

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MAJ
2024



Statystyki z 52 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

CZY WYCHODZIMY Z OGŁOSZENIOWEGO DOŁKA?

W maju opublikowano ponad 303 tys. ogłoszeń sprzedaży mieszkań.
To o około 9% więcej niż rok temu. Maj przyniósł też absolutny rekord:
osoby prywatne wystawiły niemal 100 tys. ogłoszeń sprzedaży mieszkań.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	145 500 -3,1%	81 000 +7,0%	mieszkania	
	98 500 +3,2%	7 500 -10,8%	domy	
	26 000 -5,5%	71 500 -6,0%	nieruchomości komercyjne	
	230 000 +5,6%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Mijają cztery lata od momentu, kiedy po raz pierwszy ukazał się nasz biuletyn „Portale ogłoszeniowe w liczbach”. Dla wielu z nas nie był to łatwy czas. Inni zbili w tym czasie fortuny na nieruchomościach.

Racjonalni analitycy od wielu lat ostrzegają przed korektą, o ile nie przed załamaniem na rynku. Okazuje się jednak, że rację mieli jak dotychczas etatowi naganiacze, w których słowniku słowo „spadek” nie istnieje. To trochę tak jak z amerykańskim indeksem akcji S&P. Miłośnicy analizy fundamentalnej od dawna wieszczą, że wyceny akcji są przewartościowane, a wskaźniki ceny do zysku oderwane od rzeczywistości. To jednak nie przeszkadza akcjom w ich pochodzie w kierunku nowych szczytów.

Partnerzy:

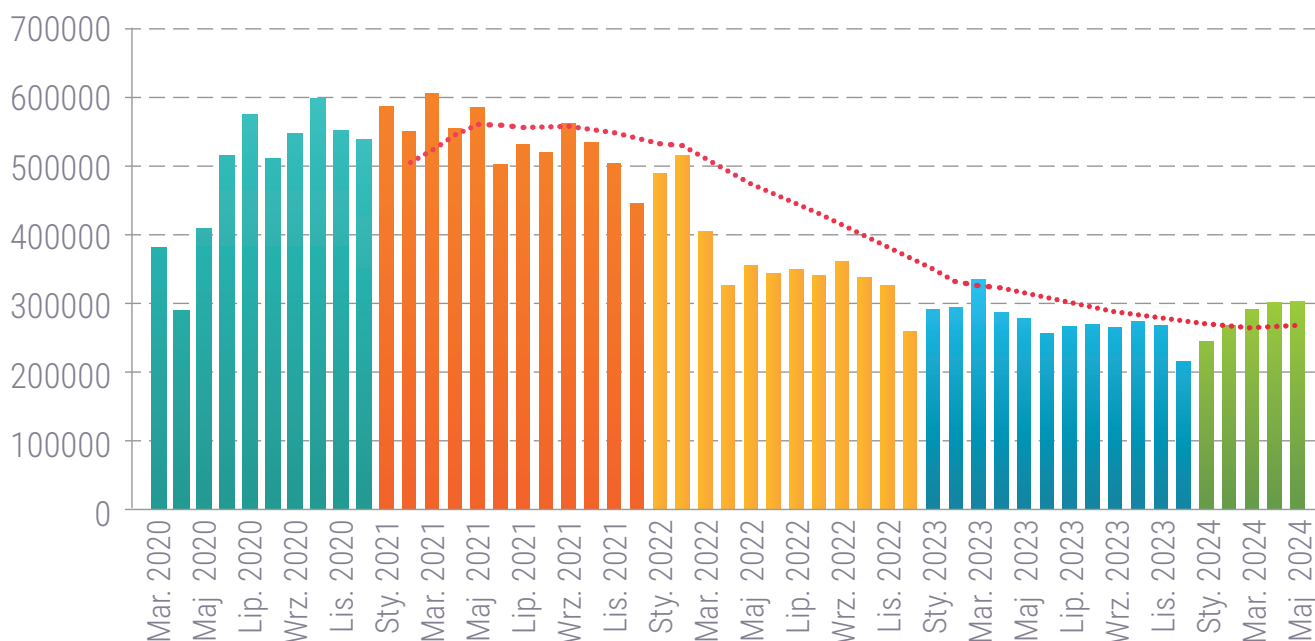


UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

W tej gorączce pewne fakty dotyczące rodzimego rynku mieszkaniowego mogły nam umknąć. Przykładowo – przyjrzyjmy się wykresowi liczby wystawianych w poszczególnych miesiącach ogłoszeń mieszkań do sprzedania (rynek wtórny):

Nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)

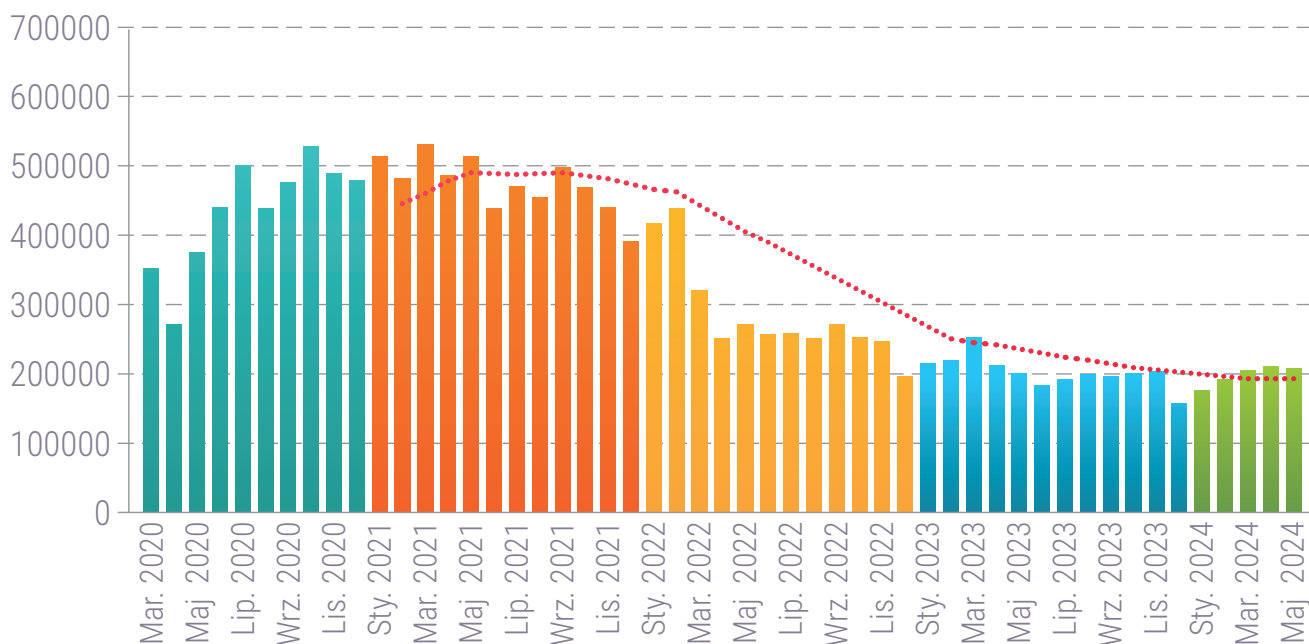


Okazuje się, że rekordy są już dawno za nami. Pół miliona publikacji w ciągu miesiąca? To wynik bez wątpienia zasługujący na uznanie. Warto jednak zauważyć, że za większość ogłoszeń przed 2022 rokiem odpowiadał serwis Gumtree. Po zamknięciu tego portalu, a ściślej – jego polskiej odsłony – długoterminowa średnia dodawanych ogłoszeń spadła z 550 do ok. 300 tys. miesięcznie. W ostatnim okresie średnia ta stopniowo, ale systematycznie spadała. Odwrócenie tego trendu nastąpiło właśnie teraz.

Oczywiście przyczyn takiego stanu rzeczy można się dopatrywać w wielu czynnikach. Mieszkanie można było sprzedać dość łatwo, a zatem nie było konieczności wielokrotnych publikacji. Innym aspektem może być stopniowa popularyzacja umów na wyłączność – tzw. umowy otwarte generują znacznie więcej powieleń. Ceny ogłoszeń także dosyć drastycznie wzrosły, co mogło spowodować ograniczenie liczby zamawianych publikacji. Nie zmienia to faktu, że od początku roku ogłoszeń przybywa. Czy to punkt zwrotny na rynku?

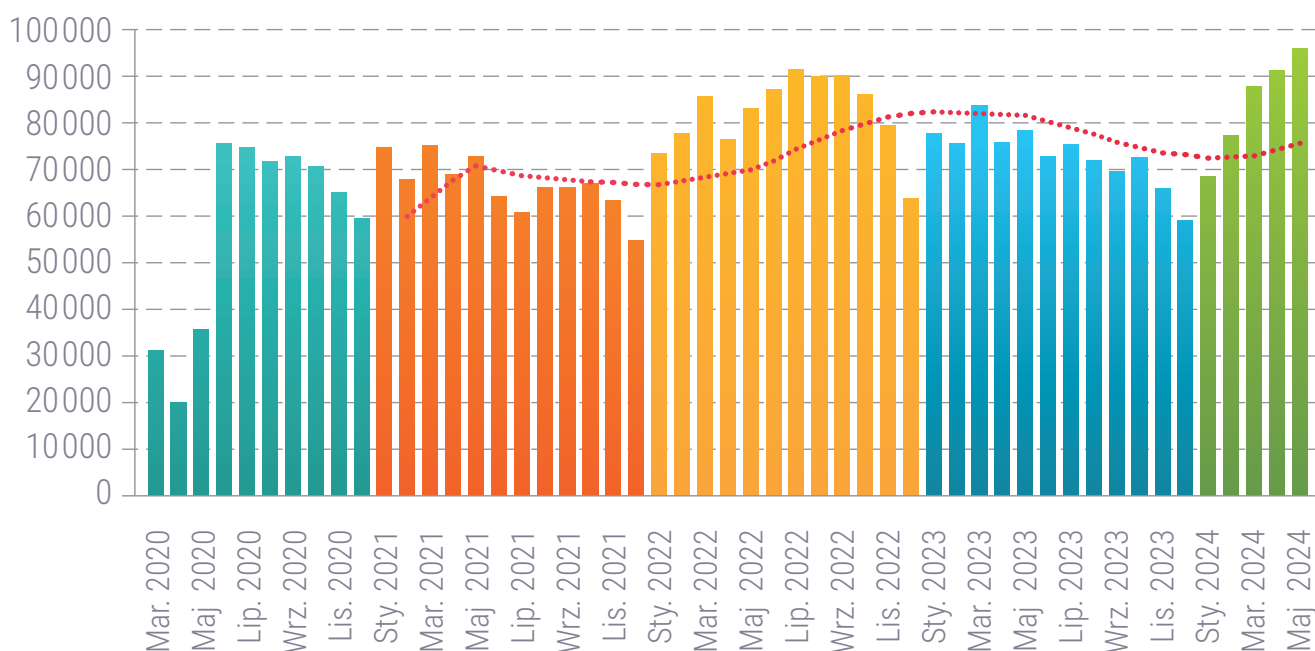
Spróbujmy zbadać aktywność kluczowych uczestników naszych ogłoszeniowych zawodów: profesjonalistów i amatorów. Zobaczmy najpierw ile ogłoszeń publikowały biura nieruchomości.

Pośrednicy: nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)



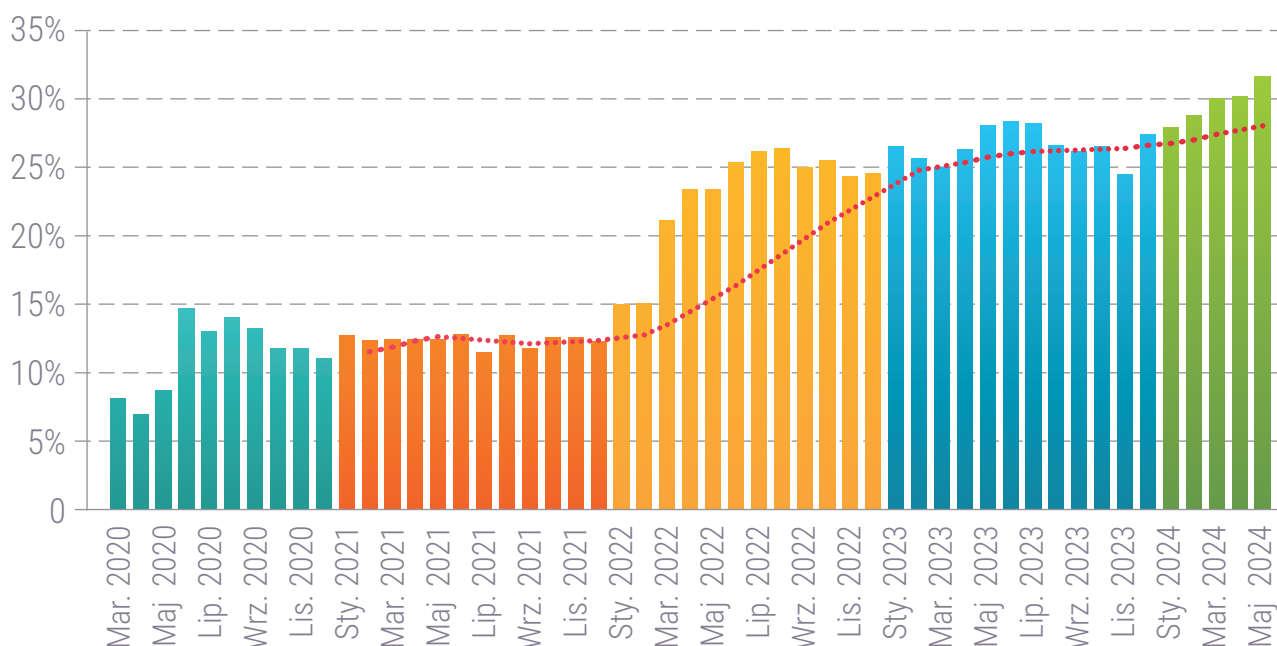
Na pierwszy rzut oka wykres jest bardzo podobny do zamieszczonego powyżej. Coraz mniej ogłoszeń i jeszcze bardziej wyraźny spadek po zamknięciu Gumtree. Nie widać tutaj jednak żadnego odbicia. Miesięczna liczba ogłoszeń wydaje się stabilizować na poziomie 200 tys. Zerknijmy zatem na aktywność osób prywatnych:

Osoby prywatne: nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)



I tu zaskakująca obserwacja: maj przyniósł absolutny rekord: osoby prywatne wystawiły niemal 100 tys. ogłoszeń sprzedaży mieszkań! A trzeba zauważyć, że długoterminowa średnia to ok 70-80 tys. Warto w związku z tym zobaczyć jak kształtował się procentowy udział osób prywatnych w liczbie publikowanych w Internecie ogłoszeń.

Udział osób prywatnych w liczbie publikowanych ogłoszeń mieszkań na sprzedaż



Widać, że upadek serwisu Gumtree bardzo zachwiał proporcjami. Obecnie jednak trend, zwiększający udział osób prywatnych w ogólnej liczbie ogłoszeń stał się bardzo wyraźny. Koniecznie należy pamiętać o tym, że analizujemy ogłoszenia, a nie unikalne oferty, po odsianiu duplikatów. Co do zasady proporcje są jednak podobne: 70 do 30 dla pośredników.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**

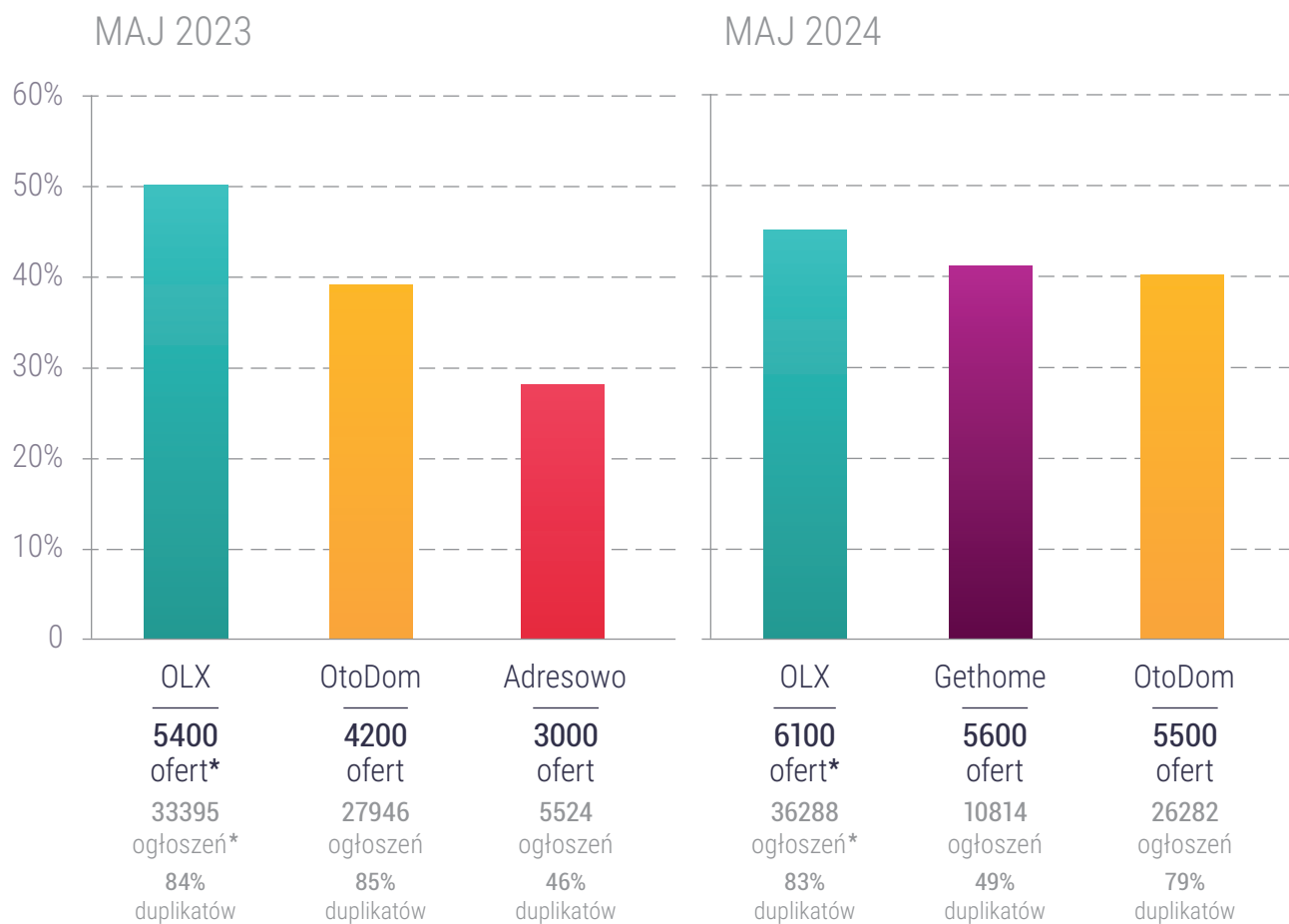


Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **13600** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **10800**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI ADRADAR/UNIREPO



Gethome numerem dwa w kategorii bezpośrednich mieszkań na sprzedaż! To niewiarygodne, że komuś udało się zdetronizować Otodom. Warto jednak zwrócić uwagę na dwa aspekty: ogłoszenia prywatne w serwisie ze stajni RynekPierwotny.pl są (na razie?) bezpłatne. I druga sprawa: w Otodom ogłoszeń jako takich jest nadal znacznie więcej. Gethome wygrywa jednak dzięki większej liczbie unikalnych, nowo dodanych ofert. Jest to nieznaczna różnica (5600 vs 5500), ale powód do otwierania szampana na pewno jest!

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

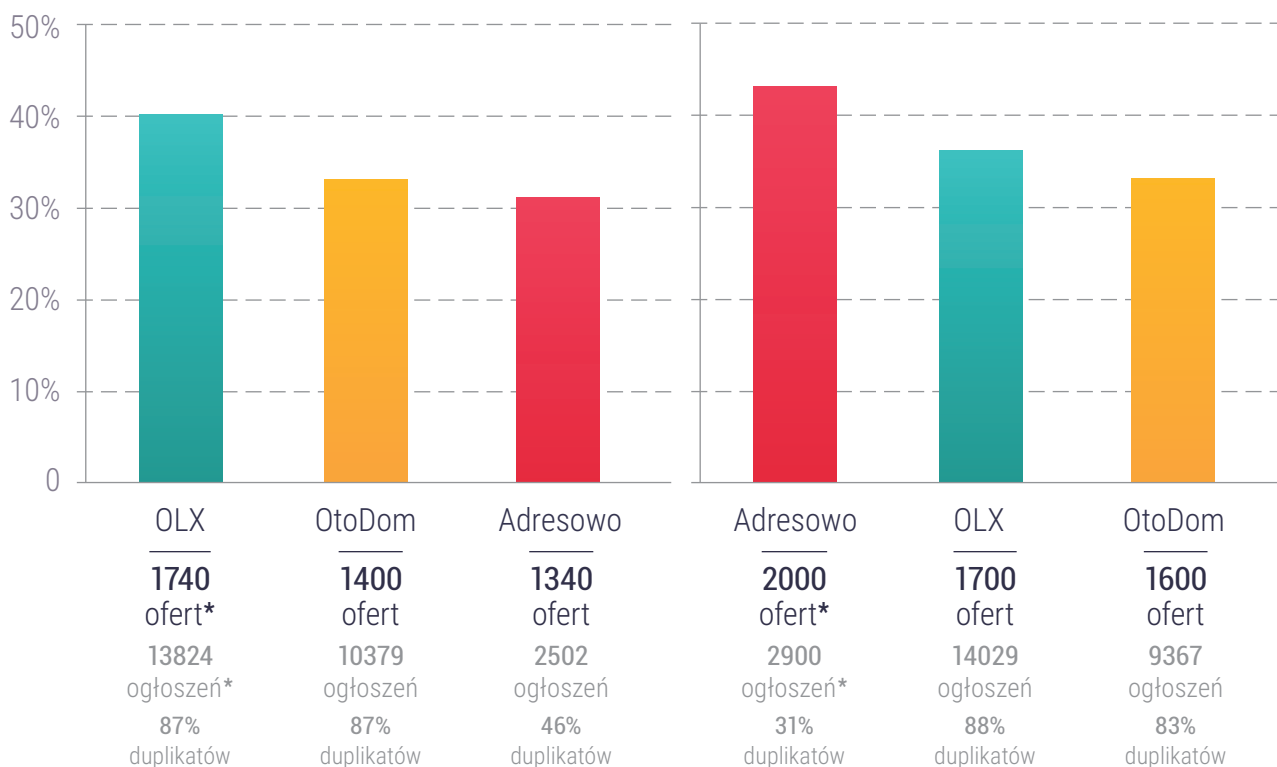
W maju na rynku pojawiło się **4700** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **4300**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2023

MAJ 2024



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI

DROGOMIRECKI
NIERUCHOMOŚCI

Ostatnie lata to czas szybko upowszechniających się zakupów mieszkań w celach inwestycyjnych. Z jednej strony sprzyjał temu niemal nieustanny wzrost cen, z drugiej - odradzający się po pandemii, a po wybuchu wojny na Ukrainie wprost eksplodujący popyt i wzrost czynszów na rynku najmu. Kupowanie mieszkań nie po to, aby zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe ale by korzystnie ulokować swój lub pożyczony na atrakcyjnych warunkach kapitał stało się niejako sportem narodowym. Jednak aktywo tego rodzaju drożeje wówczas gdy popyt przewyższa podaż. Ostatnie miesiące zdają się wskazywać na odwrócenie trendu, a to może skłaniać część mieszkaniowych inwestorów do prób „zamykania pozycji”, na początku z wiarą, że to łatwe i uda się to zrobić samodzielnie.

Partnerzy:



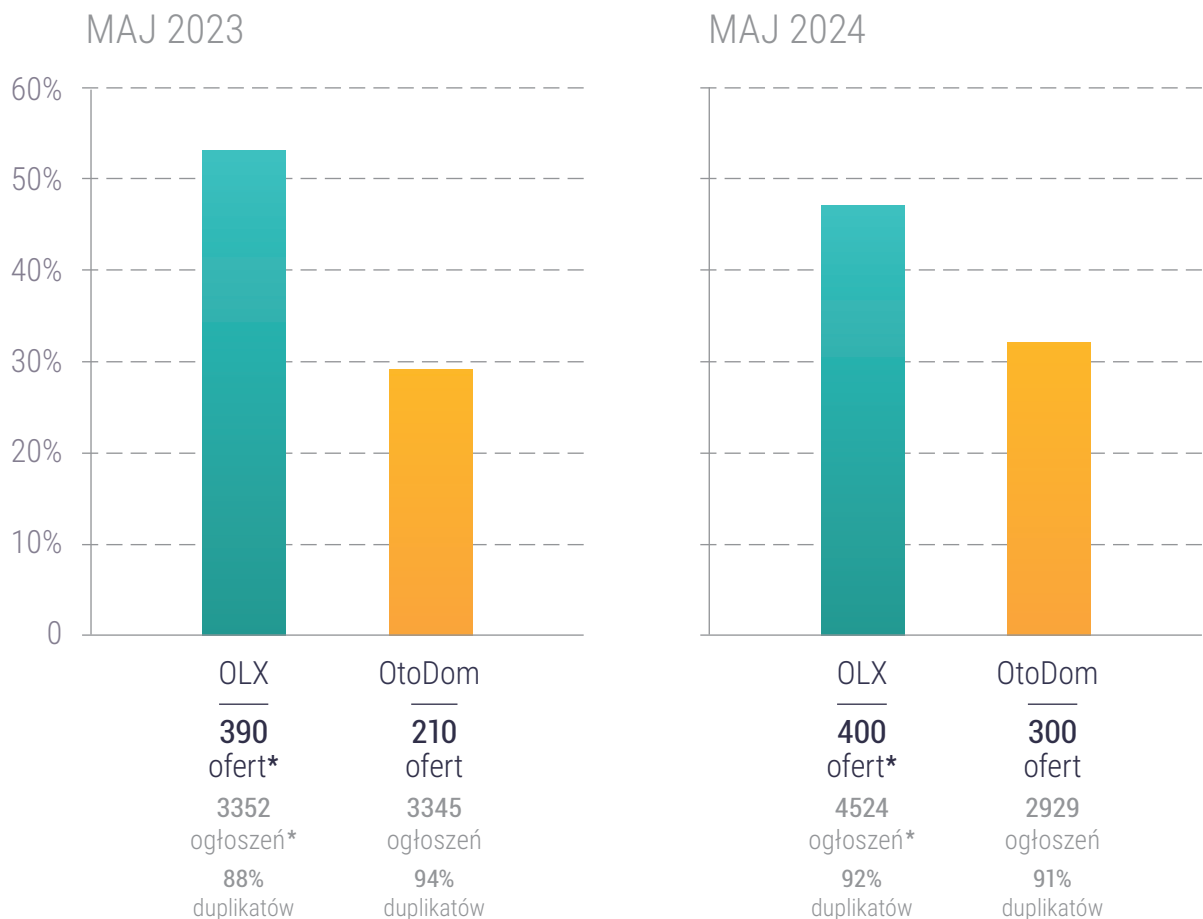
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **800** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii. Rok wcześniej było ich **730**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości komercyjne to bardzo pojemne pojęcie, a w dodatku rozbieżnie traktowane przez różne portale ogłoszeniowe. Tm co wiemy na pewno jest fakt, że ogłoszeń w komercji również przybywa. Niektóre kontrakty na wysokim szczeblu nadal zawierane są bez większych przeszkód, jednak w skali pracy przeciętnego pośrednika transakcji jest mniej, a na półkach biur nieruchomości zalega coraz więcej ofert. Na bazie samych tylko ofert można wnioskować, że gospodarka stygnie.

Partnerzy:



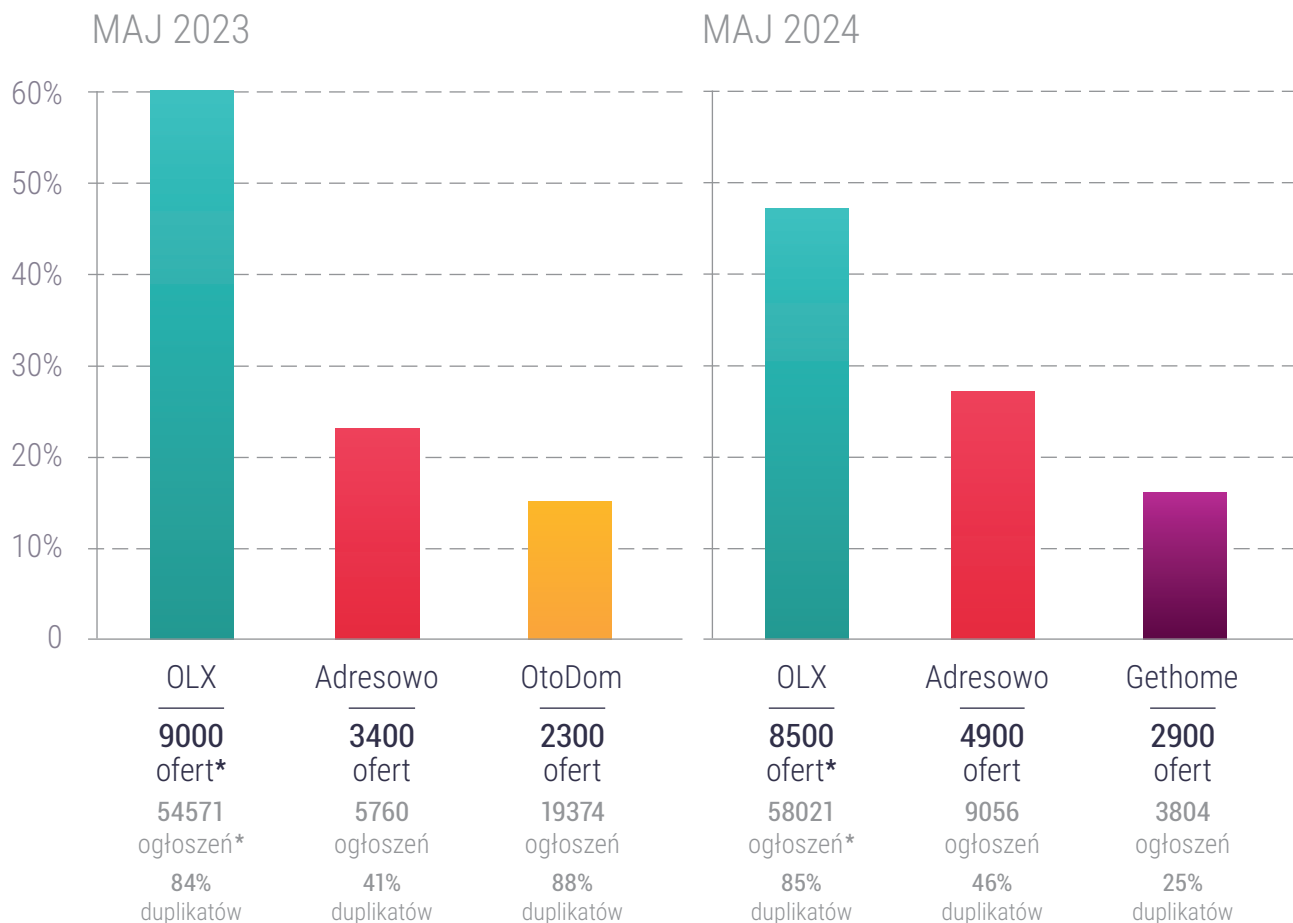
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **18200** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **14900**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Przyczyny zwiększonej ilości ofert nieruchomości gruntowych są wielorakie. Z jednej strony dostępne cenowo podmiejskie działki często traktowane są jak lokaty bankowe, a gospodarka pokazuje nam, że właśnie teraz jest czas by po nie sięgnąć. Również ogłoszony przez GUS spadek średniego wynagrodzenia w gospodarce za maj może sugerować, że nie na każdej działce z przyczyn finansowych będzie mógł powstać dom. Gdy dodamy do tego chęć sprzedaży działek jako ucieczkę przed niekorzystnymi dla właścicieli gruntów zmianami w planowaniu przestrzennym mamy poważne czynniki, które potrafią przekonać nawet najbardziej opornych do sprzedaży ich gruntów.



**KRZYSZTOF
DERDZIKOWSKI**
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



UNIREPO

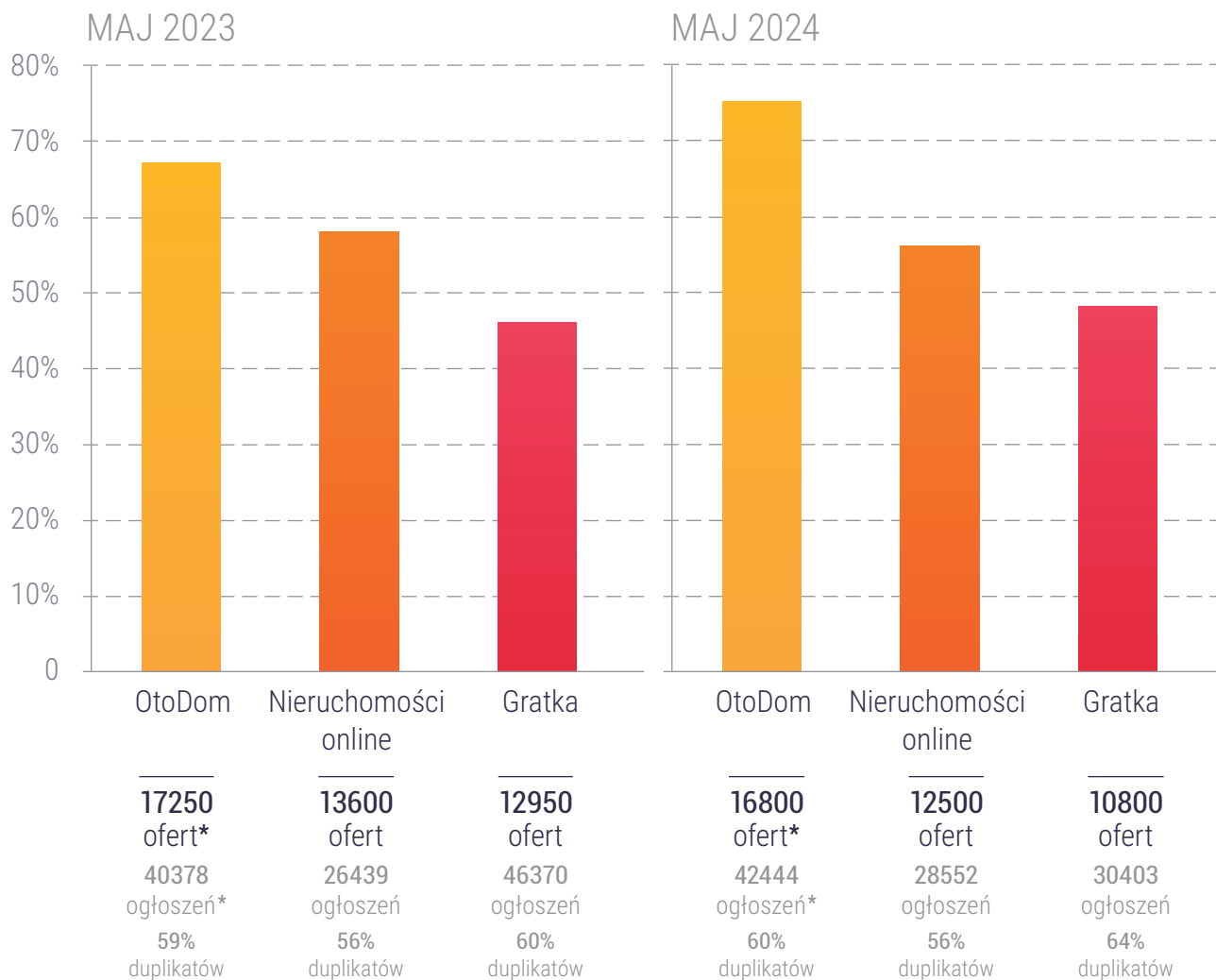
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **22400** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **20300**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**BARTŁOMIEJ
GŁUCHOWSKI**
ADRADAR/UNIREPO

Jak pisałem wyżej, interesującym zwrotem akcji jest na pewno wysoka pozycja portalu Gethome wśród bezpośrednich ogłoszeniodawców. Ten celowany pierwotnie w rynek agencyjny portal osiągnął paradoksalnie wyższą pozycję w segmencie prywatnym. Wśród pośredników serwis ten nie cieszy się na ten moment największym wzięciem, mimo stałych narzekań na cennik Otodom.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

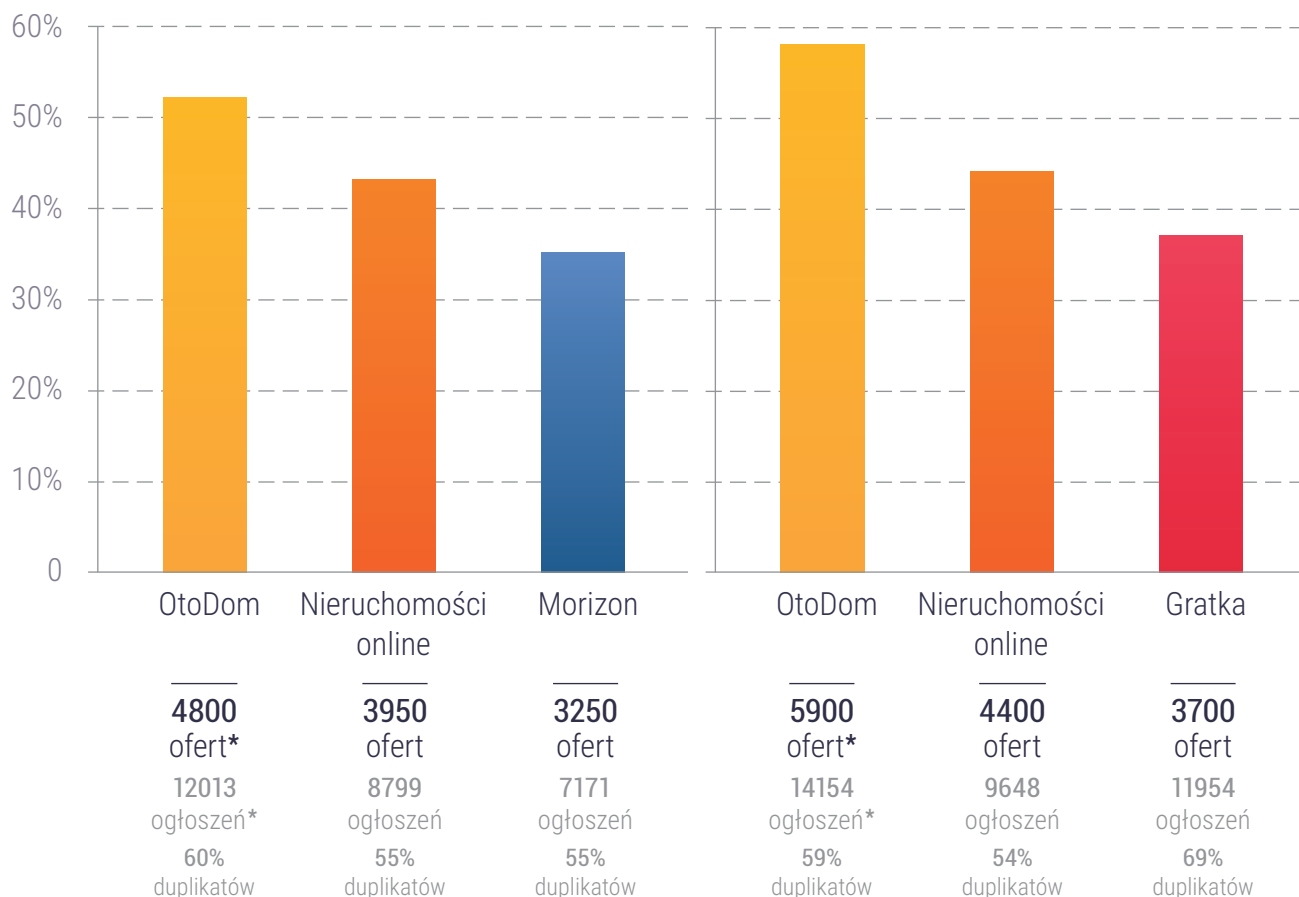
Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **10100** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.
Rok wcześniej było ich **9200**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2023

MAJ 2024



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

JULIA KOLMER
ADRADAR/UNIREPO



Jak to możliwe, że mimo stałych narzekań pośredników serwis Otodom staje się wśród nich coraz bardziej popularny? Do monopolu jednak wciąż daleko. Wydaje się, że 40% pośredników dla zasady nie chce nic na tym portalu publikować. To ogromny segment rynku. Pytanie jak o ten segment zawalczyć?

Partnerzy:



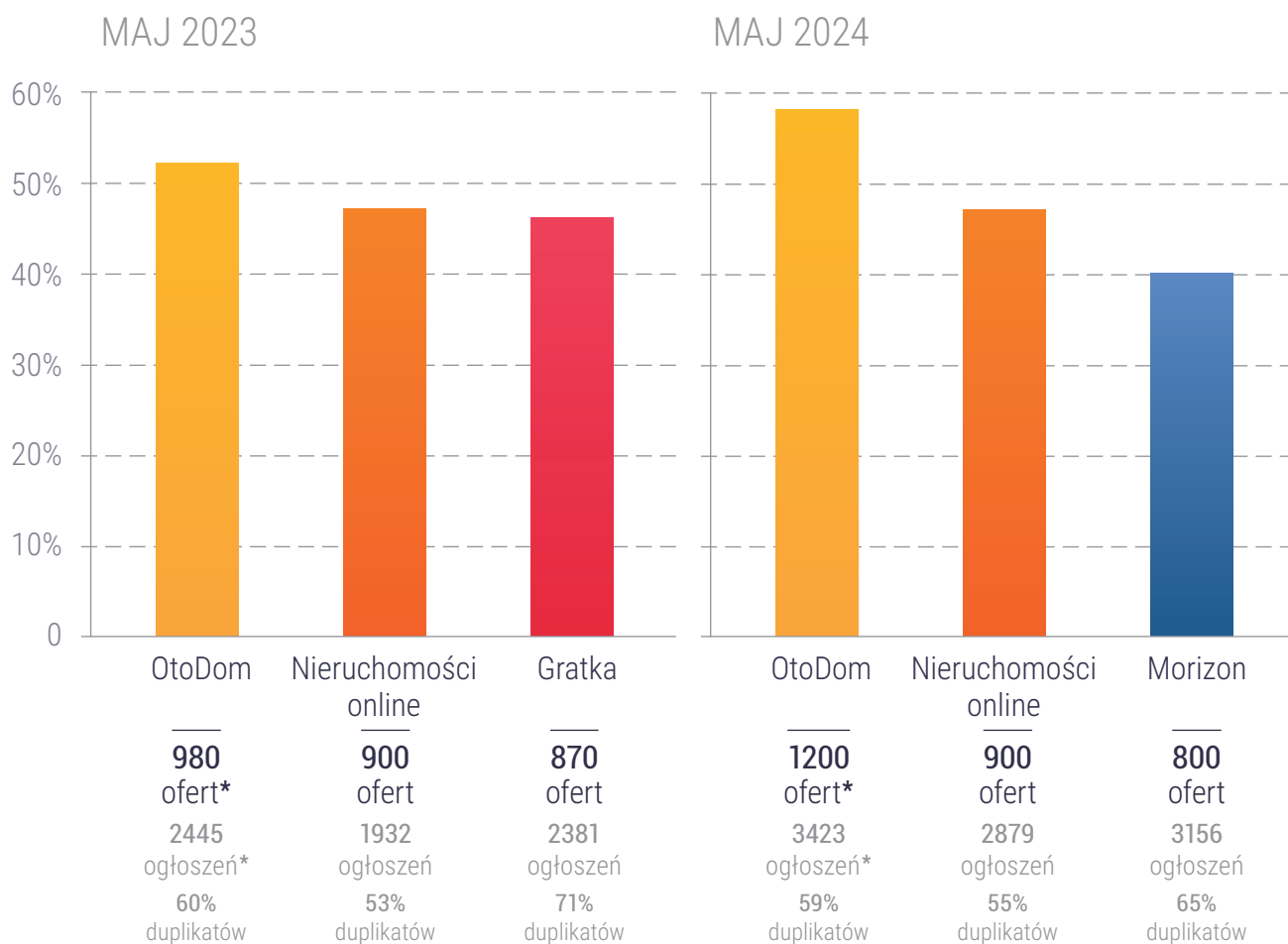
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **2000** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii. Rok wcześniej było ich **1900**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Na rynku nieruchomości komercyjnych obserwujemy istotny wzrost liczby ogłoszeń agencyjnych, zarówno całościowej jak i liczby ofert unikalnych. W odniesieniu do sektora biurowego zwiększona liczebność ofert może być związana z dynamicznymi zmianami na rynku pracy. Wobec zmieniających się oczekiwań pracowników dotyczących w pracy w biurze, przedsiębiorcy weryfikują swoje potrzeby w zakresie przestrzeni biurowej, wprowadzając innowacyjne rozwiązania, takie jak przykładowo system „gorących biurek”. Może to wpływać na zwalnianie dotychczas zajmowanych przestrzeni biurowych. W odniesieniu do sektora magazynowego z kolei obserwujemy znaczący wzrost podaży zwłaszcza nowo wybudowanej powierzchni magazynowej, co z pewnością przekłada się na wzrost liczby ofert.



**MAGDALENA
PUDŁO**
LEGE ADVISORS

Partnerzy:



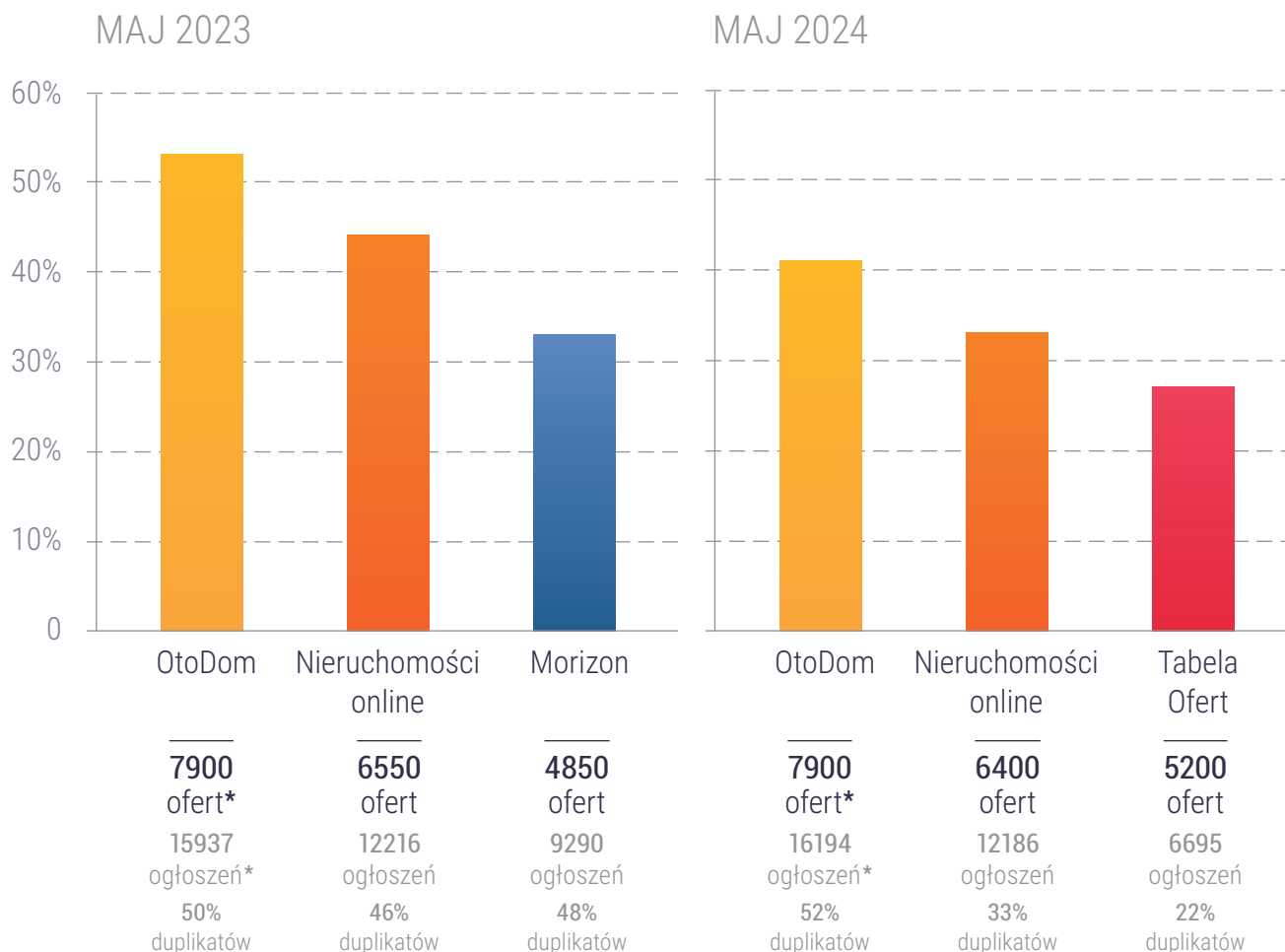
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **19300** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **14900**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Sytuacja na rynku wydaje się bezprecedensowa. Rządowe dotacje oraz oderwanie stóp procentowych od poziomów rynkowych zaburzyło równowagę popytu i podaży. Przewidywanie ruchów cen w takiej sytuacji bardziej przypomina wróżenie niż podpartą faktami analizę. Jednak zwiększająca się liczba ofert, zarówno w segmencie sprzedaży, jak i wynajmu, jest dosyć wyraźnym sygnałem. W jakim kierunku rozwinię się sytuacja? O odpowiedź będzie łatwiej, gdy losy kolejnego rządowego programu zostaną przesądzone.

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