zbliżona liczba ogłoszeń wynikać może z faktu, że często są one powielane i wstawiane na kilka portali jednocześnie. Zdarza się też tak, że ogłoszenia na jednym portalu się dublują. Na OLX w kwietniu tego roku wstawiono 35737 ogłoszeń z czego 6400 było nowymi, unikalnymi ogłoszeniami, a pozostałe aż 82% duplikatami.

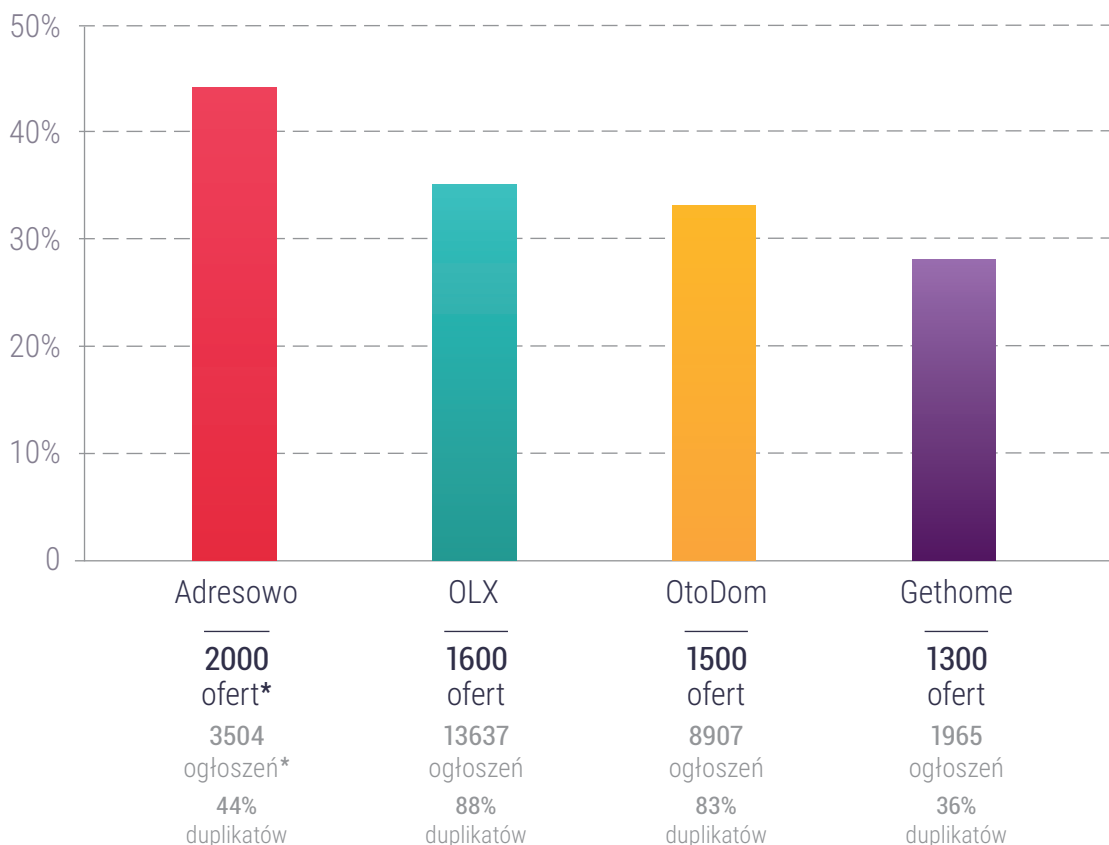
Partnerzy:



Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu 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)*



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Rynek domów jest kolejnym punktem w którym coraz wyraźniej widać rozwarstwienie. Punktem podziału może być lokalizacja. Mamy do czynienia z drogimi domami w miastach i pod miastami, oraz z niechcianymi i zapomnianymi siedliskami na wsiach. Trend ten może przybierać na sile wraz z wydarzeniami rzutującymi na zmiany demograficzne. Marzenie o domu na wsi jest cały czas żywe, ale już mało kto marzy o dojazdach. Te coraz częściej eliminujemy. Otwartym pozostaje pytanie, czy lepsza jakość komunikacji publicznej nie pozwoliłaby wsi na lepszy rozwój?

Partnerzy:

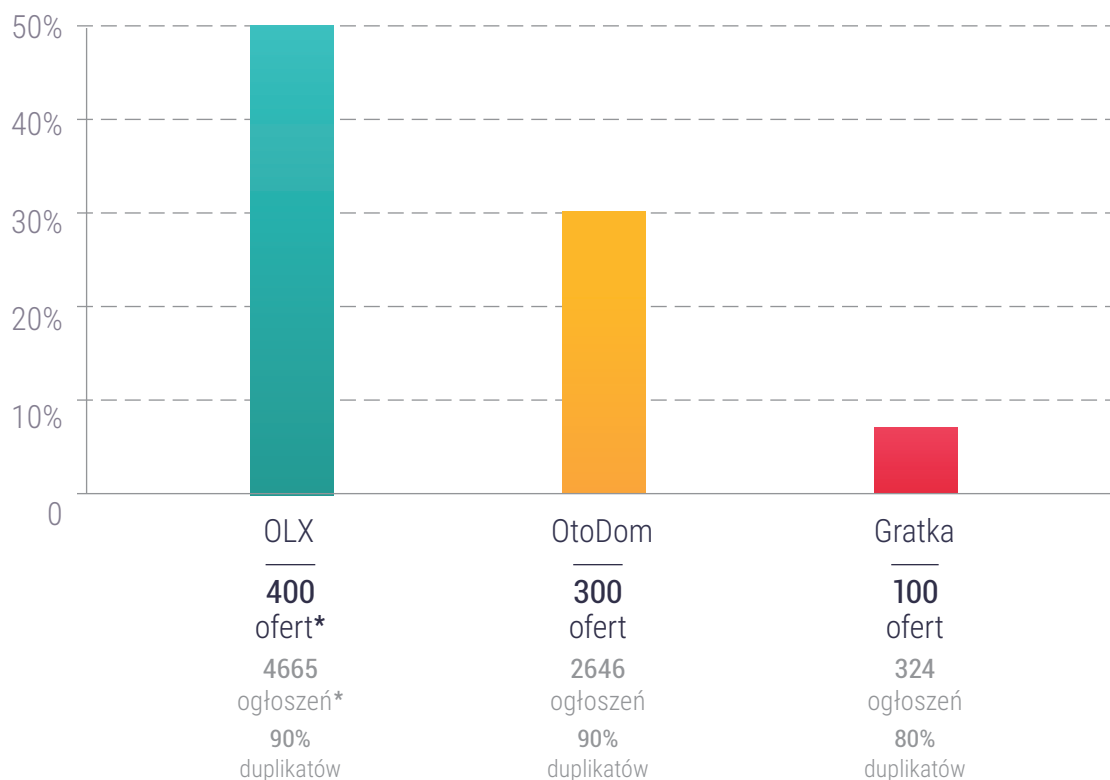


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu 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)*

Tak, jak na rynku sprzedaży mieszkań czy domów, tak i na rynku sprzedaży działek sytuacja stale ewoluje. Mieszkańcówka miała swoje „pięć minut” w ub. roku za sprawą BK2%, a boom na domy i działki miał swoje apogeum krótko po wybuchu epidemii covid 19. To jednak przeszłość. O ile jednak wzrosty popytu w wymiarze znacznie odbiegającym od normy szybko się zaczynają i równie szybko kończą, o tyle trudno doszukiwać się analogii w związanych z tym zmianach cen; oferenci skorzy się do podnoszenia stawek choćby z dnia na dzień, ale na pogodzenie się z koniecznością ich obniżki potrzebują miesiące. Jeśli więc połączymy to, że o atrakcyjny cenowo grunt łatwo nie jest, że wzrosły koszty materiałów budowlanych i robocizny, a do tego droższy i mniej dostępny stał się kredyt, to otrzymamy odpowiedź na pytanie, dlaczego ofert sprzedaży działek przybywa na rynku, a nie ubywa.



MARCIN DROGOMIRECKI
DROGOMIRECKI
NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



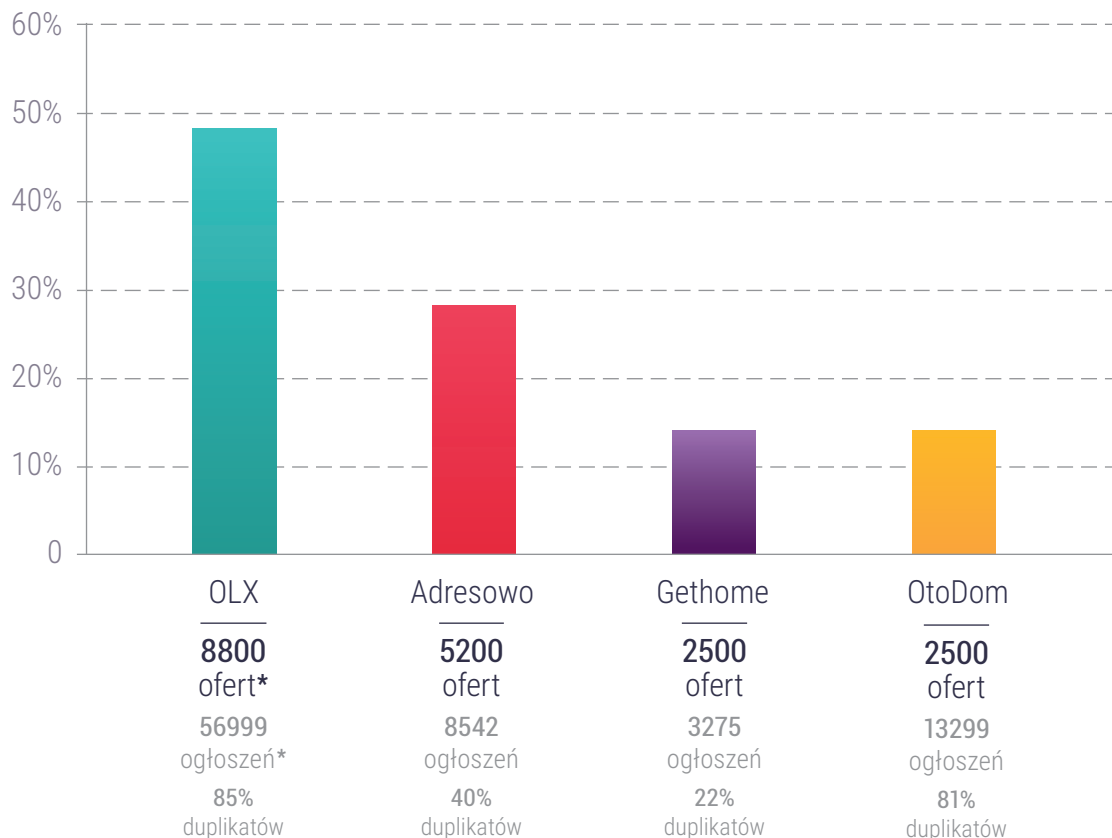
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu na rynku pojawiło się 18200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Rekordowa ilość gruntów na sprzedaż nie jest zaskoczeniem. Przyczyn takiego stanu rzeczy można szukać w kilku źródłach. Jednym z nich jest coraz wyraźniejsze spowolnienie gospodarcze. Grunty będące alternatywą do lokat zamieniane są na środki potrzebne na pokrycie bieżących wydatków. Bardzo ważnym czynnikiem jest też realizowana właśnie reforma planowania przestrzennego. To ostatnia chwila by poszukać klienta na grunty, które po jej wprowadzeniu będą trudne do zabudowania, a więc potencjalnie mogą stracić na wartości. Jest to też świetny moment, aby szukać takich, które mogą zyskać. Wzrosty będą zauważalne.

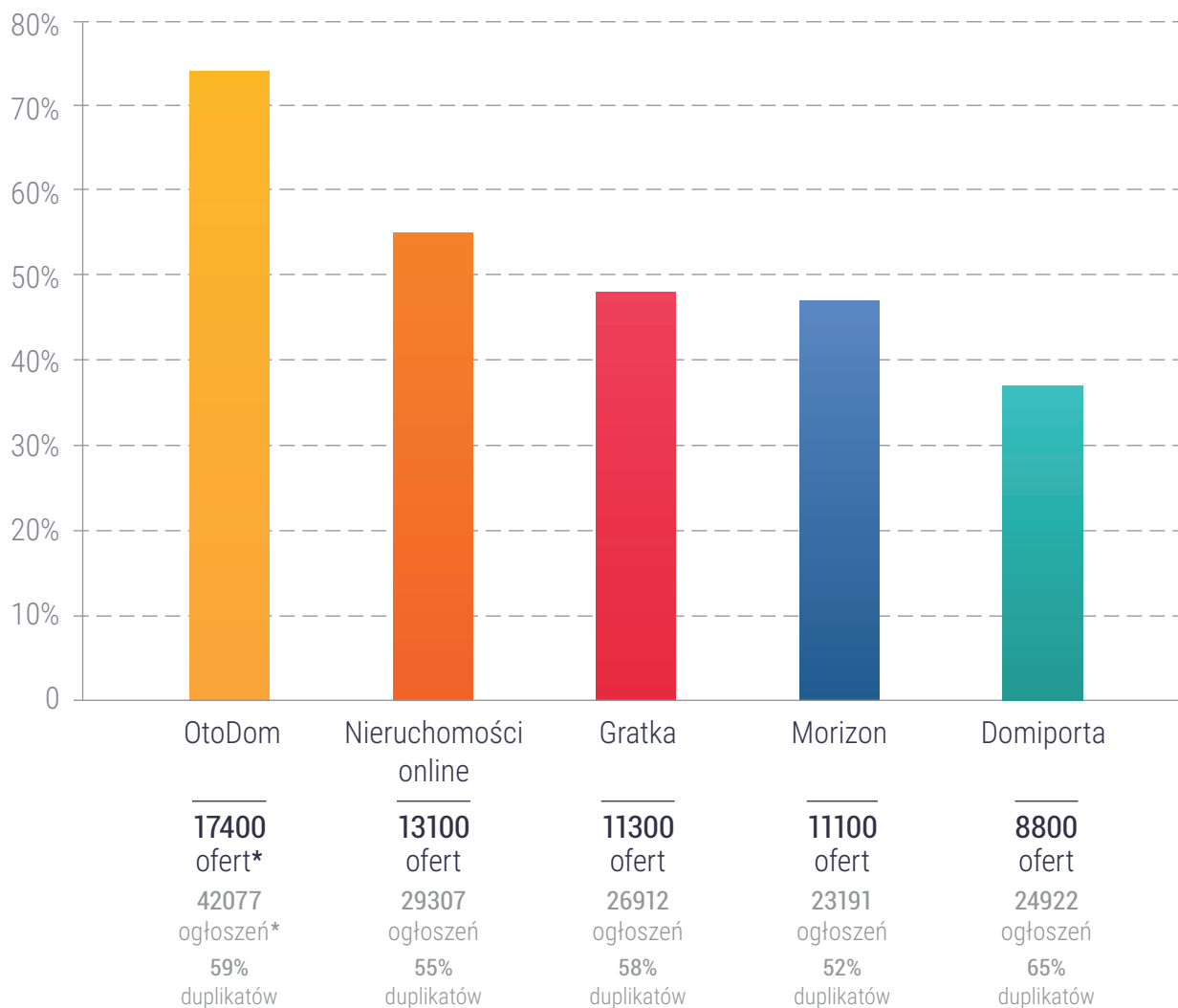
Partnerzy:



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 23600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Przeciętna działka wystawiona na sprzedaż ma powierzchnię nieco mniejszą niż 1ha. To oznacza, że można sobie obecnie kupić około 230 tys. hektarów polskiej ziemi (2300 kilometrów kwadratowych). To obszar rzędu pięciu Warszaw albo 0.7% powierzchni Polski. Koszt takiej transakcji to ponad 200 miliardów złotych – około 87 zł za metr kwadratowy.

Gdyby na taki interes zdecydował się Elon Musk, pochłonąłby on ¼ jego majątku. Pozostaje tylko pytanie czy KOWR wyraziłby w tym wypadku zgodę na sprzedaż ziemi cudzoziemcowi?



**BARTŁOMIEJ
GŁUCHOWSKI**
ADRADAR/UNIREPO

Partnerzy:



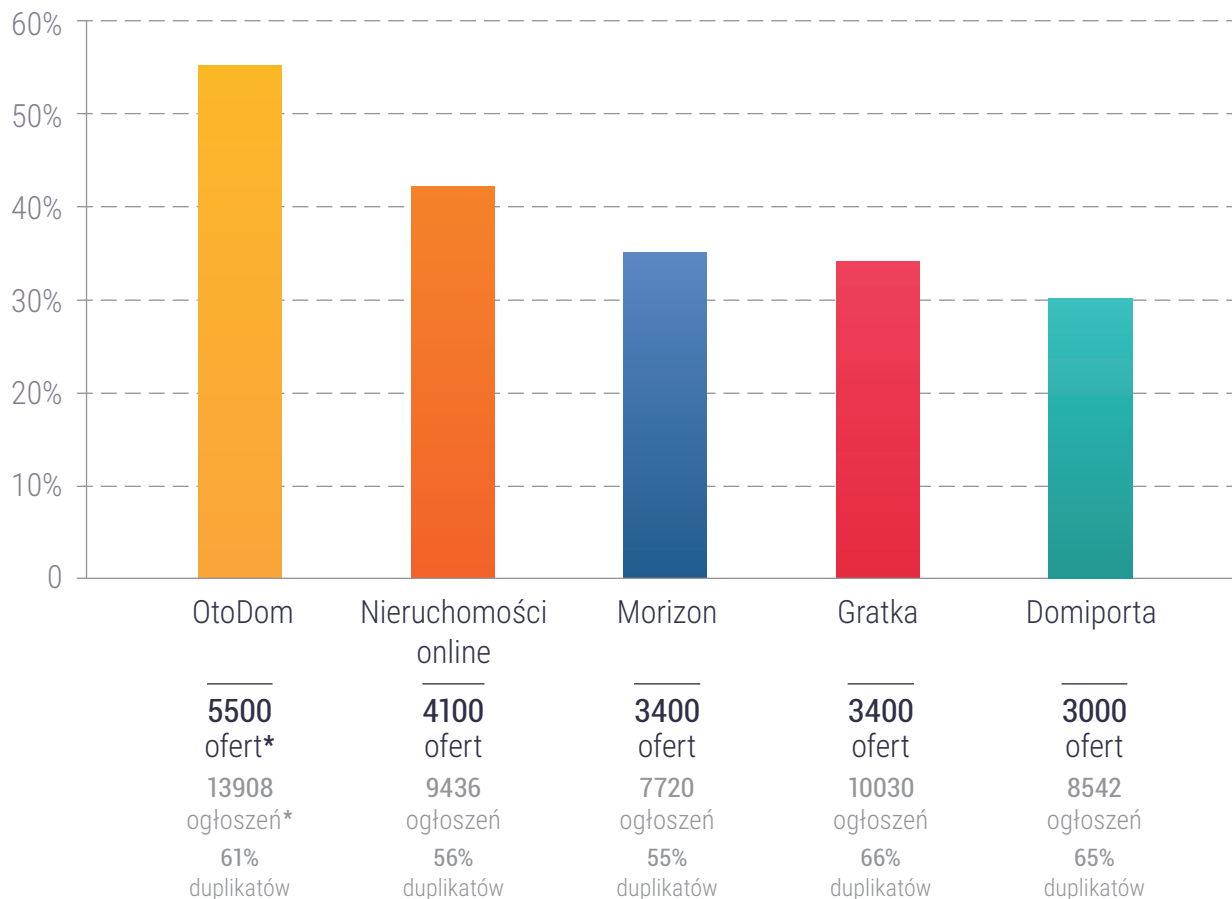
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 9900 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

Jeśli ktoś jest zainteresowany zakupem domu z rynku wtórnego od pośrednika, to jest 55% szans, że trafi na swoją wymarzoną nieruchomość na portalu Otodom. A zatem pozycja lidera daje tutaj taką samą gwarancję, jak rzut monetą. To znacząco inna sytuacja niż choćby w przypadku Allegro. Jeśli chcemy coś kupić, to można w ciemno założyć, że będzie to dostępne na tym niegdyś kojarzonym z aukcjami portalu. Czy Otodom zdobędzie kiedyś tak wygodną pozycję? Póki co zachęcamy do przeglądania ofert także na pozostałych portalach.

Partnerzy:

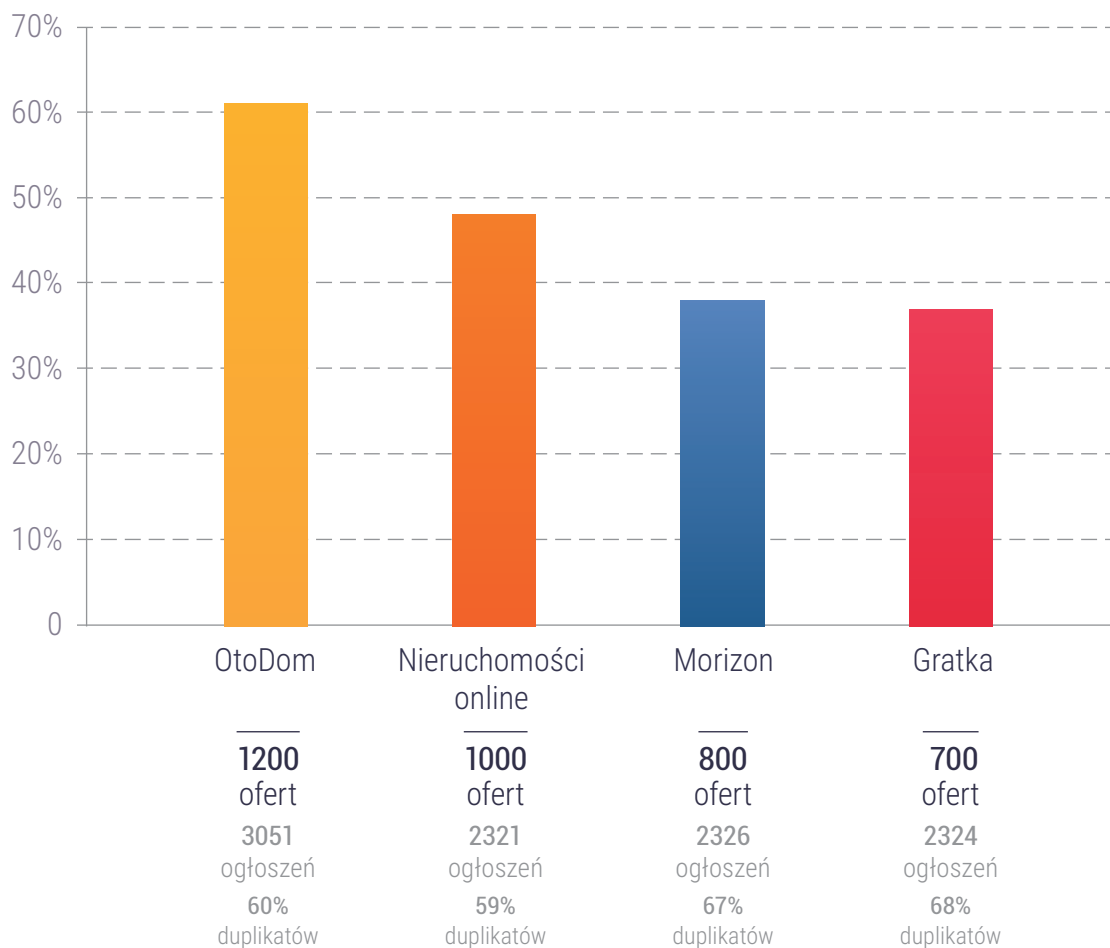


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 2000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Jako pośrednik zauważam wzrost ilości transakcji wiązanych, potocznie nazywanych „na zakładkę”. Muszę sprzedać, żeby kupić. Bardzo często trzeba w krótkim czasie po transakcji wydać lokal i to uniemożliwia samodzielną budowę domu. W swojej wieloletniej karierze tylko 2 razy miałam sytuację, gdzie klienci od sprzedaży do wydania mieli termin dłuższy niż 6 mies. Przy dzisiejszych cenach sprzedaż mieszkania, w którym mieszkam, jest jedynym sposobem na to, by kupić większe lokum. W kontekście zainteresowania działkami ma to ogromne znaczenie. Bo to właśnie ci klienci, którzy woleliby przeprowadzić się do wybudowanego przez siebie domu znajdują się najczęściej w takiej sytuacji.



**MARTA
BACZEWSKA-GOLIK**
RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



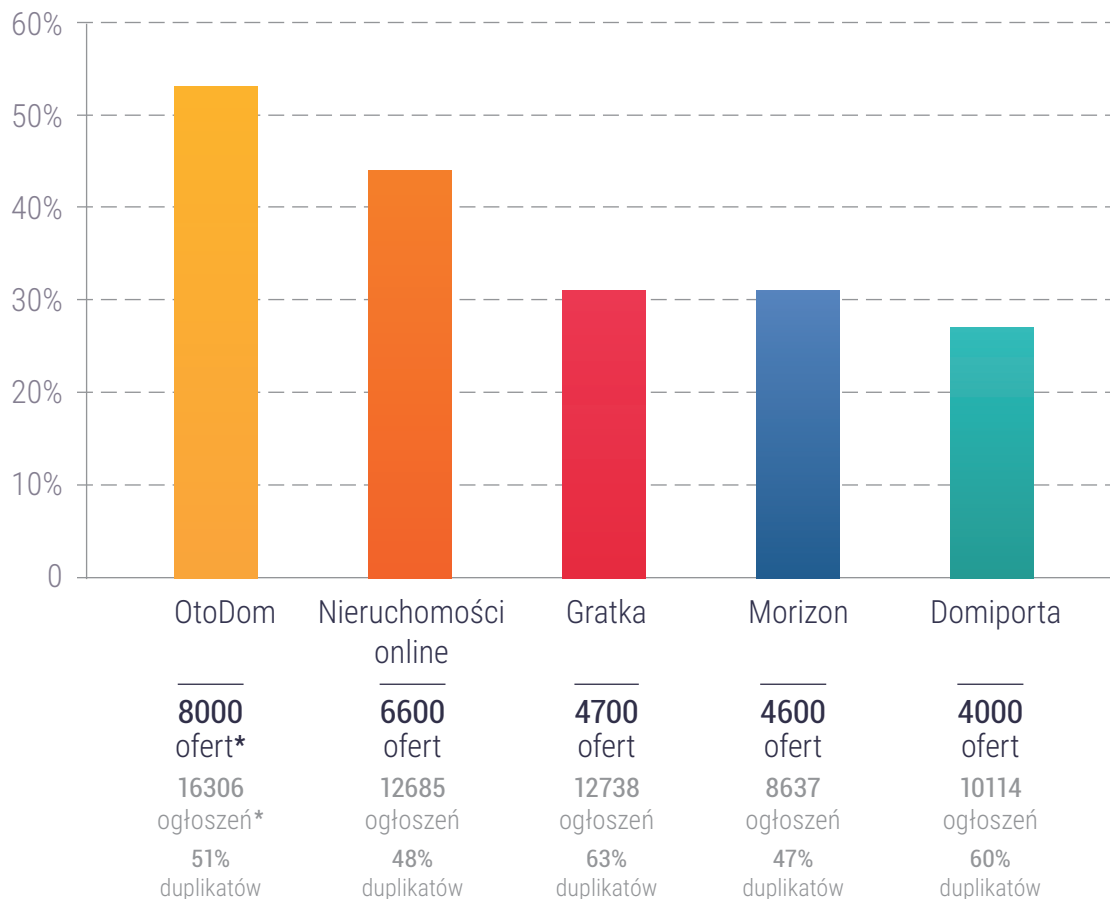
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Działki sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 14900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Co miesiąc na rynek trafia stabilne 25-27 tysięcy działek. Z tego ok. 15 tys. wprowadzają pośrednicy. A skoro niesprzedanych działek ciągle przybywa to wiele z nich nie znajduje obecnie swoich nabywców. Czy ogłoszeniodawcy będą zmuszeni do obniżenia cen ofertowych? Trudno powiedzieć. Jak głosi ludowa mądrość – ziemia jeść nie woła. I chyba rzeczywiście tak jest skoro podaż tak bardzo przewyższa obecnie popyt.

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?



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