

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LIPIEC
2024



Statystyki z 52 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

TRUDNIEJ O KREDYT, ALE ŁATWIEJ O CIEKAWĄ OFERTĘ

Zakupowa gorączka się skończyła. Do covidowego rekordu liczby mieszkań wystawionych na sprzedaż brakuje już tylko pięciu tysięcy lokali. Czy zostanie on pobity jeszcze w tym roku i to w stylu legendarnego Siergieja Bubki?

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	156 500 +8,3%	77 000 +0,4%	mieszkania	
	103 500 +4,7%	7 500 -14,1%	domy	
	26 000 -2,3%	71 000 -1,6%	nieruchomości komercyjne	
	246 000 +12,5%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Liczba aktywnych ogłoszeń na znanych portalach, takich jak OLX czy Otodom, to na pewno bardzo interesujący wskaźnik. Pamiętajmy jednak, że mimo olbrzymiej popularności tych serwisów, prawie połowa sprzedawanych przez Polaków mieszkań nie trafia na strony Grupy OLX. Tym cenniejsza będzie więc analiza pełnego obrazu rynku, a więc 52 portali ogłoszeniowych. Tutaj jednak nie ma sensu opierać się na poszczególnych ogłoszeniach, ponieważ są one wielokrotnie powielane. W rzeczywistości nawet na jednym portalu dane mieszkanie potrafi być jednocześnie ogłaszane po kilkadziesiąt razy. Tak jakby każde biuro nieruchomości chciało się pochwalić, że ma je w swojej ofercie.

Partnerzy:

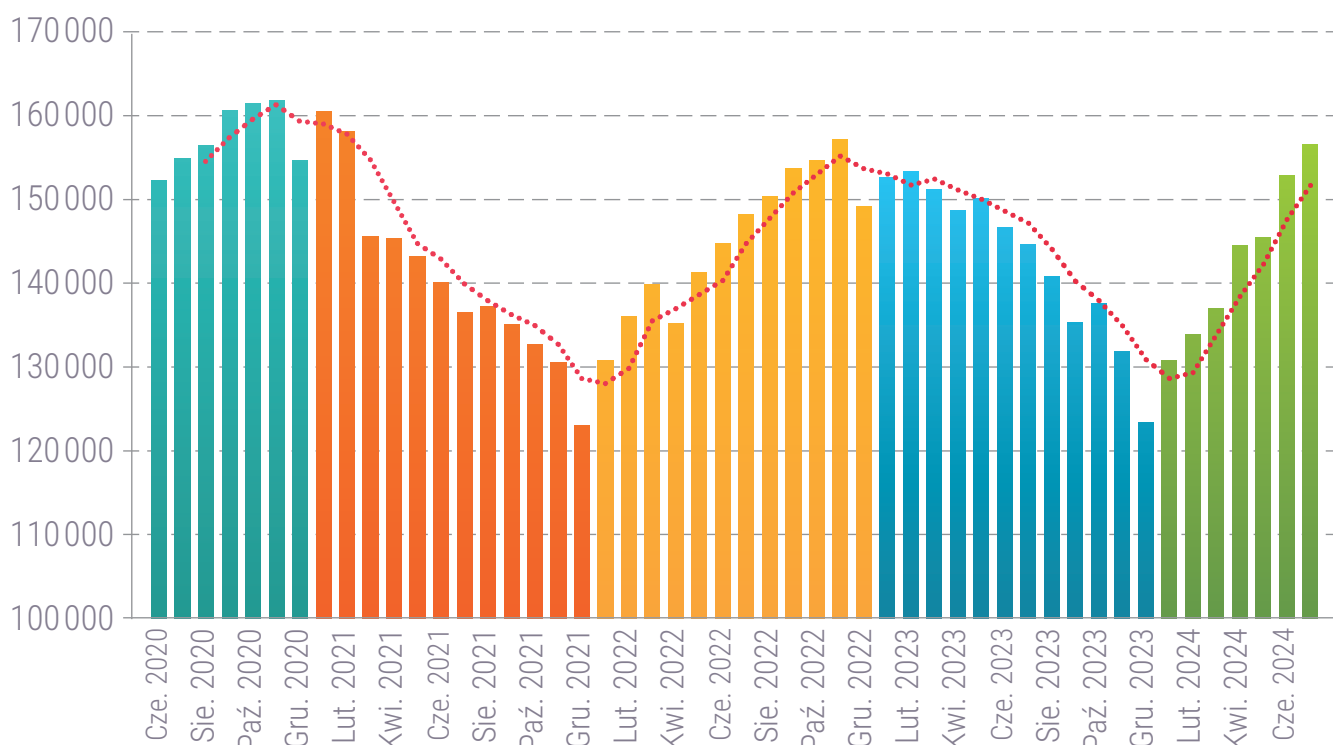


UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Liczba unikalnych ofert, czyli de facto liczba mieszkań dostępnych aktualnie do kupienia, to prawdziwa perełka w arsenale analityka rynku. Im więcej towaru, tym niższe ceny. Ale czy odbudowa oferty przełożyła się już na ceny nieruchomości? Można by posiłkować się tutaj cenami ofertowymi, ponieważ są one łatwo dostępne. Fajnie byłoby także zajrzeć do rządowego portalu DOM, który prezentuje rzeczywiste ceny transakcyjne. Jednak historia tego portalu przypomina na razie bajkę o wyspach Bergamutach. Mało tego – nawet NBP nie stanął na wysokości zadania i mimo że zbliża się połowa sierpnia kluczowych danych za drugi kwartał 2024 nadal nie opublikowano. Wobec powyższego przyjrzyjmy się na razie wykresowi liczby mieszkań dostępnych do kupienia na rynku wtórnym.

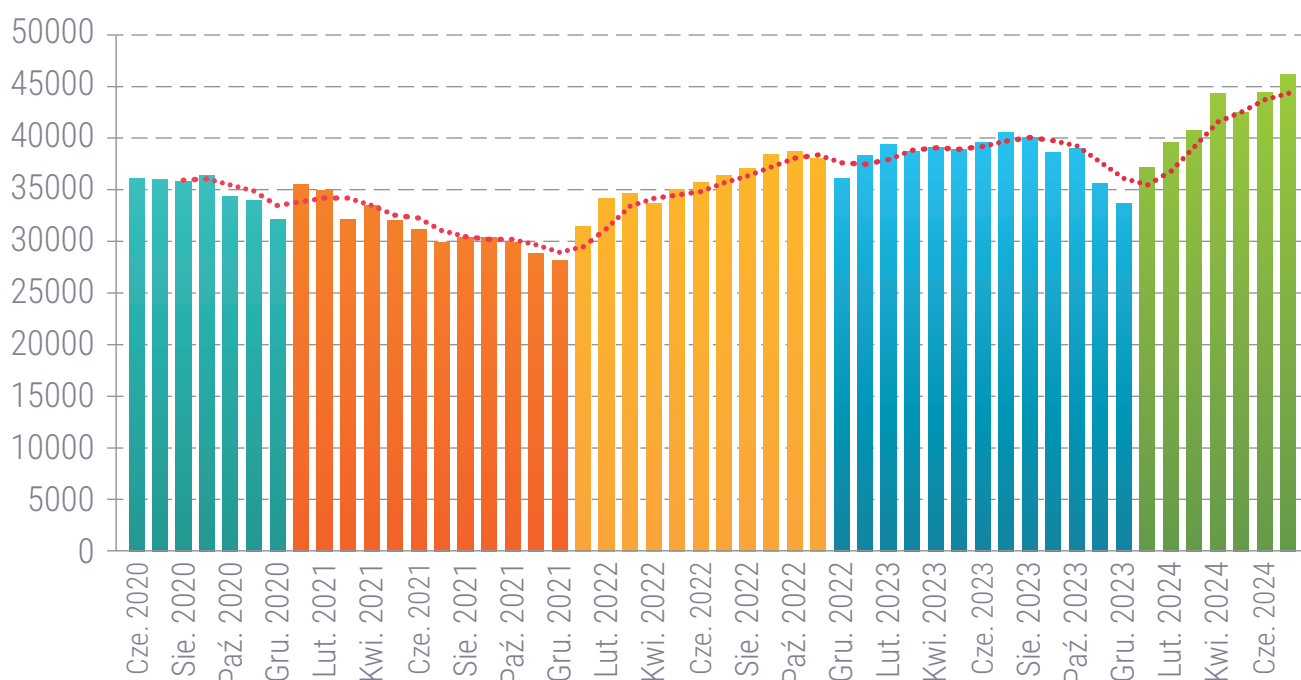
Aktualne, unikalne oferty sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym



Wykres wygląda na sinusoidę, obserwowaną na ekranie oscyloskopu przez początkującego studenta elektroniki. Z kolei student ekonomii doszuka się na nim faktów, potwierdzających teorię cykli koniunkturalnych. Czy tak jest jednak w istocie? Czy rzeczywiście mamy tutaj do czynienia z jakąś niewidzialną ręką rynku, czy też rytm transakcji wyznaczany jest przez politycznych dyrygentów, próbujących za wszelką cenę oczarować swoich wyborców?

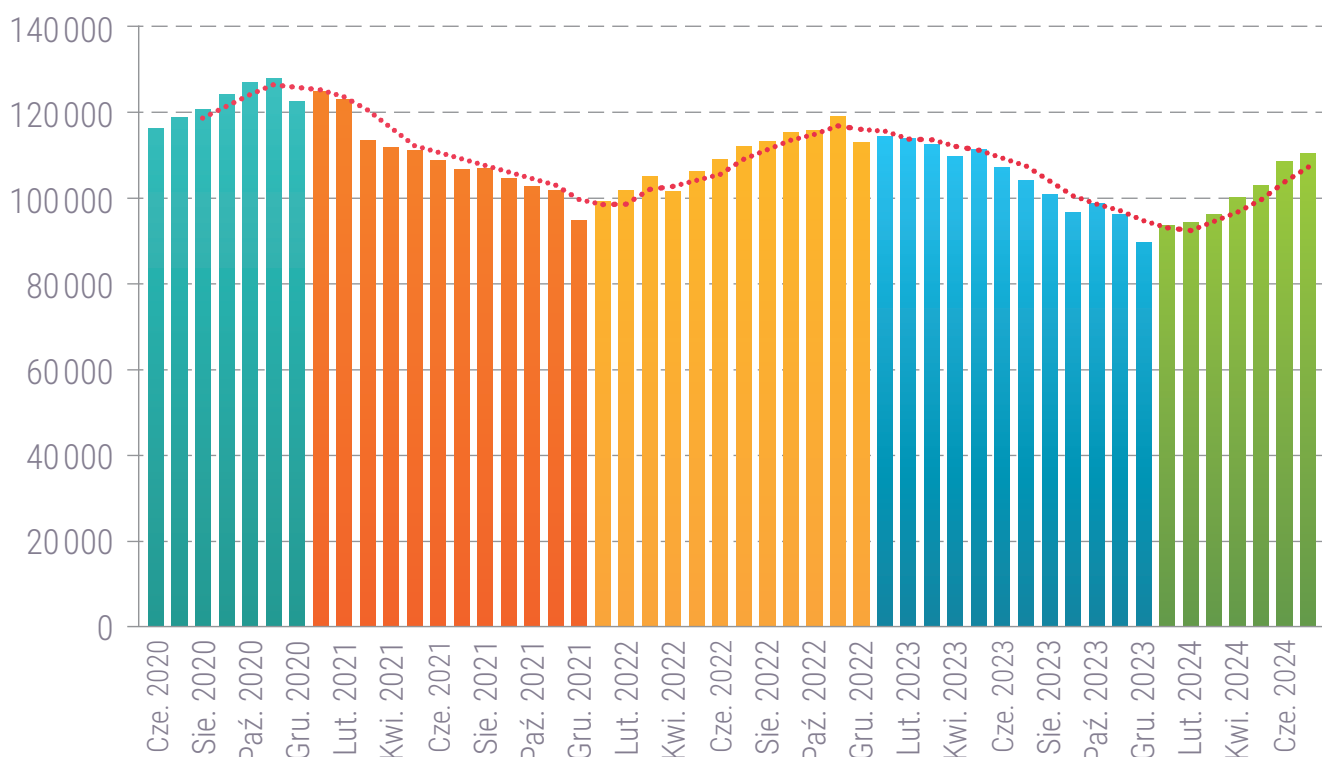
A jak wygląda sytuacja w segmencie ofert prywatnych?

Mieszkania wystawione na sprzedaż przez osoby prywatne



Może to nie konkurencja olimpijska. Ale tak, mamy tutaj rekord! Tak wielu mieszkań wystawionych bezpośrednio przez właścicieli nie było na rynku odkąd zbieramy takie oferty dla biur nieruchomości, czyli od siedmiu lat. Czy mieszkań w agencjach przybywa równie szybko?

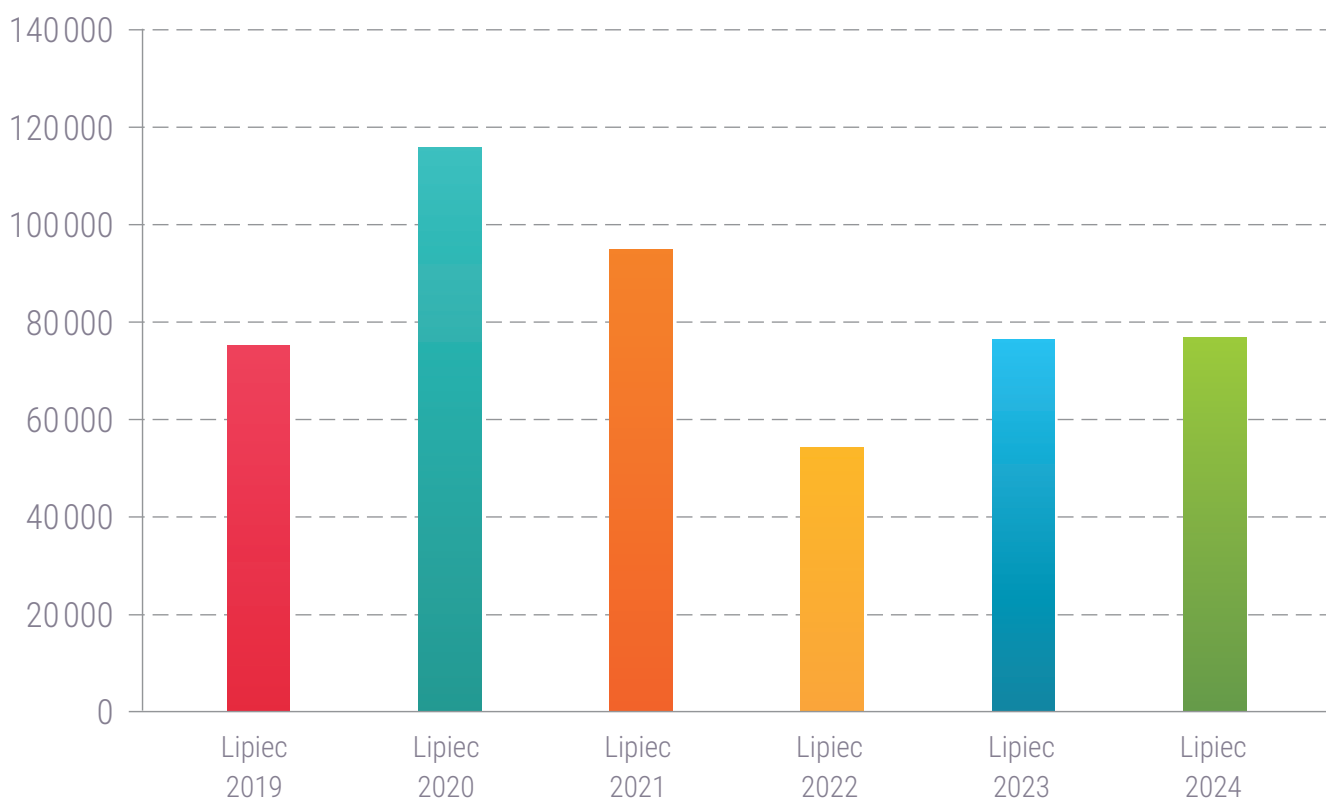
Mieszkania na sprzedaż dostępne tylko u pośredników (rynek wtórny)



Odpowiedź nie jest jednoznaczna. Owszem, biura również – cytując klasyka z kanału Symen24 - „tankują oferty”. Jednak do covidowych szczytów jeszcze im daleko. A zatem to osoby prywatne odpowiadają za obecną niemal rekordową nadwyżkę podaży.

Przyjrzyjmy się teraz sytuacji na targanym bezprecedensowymi wydarzeniami rynku wynajmu.

Mieszkania dostępne do wynajęcia



Wszystko wskazuje na to, że wróciliśmy do normy. Obecnie na rynku czeka na najemców ok. 75 tysięcy mieszkań. To niemal dokładnie tyle samo, co w roku ubiegłym. Jest to także liczba identyczna z rokiem 2019, czyli jak wielo mawia – ostatnim normalnym rokiem. Czy to zapowiedź trwałej stabilizacji i większej przewidywalności inwestycji w mieszkanie na wynajem? To w dużej mierze pytanie do bankierów centralnych. Jeśli realne stopy procentowe będą nadal dodatnie, można się spodziewać, że część osób posiadających oszczędności trzy razy się zastanowi zanim ulokuje je w mieszkaniu przeznaczonym na wynajem.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



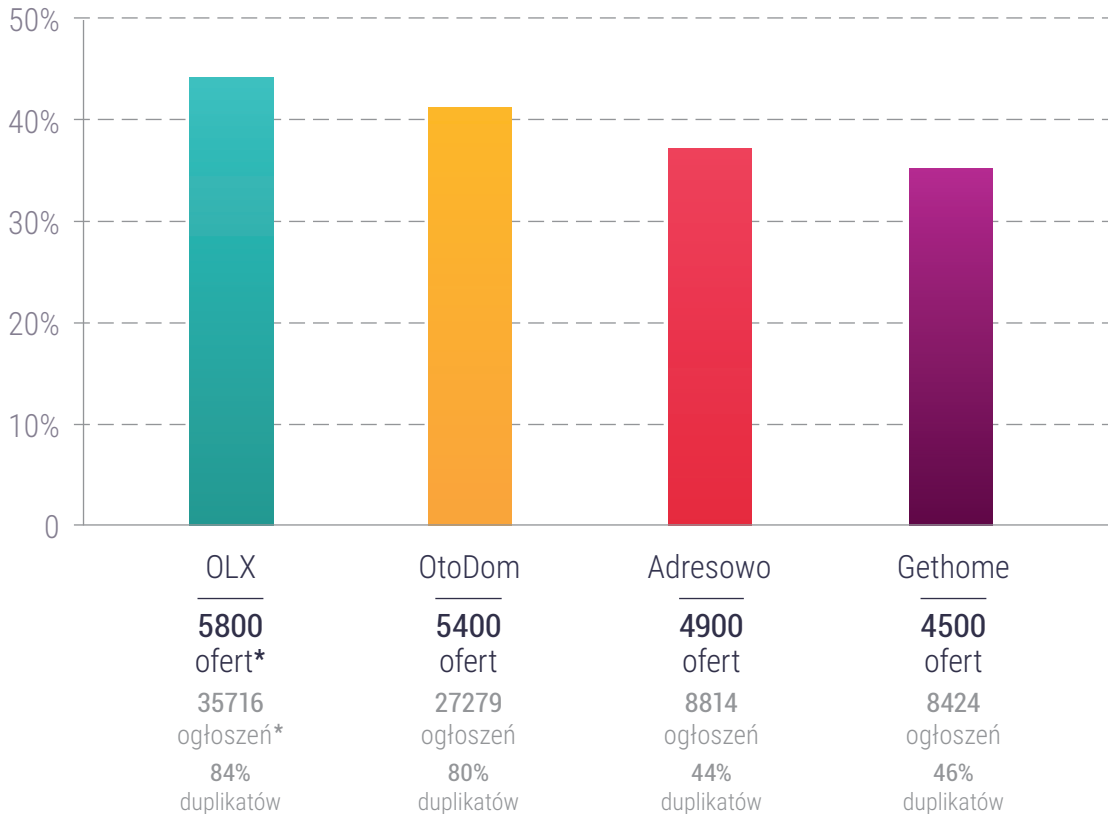
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lipcu na rynku pojawiło się 13100 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

Rosnąca liczba bezpośrednich ofert sprzedaży mieszkań jak i ofert publikowanych przez biura nieruchomości to jednoznaczny dowód na ochłodzenie popytu. Pozyskanie klienta staje się coraz trudniejszym zadaniem. Osoby próbujące sprzedać swoje M samodzielnie, nierzadko pierwszy raz w życiu, przekonują się, że mieszkania wcale nie sprzedają się jak ciepłe bułeczki. Długotrwały brak zainteresowania ofertą zamiast do transakcji doprowadza do frustracji. Po doświadczeniu takiego niepowodzenia naturalnym krokiem jest powierzenie sprzedaży nieruchomości doświadczonemu pośrednikowi. Podjęcie takiej decyzji (przez tych, którzy faktycznie chcą sprzedać) jest tylko kwestią czasu.

Partnerzy:



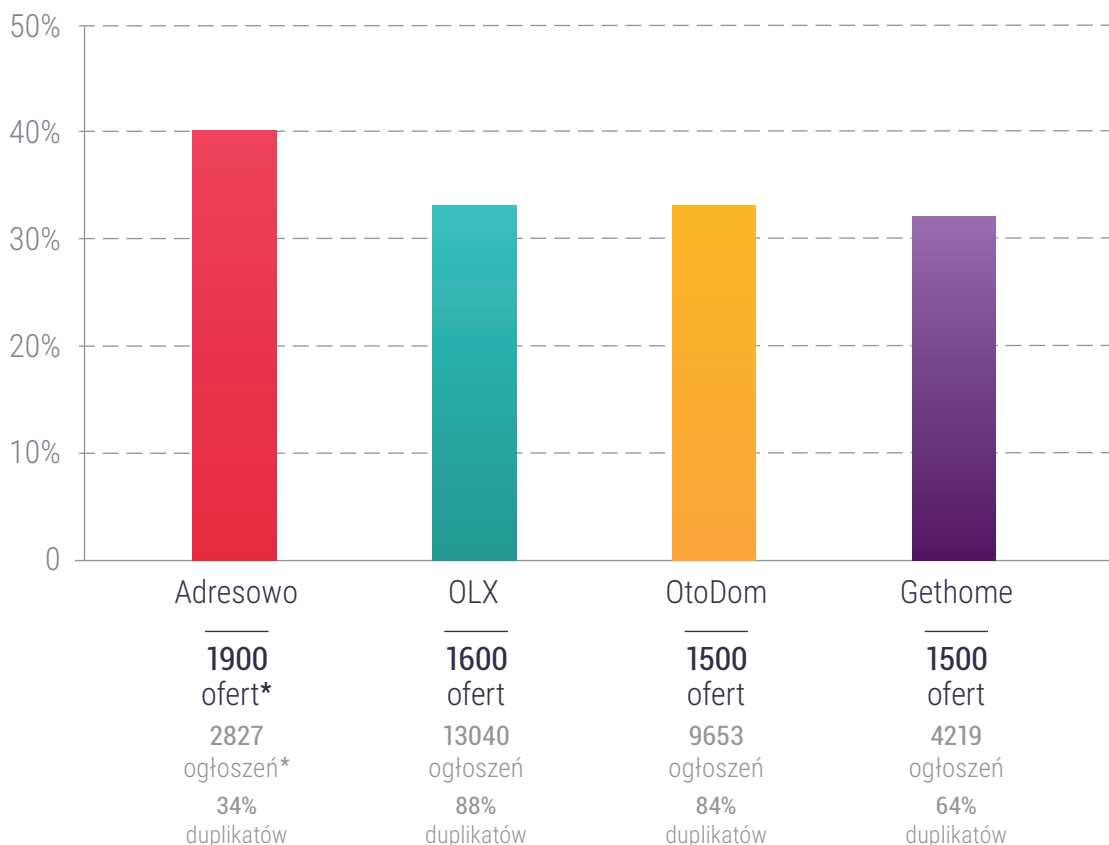
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 4700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Coraz większa liczba ofert bezpośrednich nie przekłada się na podobny wzrost oferty w agencjach nieruchomości. Jednym z powodów jest wiara klientów sprzedających w możliwość nawiązania transakcji w cenie wystawionej w ogłoszeniu. Przeszacowane oferty nie spotykają się z reguły z zainteresowaniem pośredników, którzy nawet nie zgłaszają akcesu do współpracy z właścicielem takiej nieruchomości. Rośnie więc pula ofert bezpośrednich, sprzedawanych w coraz dłuższych przedziałach czasowych. Wygrywają natomiast wszyscy ci, którzy potrafią realnie ocenić potencjał rynkowy swojej nieruchomości.

Partnerzy:



UNIREPO

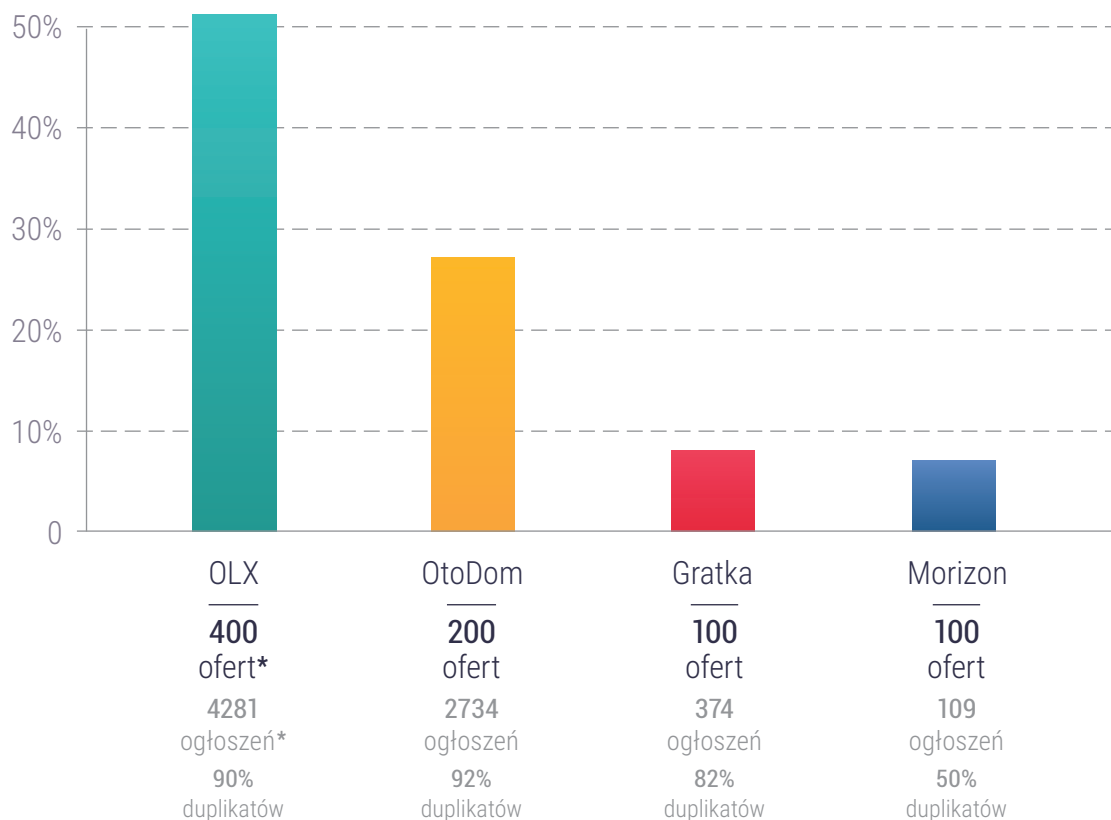
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednio

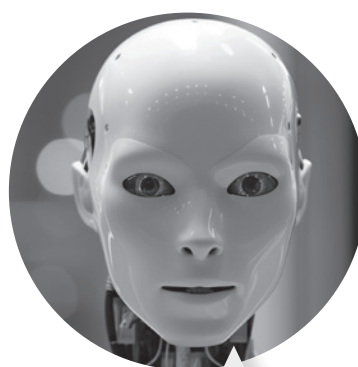
W lipcu na rynku pojawiło się 800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ChatGPT-4o

Widoczna dominacja OLX, z 50% pokryciem rynku, nie jest przypadkowa. To znak, że użytkownicy coraz chętniej korzystają z jednej, centralnej platformy, co może prowadzić do standaryzacji ofert. Natomiast mniejsze portale, takie jak Gratka i Morizon, pokazują, że nawet w cieniu giganta można skutecznie funkcjonować, oferując alternatywne, być może bardziej wyspecjalizowane rozwiązania. Zjawisko to warto obserwować, gdyż może ono zapowiadać dalszą ewolucję rynku w kierunku większej personalizacji i różnicowania ofert.

Partnerzy:

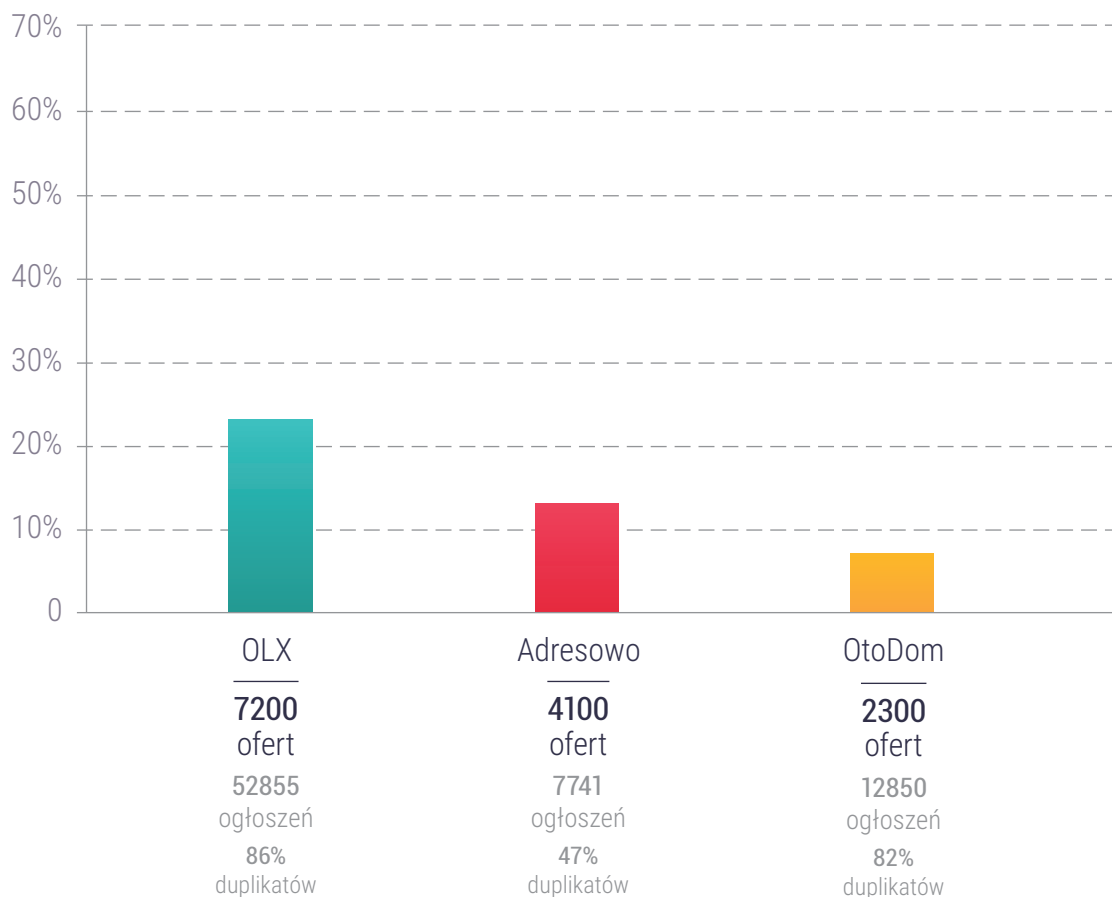


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 30700 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

Z miesiąca na miesiąc rośnie liczba ofert gruntów na sprzedaż. Ci, którzy liczą na okazjne zakupy muszą bardzo dobrze szukać, lub uzbroić się w jeszcze trochę cierpliwości. Sam rynek nieruchomości reaguje na sygnały z gospodarki ze sporym opóźnieniem, a grunty mają tendencję do jeszcze większego „laga”. Nadchodzi całkiem dobry czas dla osób chcących kupić działkę. Niestety nie ma pewności, czy będzie to czas równie dobry dla osób planujących budowę.

Partnerzy:

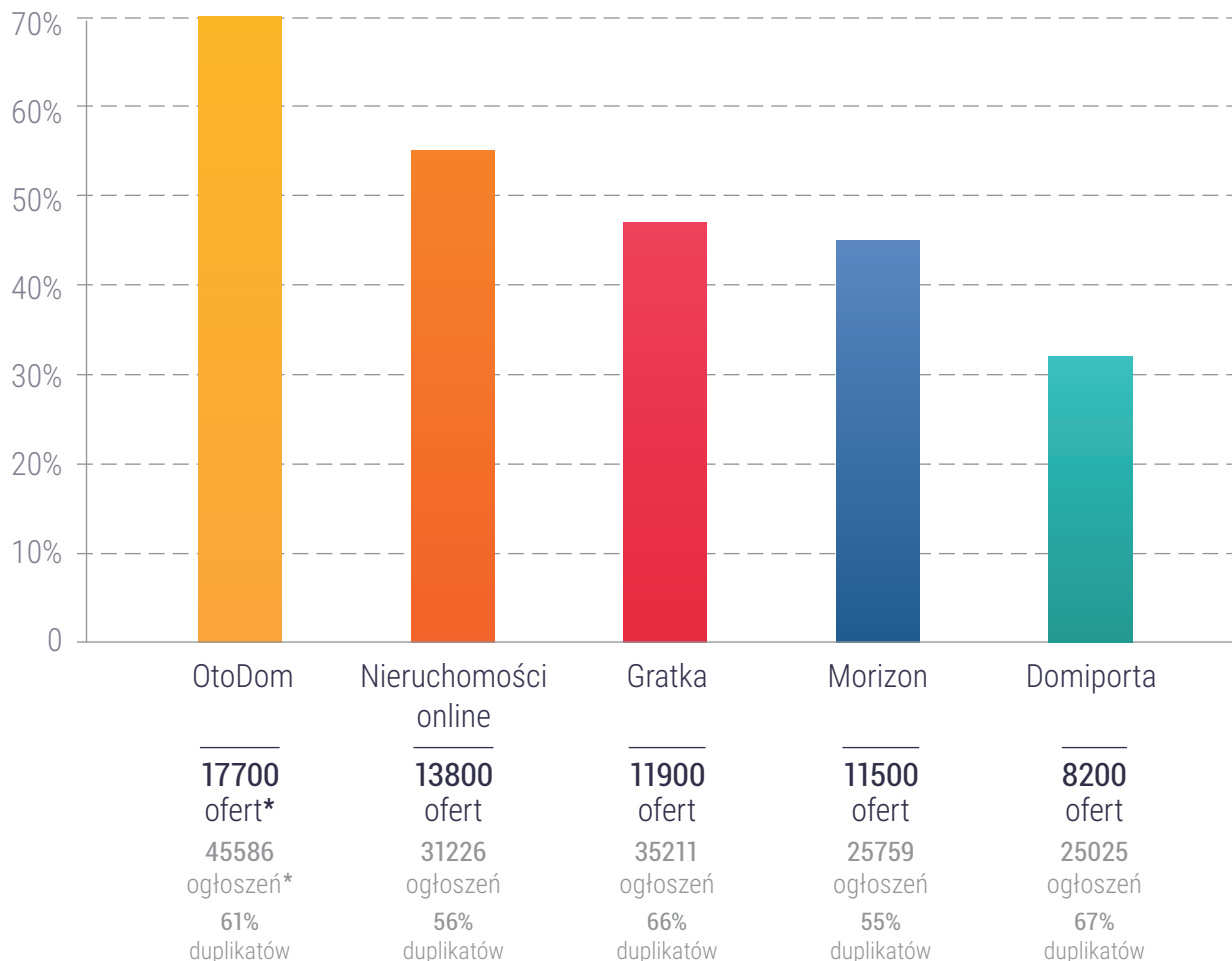


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 25300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Niedawno na stronach NBP pojawił się długo wyczekiwany raport cen transakcyjnych za drugi kwartał, czyli uwzględniający akty notarialne zawarte od 1 kwietnia do 30 czerwca. Muszę przyznać, że jest on dla mnie niespodzianką, ponieważ średnio ceny jednak urosły i to o 3.7% w stosunku do pierwszego kwartału. Warszawa zdrożała ledwo powyżej inflacji (2.4%). Natomiast to co się dzieje w Krakowie jest naprawdę trudne do ogarnięcia. Wzrost o 6.7% i otarcie się o poziom 15 tys. zł za metr kwadratowy to niesamowity wynik. Ostatnie nominalne spadki cen transakcyjnych miały miejsce ponad 6 lat temu i były one symboliczne. Czy wobec rosnącej liczby ofert doczekamy się w końcu obniżek cen w tym roku?



**BARTŁOMIEJ
GŁUCHOWSKI**
ADRADAR/UNIREPO

Partnerzy:



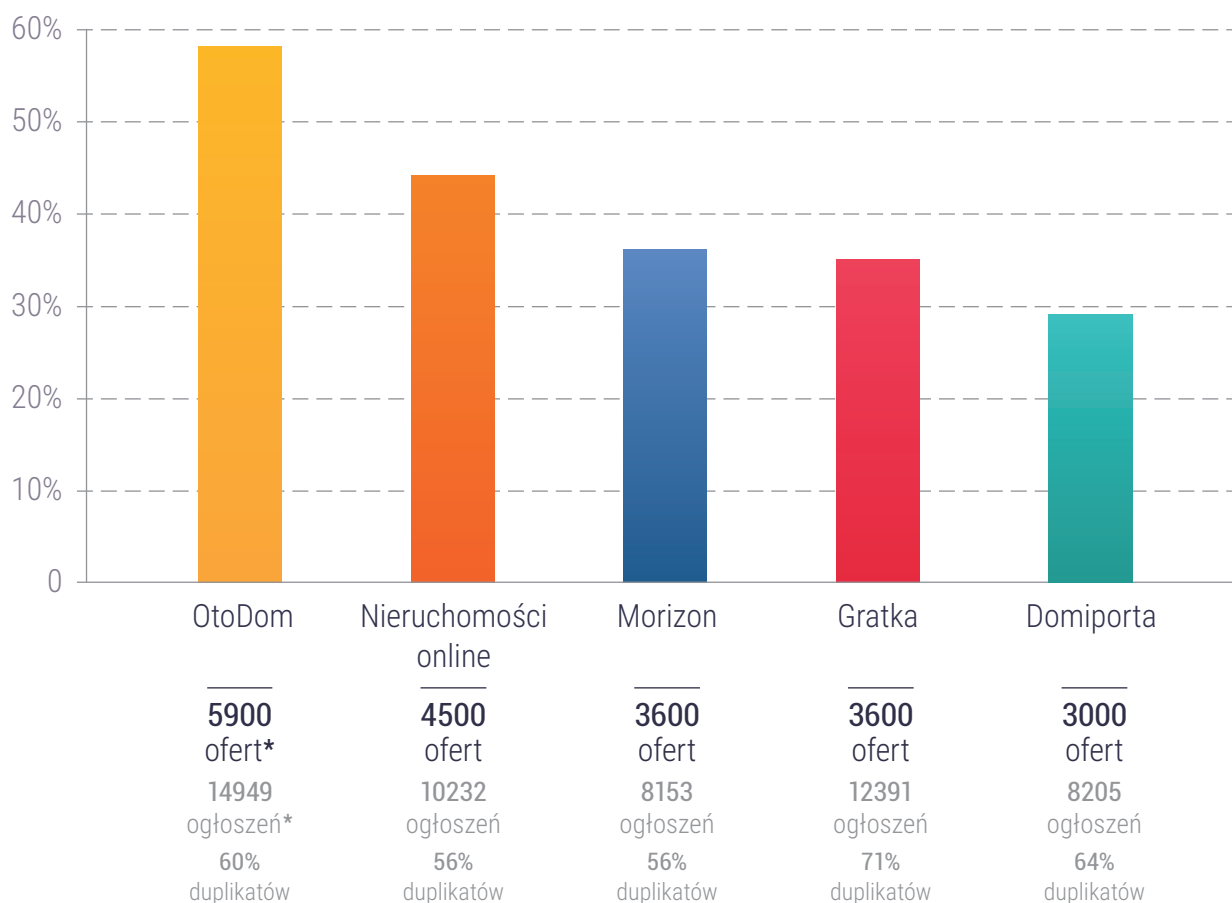
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 10200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ALEK TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Z prezentowanych danych wynika, że w segmencie domów jest jeszcze bardzo dużo przestrzeni dla profesjonalnych biur nieruchomości. Olbrzymia ilość duplikatów może sugerować, że większość umów jest wielokrotnie powielana, co tylko utrudnia skuteczną sprzedaż. Z drugiej strony czasem jest to też objaw paniki po stronie sprzedającego, lub też reprezentującego go pośrednika, ale na takie wnioski jest jeszcze zdecydowanie za wcześnie. Jest gorzej, ale jeszcze nie leje się krew.

Partnerzy:

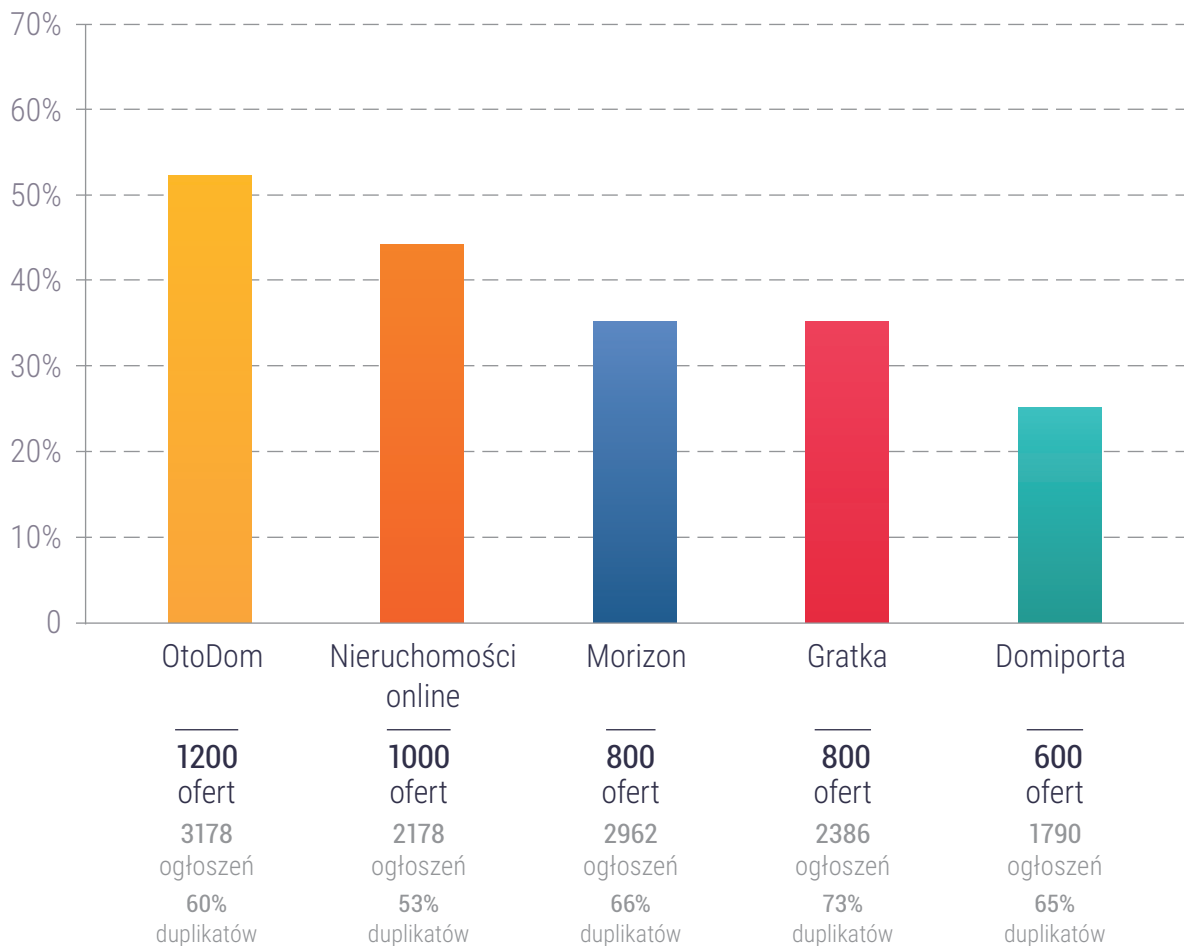


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne – ogłoszenia agencyjne

W lipcu 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)*

Na rynku nieruchomości komercyjnych obserwujemy większą niż w poprzednich miesiącach liczbę unikalnych ogłoszeń agencyjnych. Może to wiązać się ze stopniowym oddawaniem od użytku kolejnych inwestycji z sektora biurowego czy magazynowego. Nowych ogłoszeń agencyjnych w lipcu 2024 było prawie trzy razy więcej niż nowych ogłoszeń bezpośrednich, co potwierdza postępującą profesjonalizację usług związanych z obsługą nieruchomości komercyjnych. Jednocześnie warto zwrócić uwagę na mniejszy udział duplikatów w całościowej liczbie ogłoszeń agencyjnych (średnio 50-60%) względem ogłoszeń bezpośrednich (średnio 80-90%). Wskazuje to na większą skuteczność agencji w poszukiwaniu nabywcy lub inwestora.



**MAGDALENA
PUDŁO**
LEGE ADVISORS

Partnerzy:

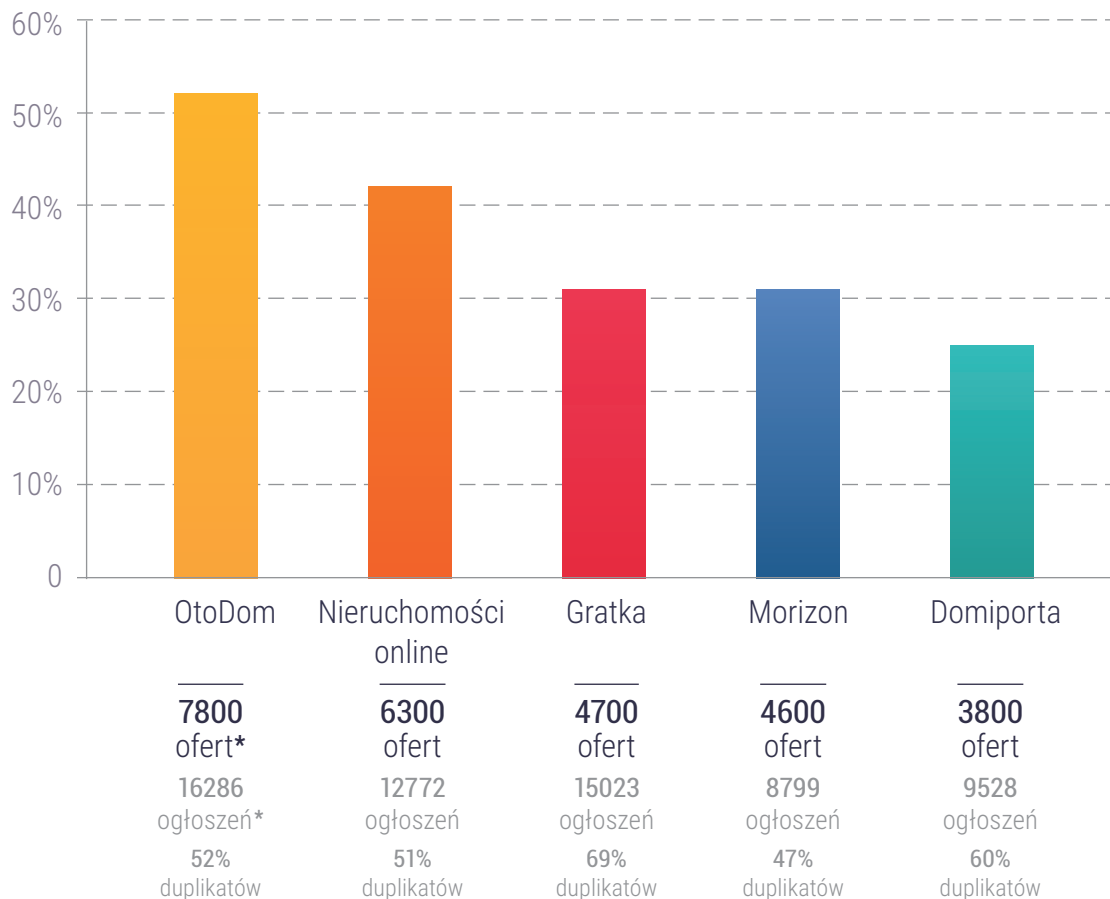


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 15100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Mieszkania, będące tematem przewodnim tego wydania „Portali ogłoszeniowych w liczbach” to oczywiście tylko wycinek większego rynku. Z bardzo ciekawą sytuacją mamy do czynienia w innym segmencie nieruchomości mieszkaniowych. Okazuje się, że oferta domów na sprzedaż bije kolejne rekordy. Ale to nic w porównaniu z działkami. W tej chwili na nabywcę czeka niemal ćwierć miliona działek! Czyżby wysokie koszty budowy domu w połączeniu z niską zdolnością kredytową stanowiły receptę na tego rodzaju rekordy? Być może przekonamy się już wkrótce, gdy któremuś z bankierów centralnych przypomną się złote czasy stymulacji gospodarki tanim pieniądzem.

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