

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

CZERWIEC
2024

Statystyki z 52 portali dostarcza:






UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

STO TYSIĘCY DOMÓW Z RYNKU WTÓRNEGO CZEKA NA NABYWCĘ

W czerwcu 2024 r. w ofercie osób prywatnych oraz biur nieruchomości dostępnych było do kupienia 103,5 tys. domów. To rekord w skali naszych pięcioletnich obserwacji.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	153 500 +4,2%	80 000 +5,8%	mieszkania	
	103 500 +6,3%	7 500 -12,0%	domy	
	27 000 +2,0%	72 000 -0,4%	nieruchomości komercyjne	
	233 000 +9,6%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Arcyciekawą sytuację na rynku domów doskonale obrazuje poniższy wykres. Wyrwa dokonana przez pandemię COVID-19 jest na nim widoczna niczym lej po bombie V-2. Wymiecenie oferty od poziomów rzędu 100 tys. postępowało w roku 2020 tak szybko, że dwunastomiesięczna linia trendu nie nadążyła za jej tempem. W sytuacji zamknięcia w czterech ścianach marzenie o własnym domu i kawałku ogródka musiało się odbić na ofercie rynkowej.

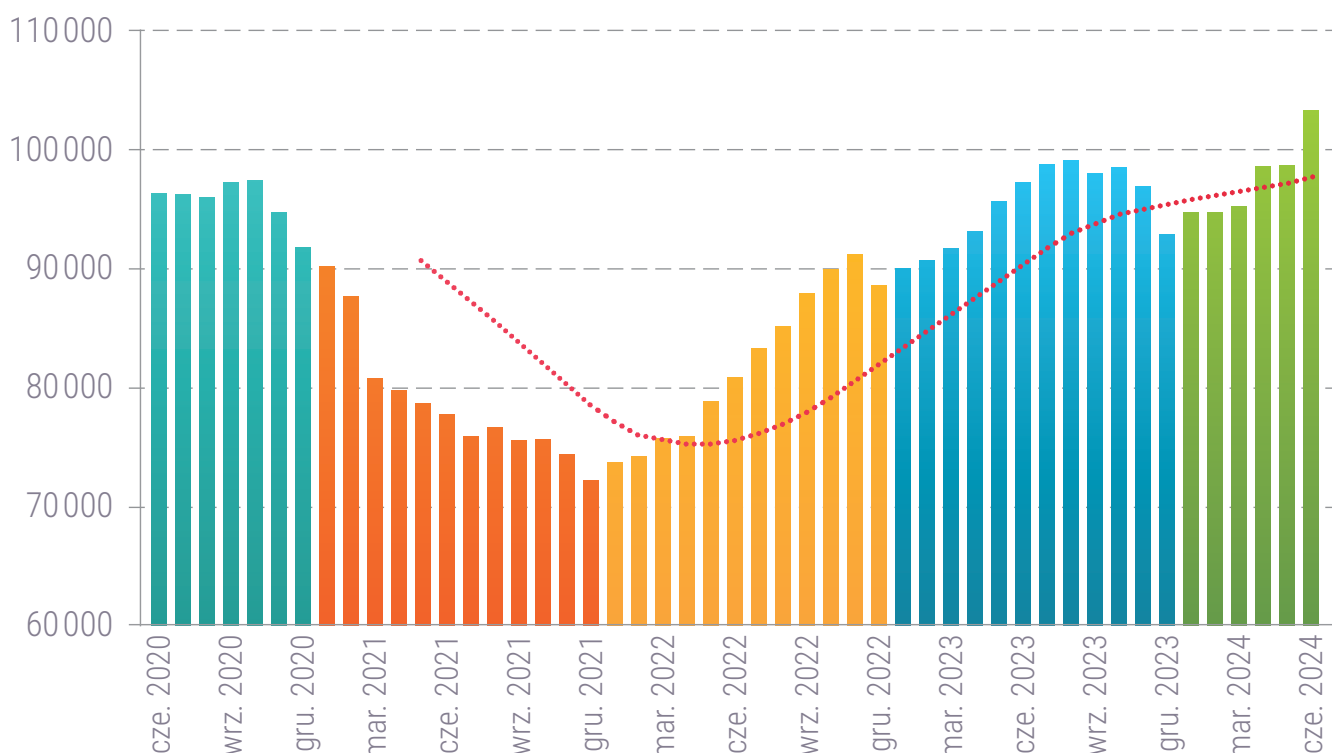
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Aktualne, unikalne oferty sprzedaży domów (po odsianiu duplikatów)

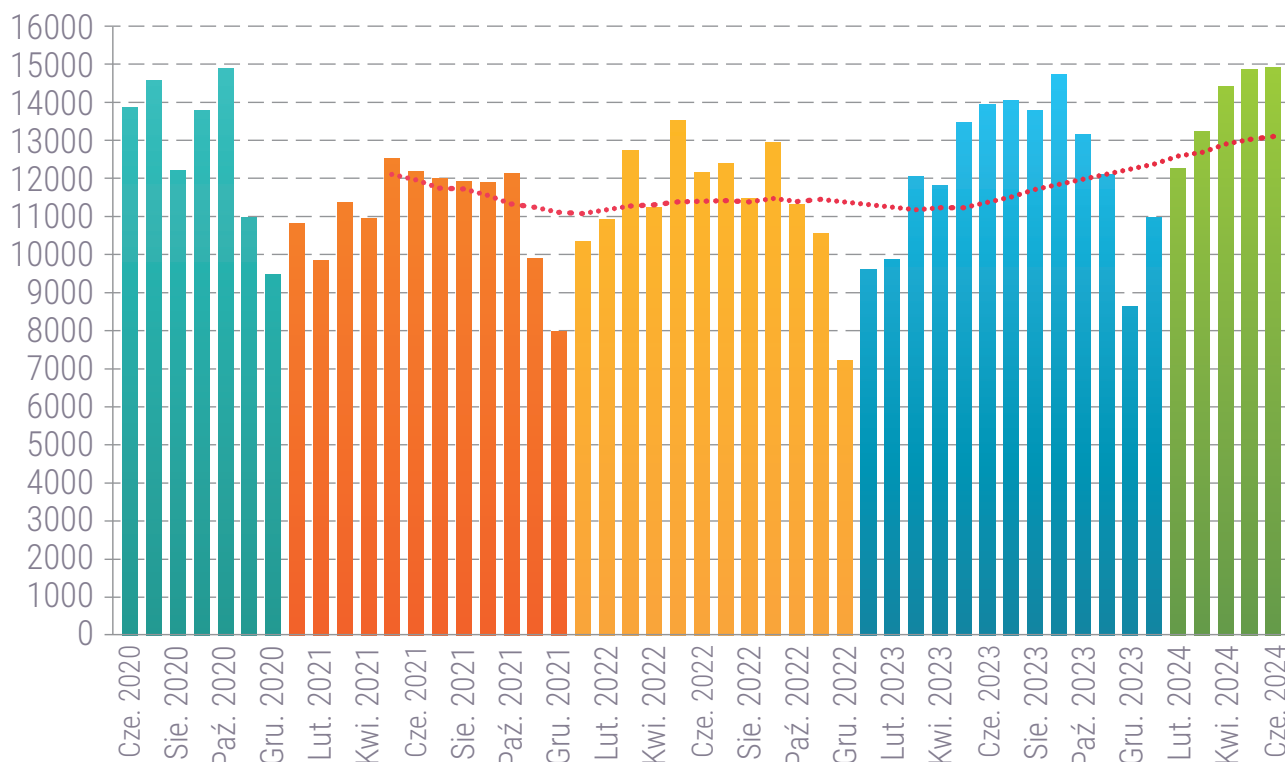


Warto zwrócić uwagę, że przyczyny tak szybkiego kurczenia się oferty mogły być dwie. Z jednej strony na pewno część zamożniejszych osób zdecydowała się na błyskawiczny zakup. Z drugiej – domy, które pierwotnie miały być przeznaczone na sprzedaż, nie trafiły finalnie do Internetu. Posłużyły właścicielom jako bezpieczna przystań na czas przedłużanych bez końca dwutygodniowych lockdownów.

Jednak niemal tak szybko jak oferta się kurczyła, zaczęła się ona odbudowywać wraz ze zniesieniem medycznych ograniczeń. Proces ten rozpoczął się dokładnie w momencie wybuchu wojny na Ukrainie. Oczywiście to nie jest tak, że trendem na rynku sterował wyłącznie koronawirus. Trzeba pamiętać, że zarówno epidemia jak i wybuch wojny miały kolosalny wpływ na politykę gospodarczą państw i banków centralnych.

Zobaczmy zatem ile niepublikowanych wcześniej domów wprowadzono do oferty w poszczególnych miesiącach. Nie chodzi tu o domy nowo wybudowane. Dane dotyczą momentu pierwszej publikacji ogłoszenia sprzedaży danego domu w Internecie.

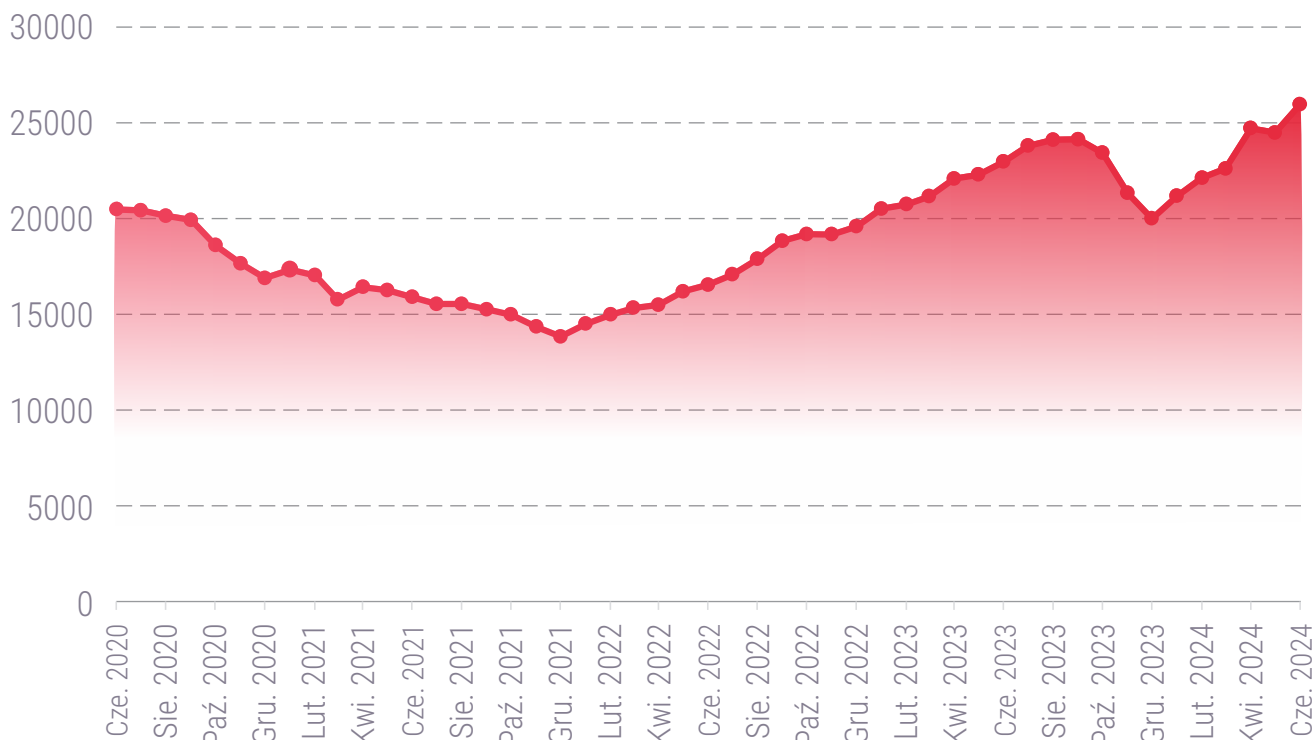
Domy nowo wprowadzone na rynek wtórny



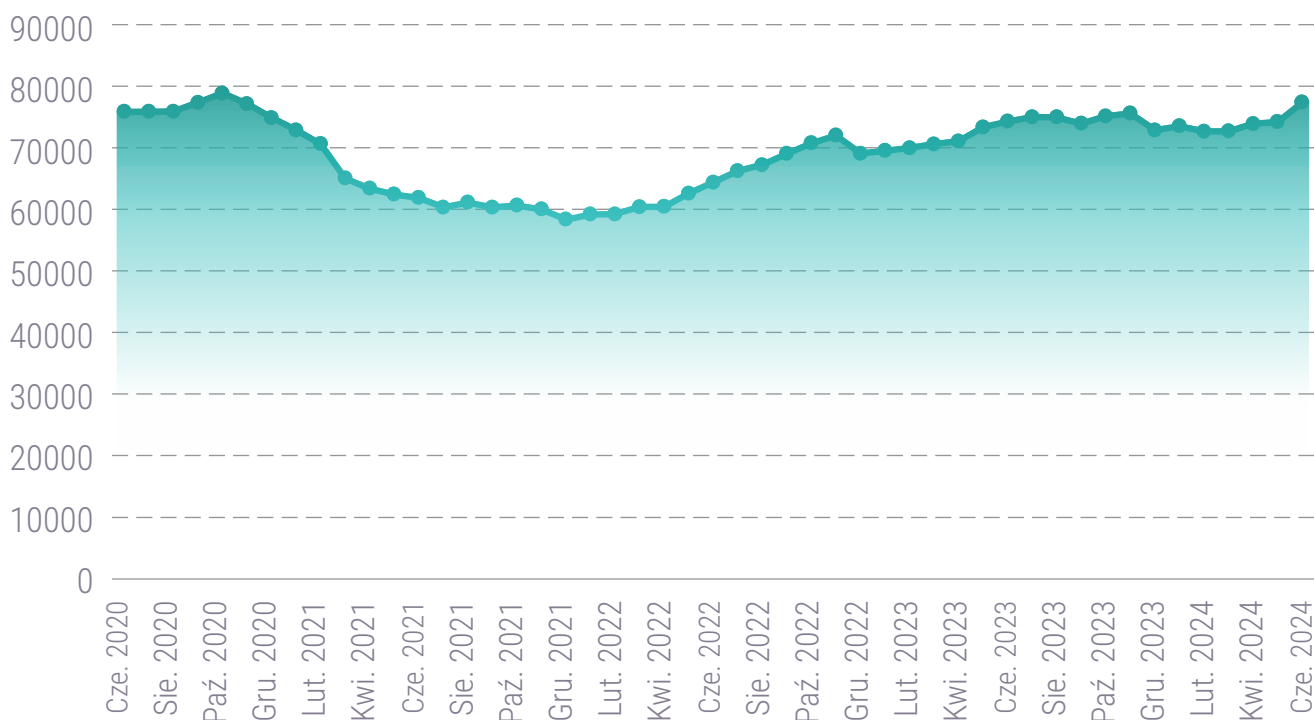
Jak widać na wykresie, z uwzględnieniem nieodczownych sezonowych wahań, do końca roku 2023 na rynku wtórnym pojawiało się średnio ok 11-12 tys. domów miesięcznie. Z końcem ubiegłego roku można zaobserwować jednak wyraźny wzrost podaży. To tłumaczy dlaczego oferta domów tak się poszerzyła. Nie dość, że jest mniej kupujących, to systematycznie przybywa sprzedających. O ile to pierwsze zjawisko stosunkowo łatwo wytłumaczyć brakiem odpowiedniego finansowania, to ten drugi aspekt wymyka się takiej podstawowej analizie. Warto zapewne zwrócić uwagę na fakt, że – jak pisał Eurostat – Polska była w ubiegłym roku krajem z największym spadkiem ludności w całej UE. Liczba ludności Polski w 2023 roku spadła o 132,8 tys. Czy to właśnie ten niepokojący fakt przyczynia się do tak dużego wzrostu podaży?

Zobaczmy jeszcze kto króluje na rynku domów jednorodzinnych. Czy są to osoby prywatne niekorzystające z usług pośredników? Nie do końca.

Domy oferowane bezpośrednio (po odsianiu duplikatów)



Domy oferowane tylko przez biura (po odsianiu duplikatów)



Jak można zauważyć na pierwszym wykresie liczba domów oferowanych bezpośrednio rośnie od początku roku 2022. Obecnie osiągnęła ona rekordowe 26 tysięcy. A zatem mimo stałego wzrostu wciąż to pośrednicy odpowiadają za ponad trzy czwarte rynkowej oferty.

Warto tu jednak odnotować, że jeśli chodzi o nieruchomości wystawione na sprzedaż przez biura nie doszło w czerwcu do pobicia rekordu. Zabrakło naprawdę niewiele (około 1500 domów, a więc jednego, dość małego miasta).

Co ciekawe, podobnie jak w przypadku mieszkaniówki, udział osób prywatnych systematycznie wzrasta. Obecnie jest to 25%. Nie jest to na pewno oszałamiająca wielkość i niejednego entuzjastę Internetu może ona zaskoczyć. Jest to jednak wzrost o 5 punktów procentowych w ciągu 4 lat, a to już zauważalna zmiana. Prosta aproksymacja doprowadzi nas do wniosku, że za 60 lat ... nie będzie pośredników. Ale czy będą wówczas osoby prywatne, czy tylko krzemowe roboty? Spróbujemy nie dać się zbyt łatwo sztucznej inteligencji, żeby za kilkadziesiąt lat z dumą przedstawić Państwu odpowiednie wykresy.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



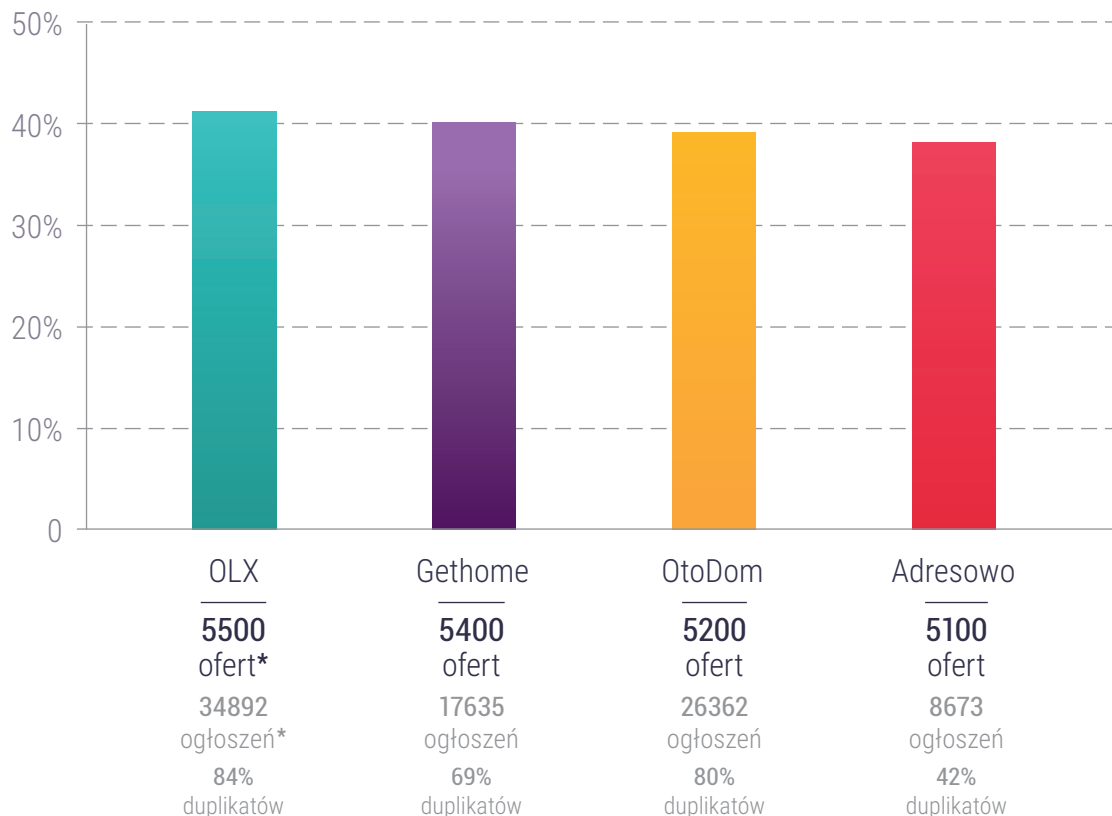
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 13450 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI
DROGOMIRECKI
NIERUCHOMOŚCI

Choć wyidealizowane marzenie o własnym domu z ogrodem niezmiennie jest mocno zakorzenione w naszej świadomości, to rzeczywistość, w jakiej żyjemy, zwykle nie pomaga w jego urzeczywistnieniu. Wzmożony popyt na domy, który obserwowaliśmy po wybuchu epidemii covid-19 miał charakter epizodyczny; był jedną z anomalii, które w ostatnich latach wystąpiły na rynku nieruchomości. Od wielu kwartałów zainteresowanie ofertami sprzedaży domów systematycznie spada. Wynika to nie tylko z poziomu cen ale także rosnących kosztów utrzymania domu, które - zwłaszcza w przypadku starszych budynków - wymagają znacznych nakładów. Pozyskanie klienta na zakup domu staje się coraz trudniejsze, a to oznacza, że trudno dziś myśleć o szybkiej i korzystnej sprzedaży bez zaangażowania w ten proces dobrego pośrednika nieruchomości.

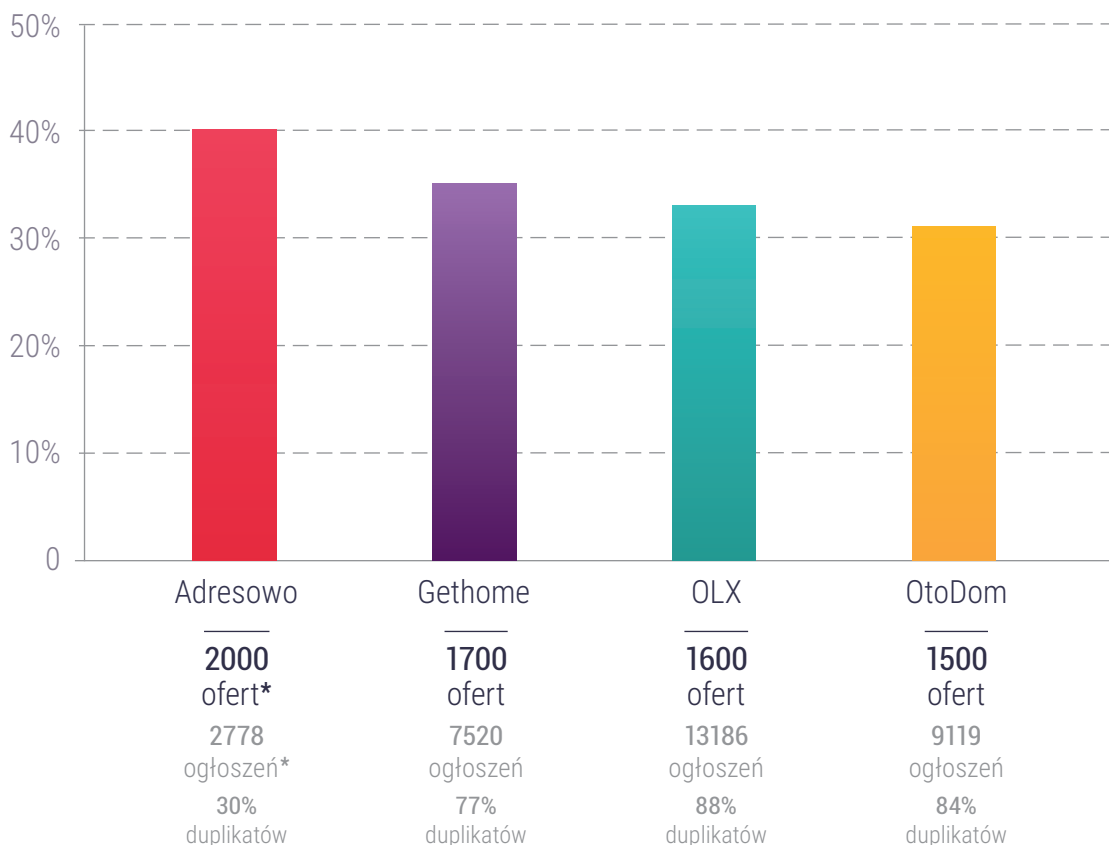
Partnerzy:



Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 4800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Rynek domów na sprzedaż jest bardzo różnorodny, przez co trudniejszy do analizy. Jest bardziej rozporoszony – domy na sprzedaż możemy przecież znaleźć w każdej najmniejszej nawet miejscowości. Przyczyny pojawienia się większej podaży są trudne do zdiagnozowania bez analizy struktury podaży. Zapewne wiele z tych domów jest eksponowana na rynku od wielu miesięcy, często pewnie lat. W erze wysokich kosztów eksploatacji musimy być przygotowani na to, że rynkowa cena będzie trudna do osiągnięcia, jeśli budynek posiada niskie parametry energetyczne.

Partnerzy:

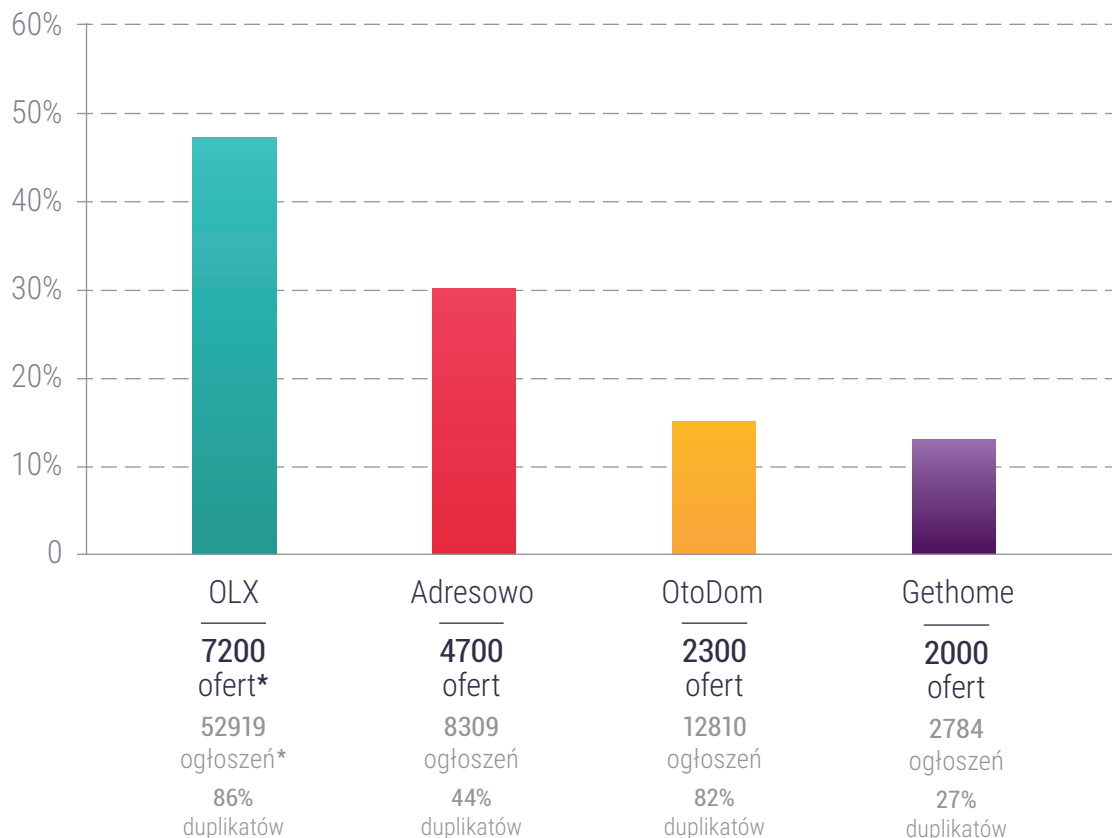


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W czerwcu na rynku pojawiło się 15500 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

Do niedawna działki były dobrą alternatywą do zakupu domu, ale powoli sytuacja ta się zmienia. Liczba gruntów nadających się pod zabudowę mimo zapowiedzi uwolnienia gruntów rolnych na terenach miast będzie spadać. Oznacza to, że nabywcy będą mogli wybierać spośród całkiem bogatej oferty domów z rynku wtórnego, ale do ich dyspozycji będą też nieruchomości od deweloperów jak i nieco mniej atrakcyjne grunty pod budowę. Może się okazać, że łatwiej i taniej będzie kupić coś gotowego niż budować.

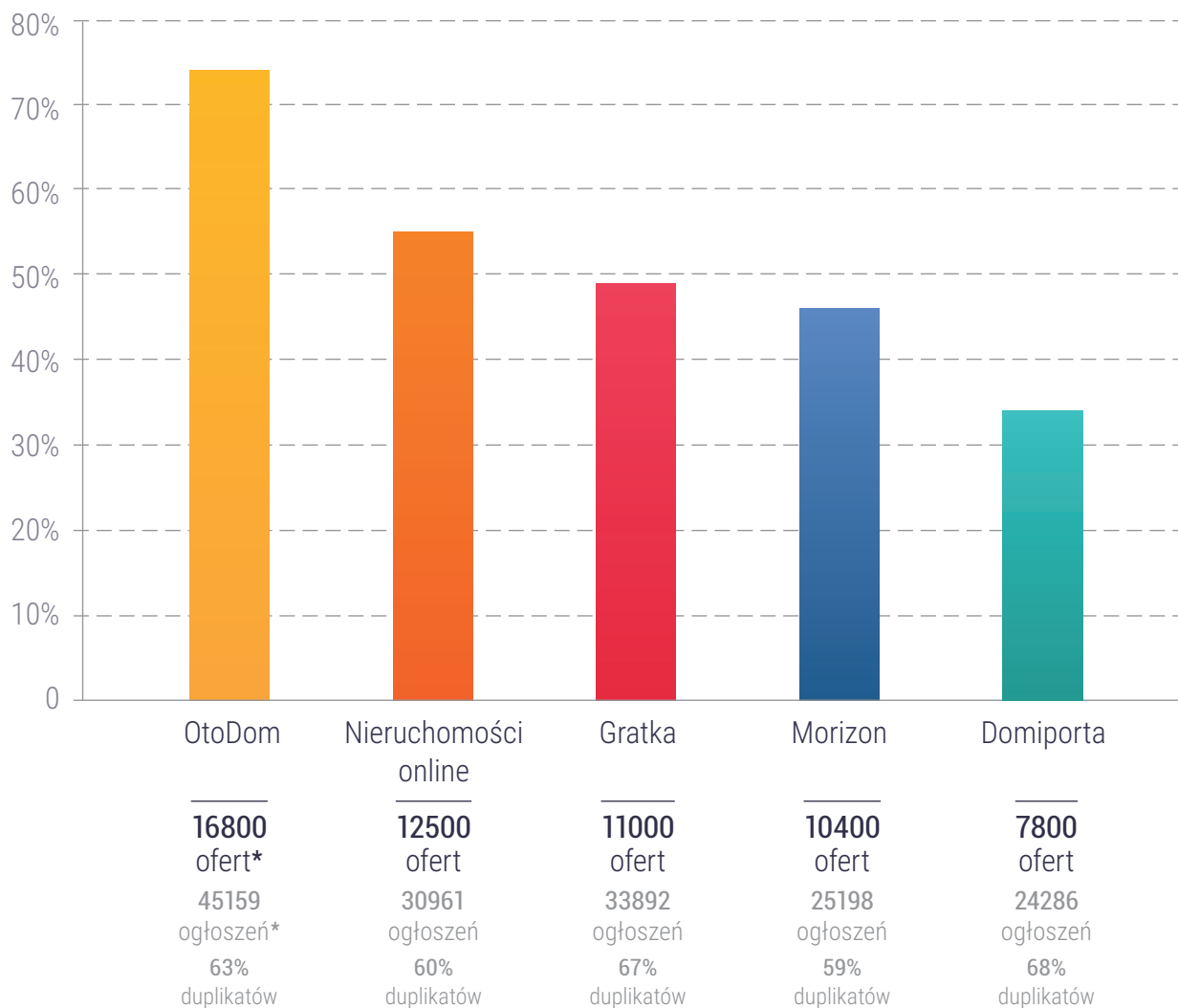
Partnerzy:



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 22700 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

Dla skutecznych biur nieruchomości nadchodzą dobre czasy. Klienci mają coraz większy problem ze sprzedażą, więc doświadczony pośrednik będzie miał co robić. Z drugiej strony jest to też okres w którym firmy o słabej kondycji mogą wpaść w tarapaty. Zobaczymy to najpierw w obniżaniu standardów obsługi, w mniejszych wydatkach na marketing, a później w decyzjach o zamknięciu działalności. Ten kto ma wiedzę i środki może śmiało decydować się na podejmowanie decyzji o dalszym rozwoju.

Partnerzy:



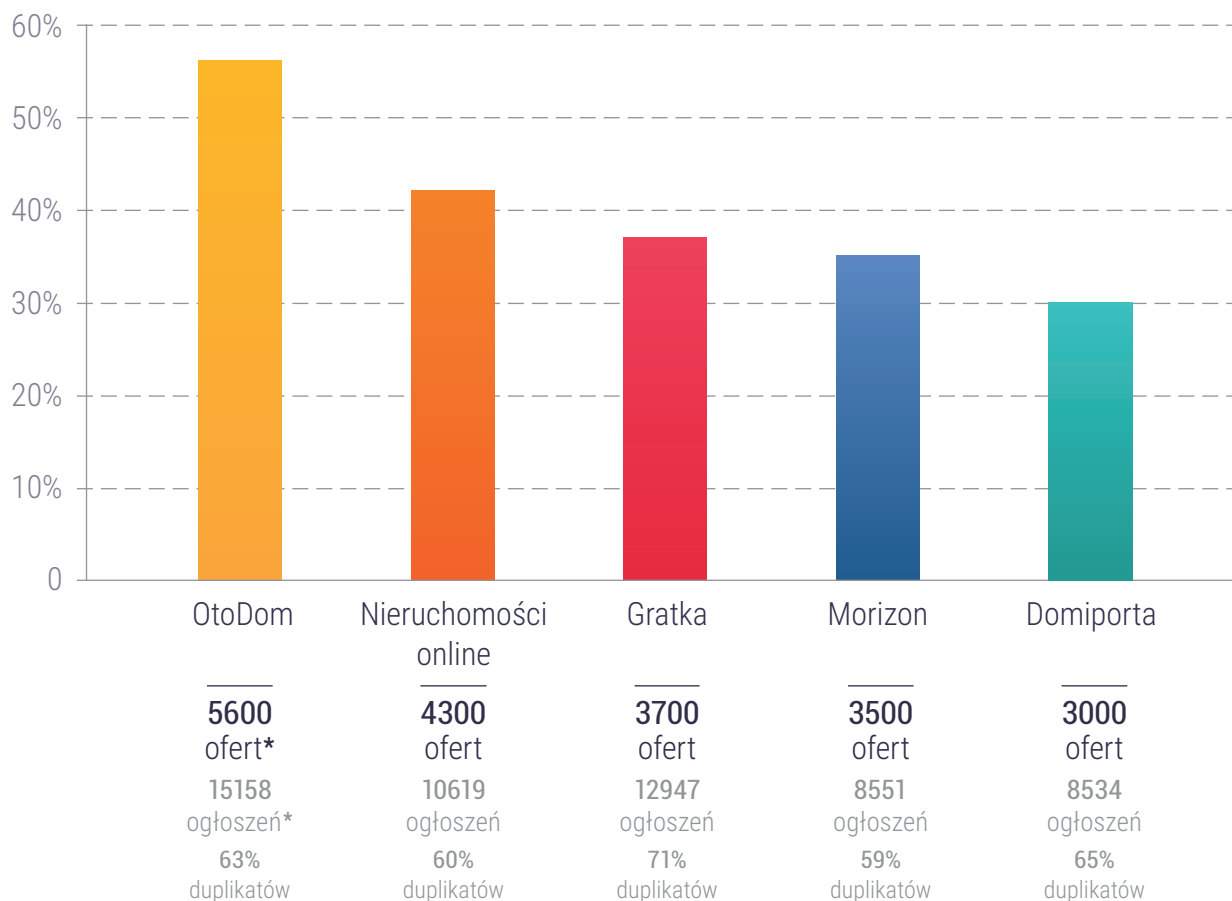
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 10100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

W przypadku ogłoszeń sprzedaży domów wystawianych przez pośredników przoduje portal OtoDom. W czerwcu znalazło się tam 5600 unikalnych ofert. Jest to ponad 55% wśród niepublikowanych wcześniej ofert na rynku. Kolejnym często używanym przez agencje portalem są Nieruchomości Online. Znalazło się tam 10619 ogłoszeń z czego 4300 było nowych, wcześniej niepublikowanych. Gratka i Morizon, które są również często używanymi portalami przez pośredników znalazły się w przedziale 30-40% wśród niepublikowanych wcześniej ofert na rynku. Na portalu Domiporta znalazło się 3000 unikalnych nowych ogłoszeń. Jest to 30% pokrycia rynku dla tego typu ofert.



**ZUZANNA
HRYCUNIAK**
LEGE ADVISORS

Partnerzy:

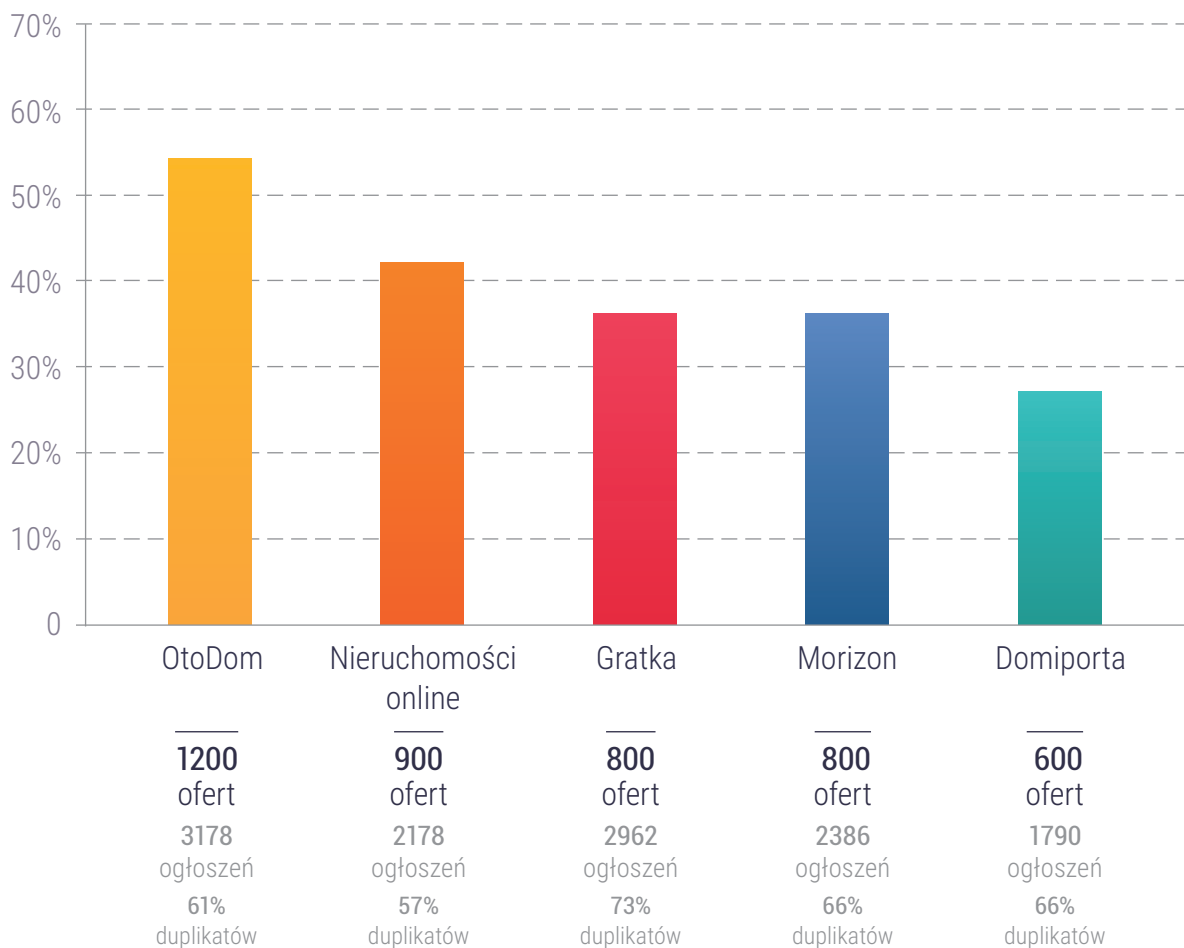


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu 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)*

Dom jednorodzinny to marzenie zdecydowanej większości Polaków. Niestety, nie każdy może pozwolić sobie na podołanie takiemu wyzwaniu. Warto zauważyć, że zdecydowana większość z nas nie chce mieszkać w małym domu. Wprowadzony w 2022 roku program Dom bez formalności nie cieszy się dużym zainteresowaniem. W zeszłym roku skorzystało z niego zaledwie 1700 osób, a pamiętajmy, że w tym samym okresie wydano 202 tysiące pozwoleń na budowę. Powodem niewielkiego zainteresowania jest przede wszystkim wymóg budowy domu do 70 m². Dla Polaków to zdecydowanie za mało, a jednocześnie budowa dużo większego lokum jest poza zasięgiem większości zainteresowanych. I pętla się zamyka.



**BARTŁOMIEJ
BARANOWSKI**
DOMIPORTA.PL

Partnerzy:



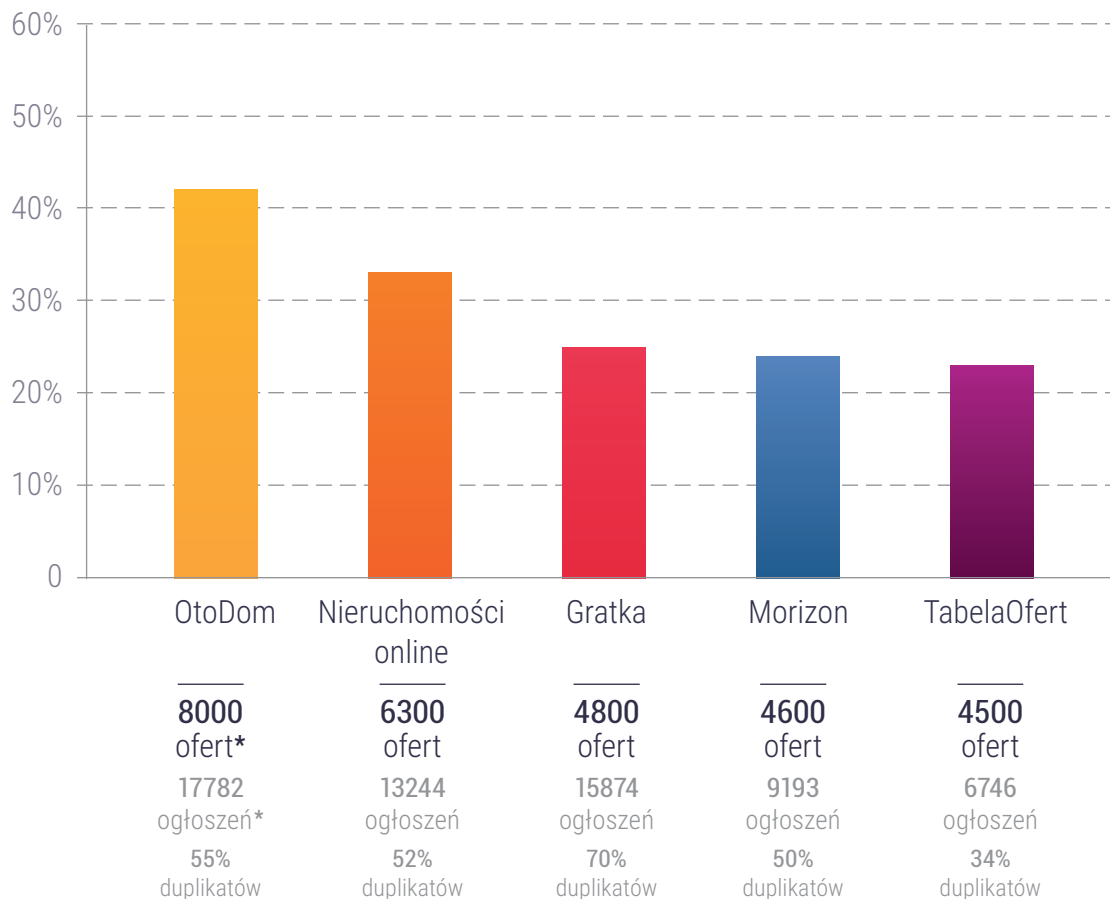
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 19000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

W ciągu ostatniego roku, mimo interesujących zmian i konsolidacji, pokrycie rynku przez poszczególne portale nie zbliżyło się do poziomów monopolistycznych. Zarówno w przypadku ofert bezpośrednich, jak i agencyjnych interesujące ogłoszenia rozproszone są na co najmniej 5-7 głównych portalach. Mało tego, na rynku ofert bezpośrednich doszło do interesującego przetarasowania za sprawą Gethome. Aby nie stracić zakupowej okazji zachęcamy zatem do skorzystania z naszych narzędzi: Unirepo dla pośredników / Adradar dla inwestorów. Mamy w nich do dyspozycji aż 52 portale, także niszowe serwisy regionalne. Czołowe portale rzadko chwalą się tym w ilu agencjach dana oferta jest dostępna, kiedy została opublikowana po raz pierwszy, czy o ile właściciel obniżył już cenę. Z taką wiedzą kupowanie nieruchomości jest o wiele przyjemniejsze!

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