

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

PAŹDZIERNIK
2024

Statystyki z 52 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

MNIEJ POŚREDNIKÓW UDAJE OSOBY PRYWATNE

Wiele osób nadal szuka na portalach wyłącznie ofert bezpośrednich, odcinając sobie w ten sposób dostęp do 2/3 rynku wtórnego. Ale czy jeśli ktoś świadomie zdecydował, że chce ominąć pośrednika, to mamy prawo do stosowania podstępnych praktyk?

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	157 500 +14,4%	73 000 -12,1%	mieszkania	
	102 500 +4,0%	7 500 -17,4%	domy	
	25 500 -4,0%	70 500 -1,9%	nieruchomości komercyjne	
	234 500 +8,4%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Analiza kryteriów filtrowania ofert nieruchomości przez użytkowników wyszukiwarki portali Adradar prowadzi do interesujących wniosków. Przypomnijmy: serwis ten umożliwia przeszukiwanie aż 52 portali w jednym miejscu, a użytkownicy mogą określić, jakie typy ofert ich interesują – bezpośrednio, agencyjne oraz związane z przetargami i licytacjami nieruchomości (ta ostatnia opcja jest raczej skierowana do bardziej zaawansowanych inwestorów). Można by przypuszczać, że z uwagi na liczne przypadki podszywania się agentów pod osoby prywatne,

Partnerzy:



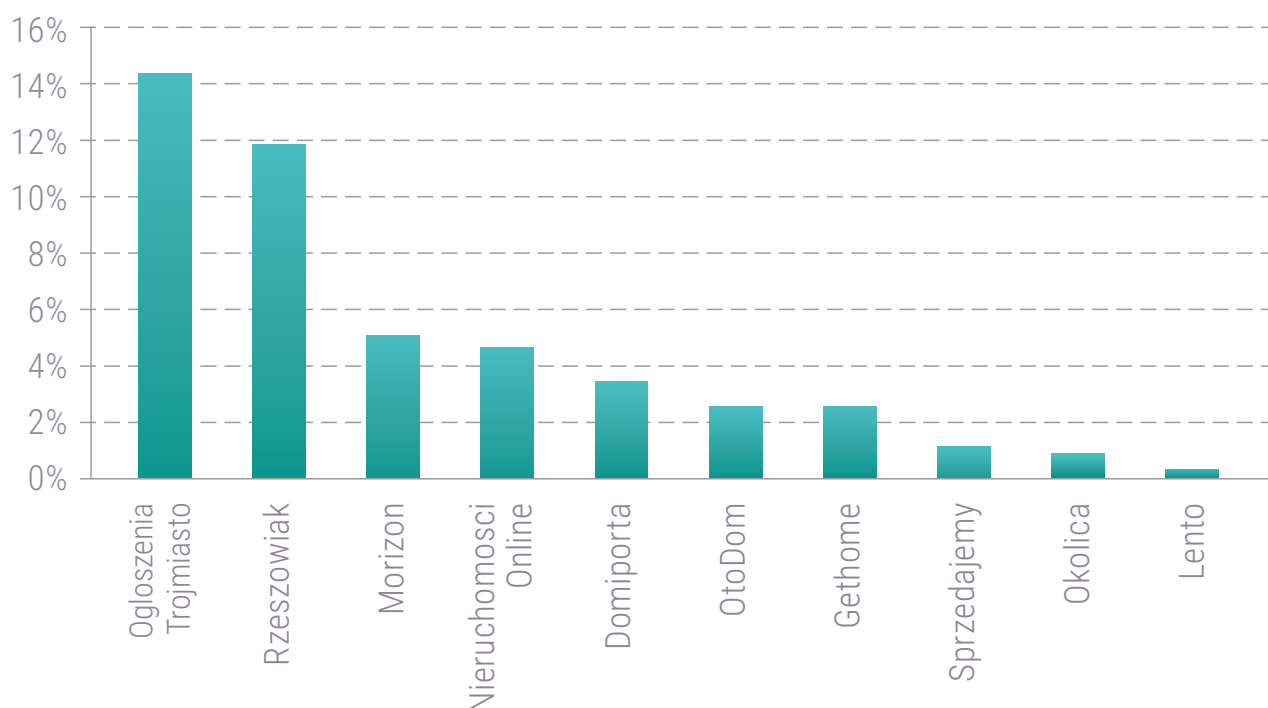
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

w społeczeństwie występuje silna niechęć do korzystania z pośrednictwa. Wydawałoby się więc, że większość użytkowników powinna preferować wyłącznie oferty bezpośrednie. Nic bardziej mylnego! Aż 83% użytkowników Adradar nie wyklucza w swoich filtrach ogłoszeń agencyjnych. Stanowi to wzrost o 1 punkt procentowy w porównaniu do roku ubiegłego.

Należy jednak pamiętać, że Adradar skutecznie eliminuje duplikaty agencyjne, nawet gdy konkurencyjne biura kopiują nawzajem swoje ogłoszenia. Być może to nie sama konieczność zapłacenia prowizji, ale wszechobecne powielanie podobnych ogłoszeń na portalach zniechęca użytkowników do korzystania z ofert agencyjnych?

Zobaczmy które portale przodują w fałszywie bezpośrednich ofertach:

Odsetek agencyjnych ogłoszeń sprzedaży mieszkań, opublikowanych jako bezpośrednie



* z przyczyn technicznych na wykresie nie uwzględniliśmy serwisu OLX oraz Adresowo, liderów rynku ogłoszeń bezpośrednich.

Portale regionalne ciągle popularne

Ogólnie rzecz biorąc, poziom fałszywych ofert na portalach nie jest obecnie rekordowo wysoki – średnio wynosi około 3,3% ogłoszeń, które udają oferty prywatne. Jednak na tle konkurencji wyróżniają się dwa portale, niestety w sposób negatywny. Mowa o popularnym nad morzem serwisie Trojmiasto.pl oraz lokalnym portalu Rzeszowiak.pl. Oba te portale cieszą się na swoich rynkach zasięgami, porównywalnymi z ogólnopolskimi gigantami. Jak widać, ich liberalne podejście do tolerowania agencyjnych podstępów nie wpływa szczególnie odstraszająco na użytkowników.

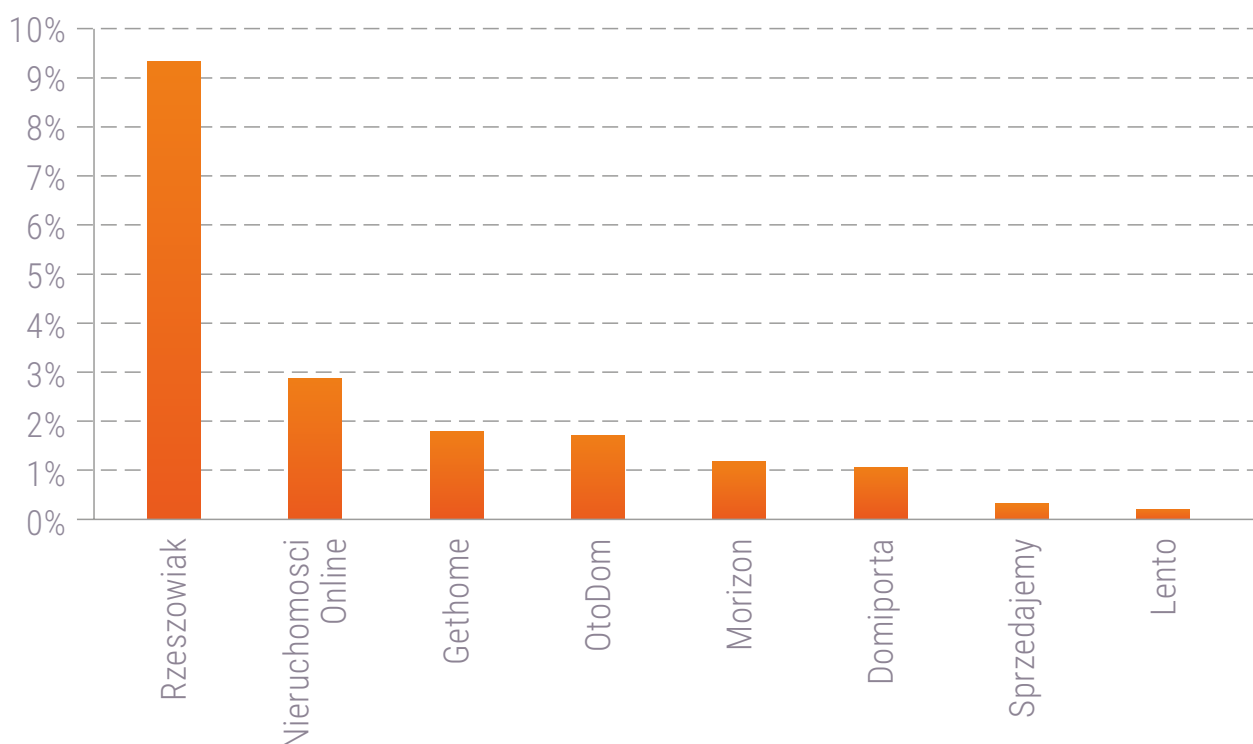
Spośród najbardziej znanych, ogólnopolskich portali, najgorzej wypada Morizon. 5,1% fałszywych właścicieli to wynik, za który z czystym sumieniem moglibyśmy przyznać niestawianą Złotą Malinę. Jest to jednak poziom porównywalny z bezpośrednim konkurentem – Nieruchomości Online. Warto tutaj także podkreślić, że wyznaczający standardy jakości Otodom najwyraźniej ugiął się pod naporem nieuczciwych pośredników, bowiem wynik 2,6% jest znacznie gorszy niż rok temu.

Jak walczyć z takimi oszustwami?

Walka z oszustwami wymaga złożonych działań, które obejmują zarówno etyczne zachowania agentów nieruchomości, jak i bardziej rygorystyczne procedury weryfikacji na portalach. Świadomi pośrednicy dostrzegają, że fałszywe ogłoszenia nie tylko niszczą ich reputację, ale i rzucają negatywnie na cały rynek. Choć takie praktyki mogą przynieść krótkoterminowe zyski, na dłuższą metę odbijają się negatywnie na wizerunku branży, co ostatecznie szkodzi wszystkim jej uczestnikom. Portale nieruchomości mają do dyspozycji kilka konkretnych metod weryfikacji, które utrudniłyby nieuczciwym pośrednikom podszywanie się pod osoby prywatne. Na przykład, jednym z prostszych rozwiązań mogłoby być bardziej szczegółowe sprawdzanie użytkowników, którzy przy składaniu ogłoszenia proszą o fakturę VAT. Jest to element, który może wskazywać na działalność agencyjną, gdyż osoby prywatne rzadko mają potrzebę otrzymania faktury VAT.

Czy fortel na udawanego właściciela sprawdza się także przy wynajmie?

Odsetek agencyjnych ogłoszeń wynajmu mieszkań, opublikowanych jako bezpośrednie



*Z przyczyn technicznych na wykresie nie ma OLX, Adresowo i ogłoszenia.trojmiasto.pl

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Jak można się było spodziewać, na rynku wynajmu jest nieco spokojniej. Co prawda nie możemy przeanalizować wyjątkowo ciekawych danych z Trójmiasta, jednak regionalny serwis Rzeszowiak także i w tej kategorii znajduje się w ścisłej czołówce. Zastanawia wysoki wynik Nieruchomości Online. Nie jest to serwis mocno kojarzony z wynajmem mieszkań, tymczasem aż jedno na 30 ogłoszeń prywatnych pochodzi w rzeczywistości od pośrednika. Może właśnie w tym tkwi sekret – prywatnych ofert najmu jest tam na tyle mało, że dość łatwo można zaburzyć reputację wydawcy. W pozostałych serwisach lepsze wyniki świadczą zapewne o mniejszej liczbie pośredników uprawiających opisywany w tym wydaniu „Portali” proceder. Stawka jest tutaj znacznie mniejsza, więc ryzyko jest zapewne mniej opłaczalne.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

AKADEMIA EKSPERTÓW NIERUCHOMOŚCI *online*

PROGNOZY I TRENDY NA ROK 2025

11 grudnia 2024



Zarejestruj się już teraz!

HARMONOGRAM WYDARZENIA

9.45 - ROZPOCZĘCIE

10.00-12.00 PANEL DYSKUSYJNY: **Zmiany na rynku nieruchomości:
Co nas czeka w 2025?**

12.00-12.10 PRZERWA

12.10-14.10 PANEL DYSKUSYJNY: **Wyzwania prawne i podatkowe:
Jak przygotować się na nadchodzące szanse i ryzyka?**

14.10-14.20 PRZERWA

14:20-16:20 PANEL DYSKUSYJNY: **Skuteczna Sprzedaż w Czasach
Malejącego Popytu: Jak Zwiększyć Efektywność Agentów?**

16:20 PODSUMOWANIE

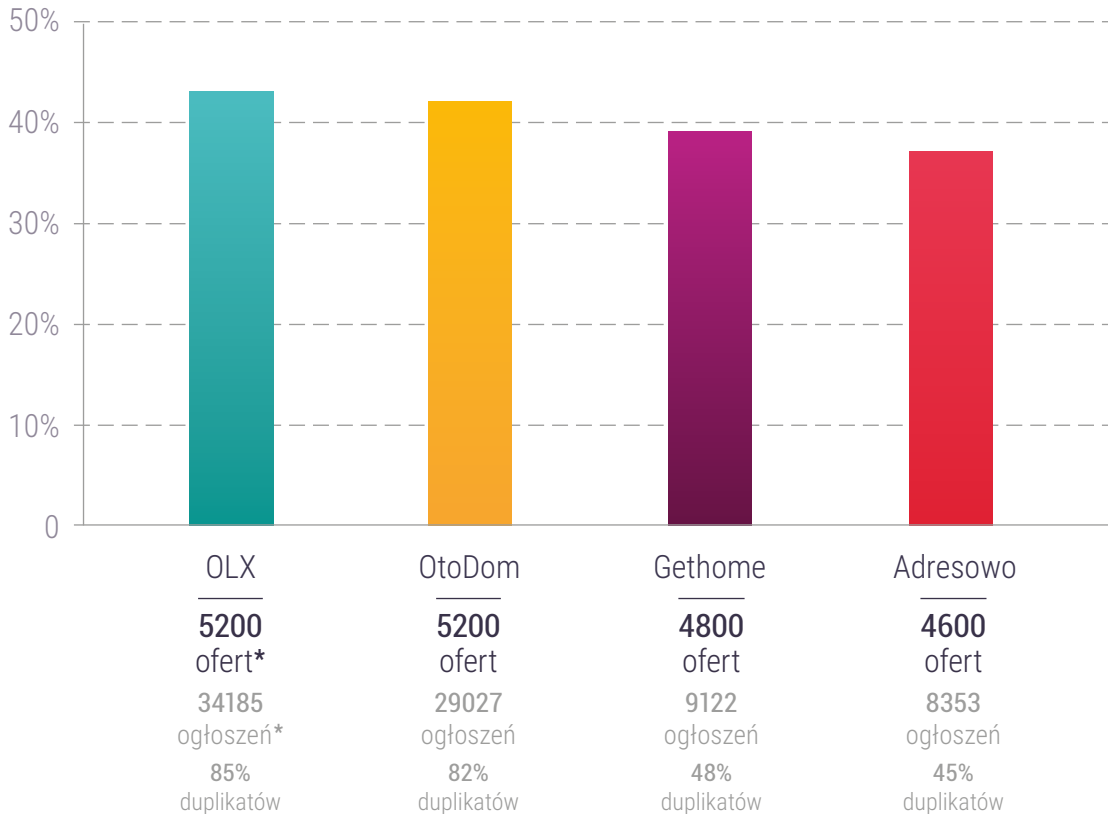
Więcej szczegółów na stronie:

i.alehtur.pl/AEN2024

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W październiku na rynku pojawiło się 12300 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

Opierając się na zdobytej wiedzy i doświadczeniu w pracy z ogłoszeniami w portalach uważam, że do formułowania tezy o podstępnych praktykach pośredników i celowym podszywaniu się pod osoby prywatne należy podchodzić z dużą ostrożnością. Z jednej strony bowiem trzeba pamiętać, że pośrednicy oferują do sprzedaży lub wynajęcia także własne nieruchomości; w takich przypadkach występują - zgodnie z prawdą - jako oferenci bezpośredni. Z drugiej zaś brak lub niewłaściwe oznaczenie typu ogłoszeniodawcy w ogłoszeniu może wynikać z niedoskonałości formularza dodawania ogłoszeń lub usterki w bazie danych danego portalu. Śmiem twierdzić, że ilość fałszywek celowo publikowanych przez pośredników jest obecnie marginalna.

Partnerzy:



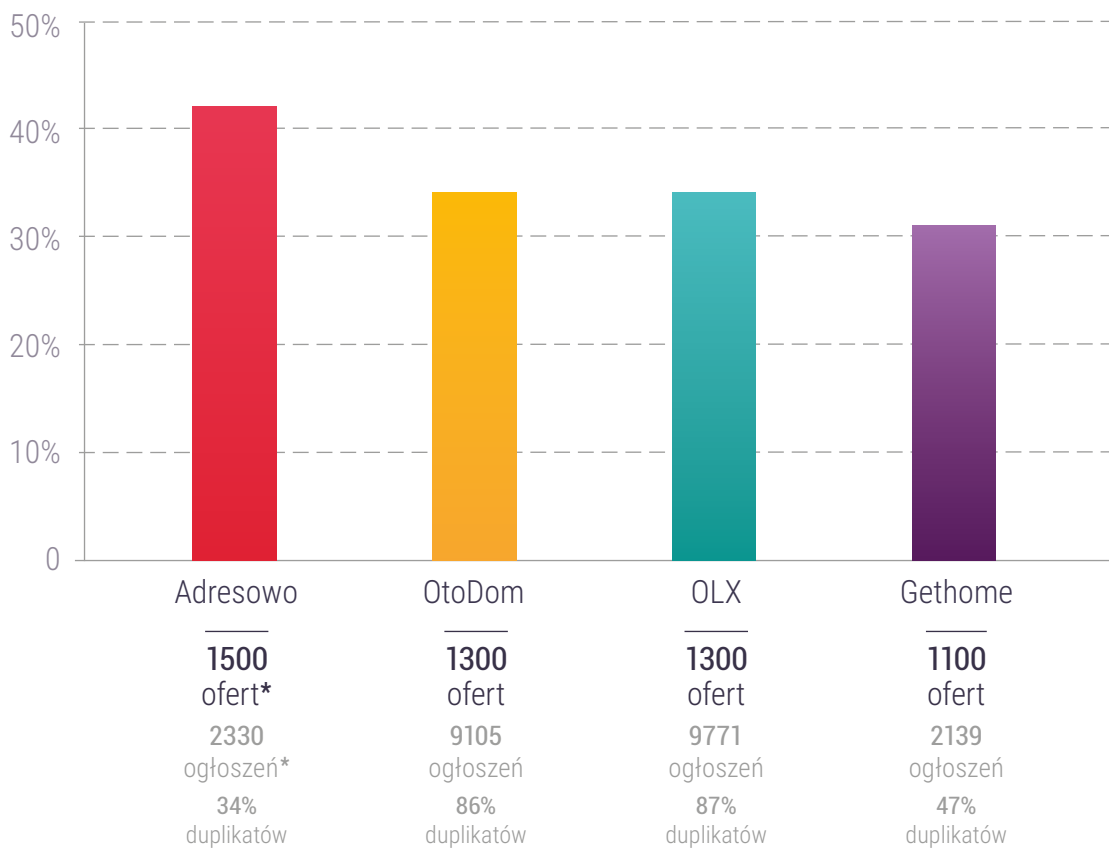
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 3700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI ADRADAR/UNIREPO



W środowisku krążą plotki, że portal Adresowo żyje z kopiowania ogłoszeń, oczywiście za zgodą właścicieli. Ten wykres każe się krytycznie przyglądać tego rodzaju teoriom. Okazuje się bowiem, że na Adresowo dostępnych jest więcej domów niż na OLX! Co ciekawe, przy znacznie mniejszej liczbie ogłoszeń. Jakkolwiek nie działałoby Adresowo odsetek zdublowanych ogłoszeń jest tam najniższy.

Partnerzy:



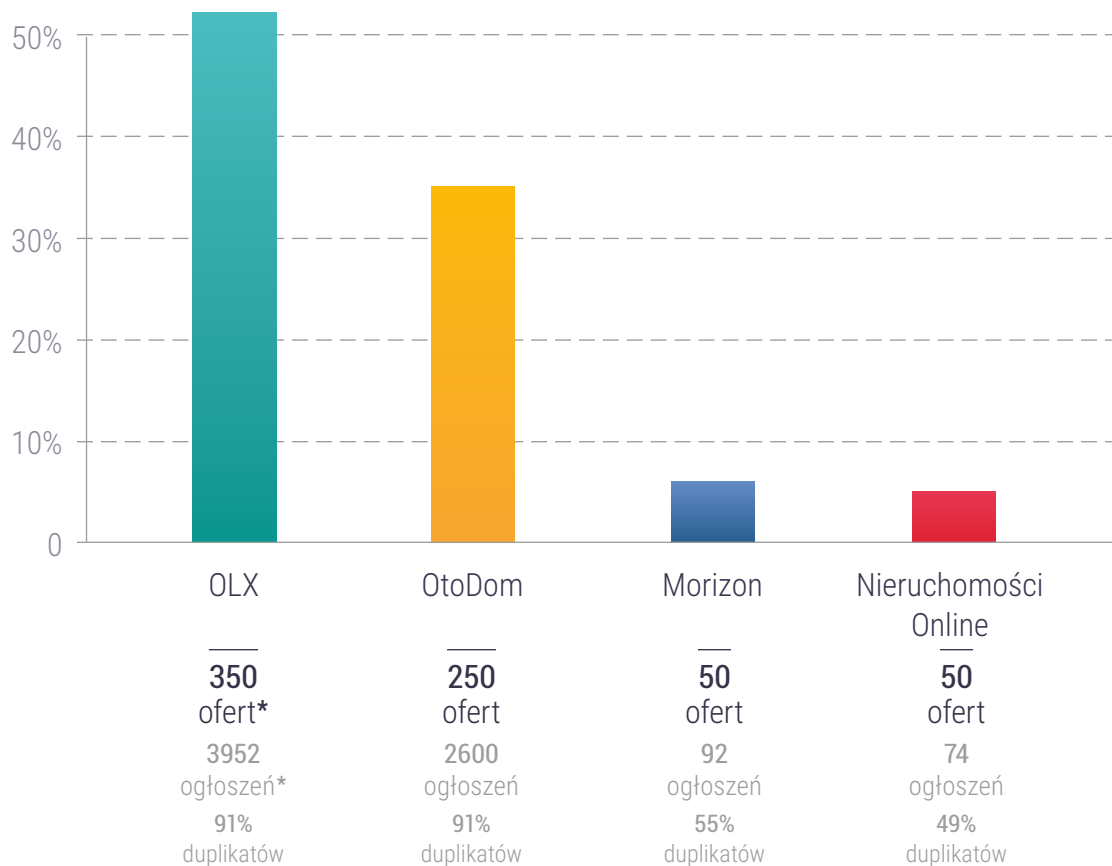
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednio

W październiku na rynku pojawiło się 700 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

Nieruchomości komercyjne zwykle zbywane są przez osoby dla których nie jest to pierwsza przygoda z nieruchomościami. Również dla pośredników zajmujących się takimi nieruchomościami jest to najczęściej świadomy wybór kolejnego szczebla ich kariery. Dlatego ta część rynku jest mocniej profesjonalizowana. W efekcie próby dowolnych manipulacji, których dopuszczałyby się dowolna ze stron są rzadkie. Nie warto tracić dobrego imienia, więc podawanie się pośrednika za osobę prywatną będzie w przypadku komercji należeć do ekstremalnej rzadkości.

Partnerzy:

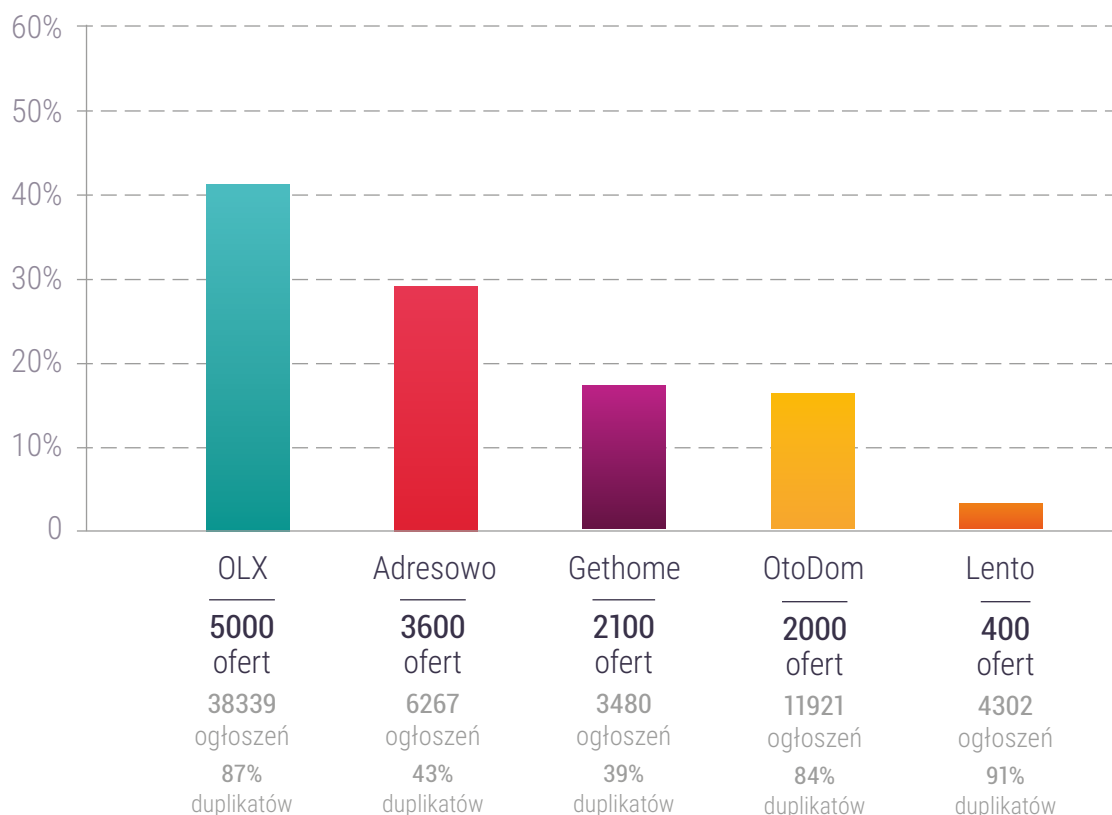


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W październiku na rynku pojawiło się 12100 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



Próby udawania osoby prywatnej przez pośredników mogą być kiepską reakcją na braki efektów sprzedażowych. Nieruchomości gruntowe nie dość, że same z siebie są trudniejsze i mniej płynne niż choćby mieszkania, to jeszcze w przypadku trudniejszego okresu na rynku to obrót nimi może spowolnić jeszcze bardziej. Udawanie osoby prywatnej może być traktowane przez błędnie rozumujących pośredników jako jeden ze sposobów na sprzedaż. To złe założenie. Gdy na rynku jest trudno jedyną nadzieją na wynik jest dobry towar, lub niska cena. Jeszcze lepiej gdy jest to niska cena dobrego towaru.

Partnerzy:

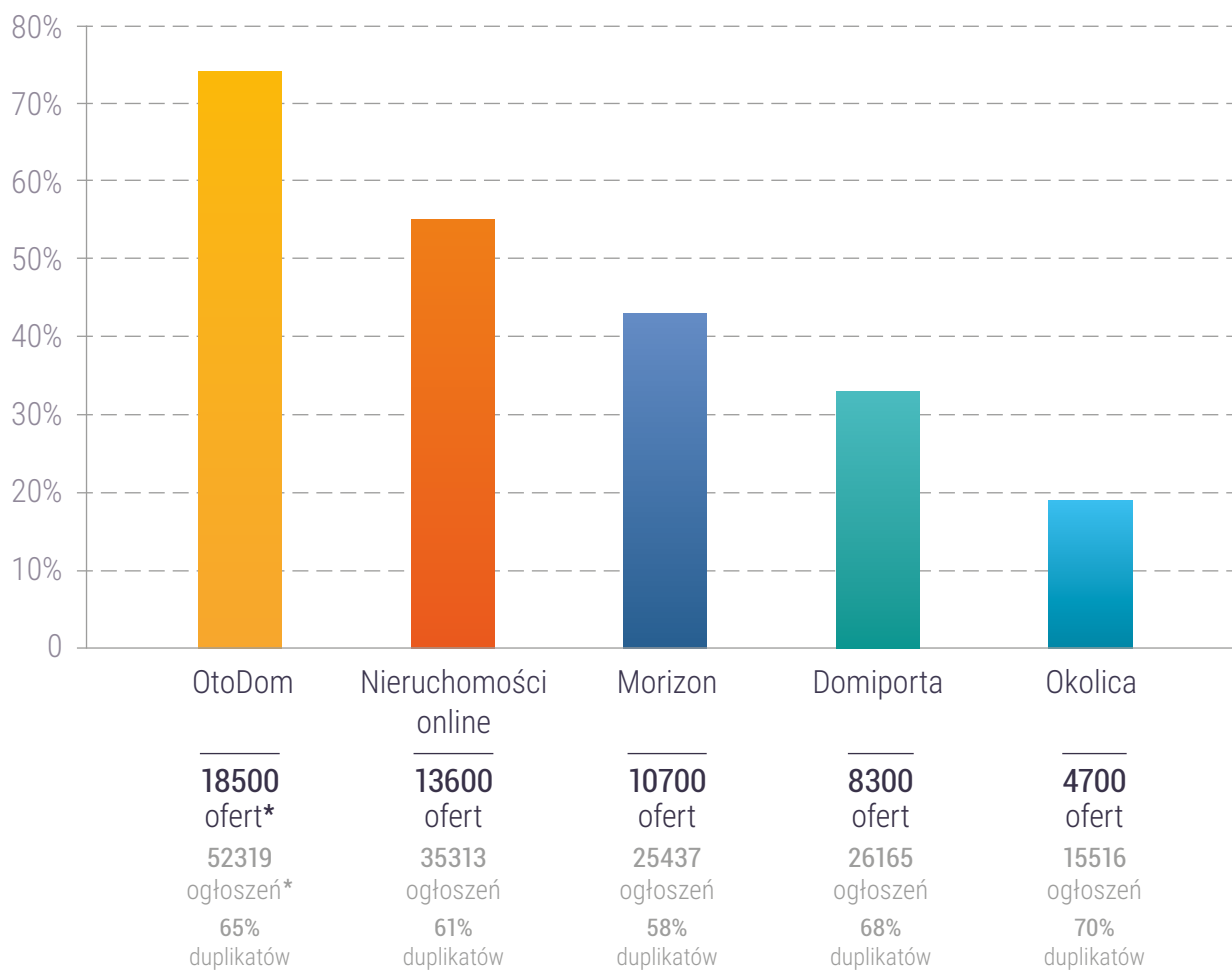


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 24800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MONIKA RUTKOWSKA-WOJCIUL
HONESTA NIERUCHOMOŚCI

Jeżeli pośrednik udaje osobę prywatną to zdecydowanie nie jest profesjonalistą. Oczywiście jednostkowe sytuacje mają niestety wpływ na całe środowisko. Dzisiejszy Klient jest coraz bardziej wyedukowany – sprawdza pośrednika. Jeżeli coś mu się „nie spodoba” jestem przekonana, że nie skorzysta z jego usług bo nie będzie chciał być po prostu oszukany. Warto wspomnieć, że Klienci najbardziej sobie chwala przy współpracy z pośrednikiem – łączenie stron, wsparcie przy organizacji całego procesu oraz bezpieczeństwo transakcji.

Partnerzy:

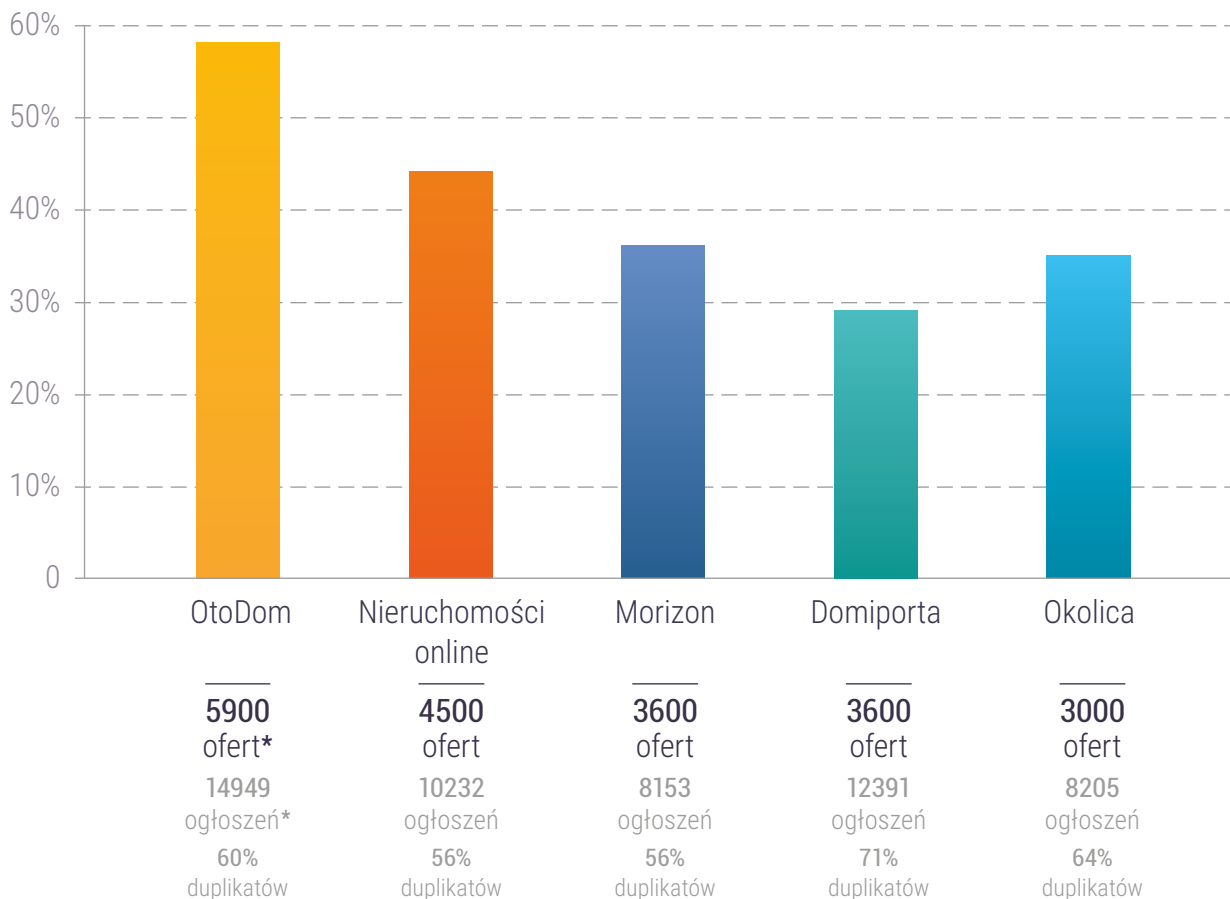


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 9700 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

Przewaga Otodom w segmencie agencyjnych ofert domów jest wyraźna, co świadczy o jego mocnej pozycji na rynku nieruchomości. Jednak warto zwrócić uwagę, że aż 40% domów promowanych przez agencje nie trafia na ten portal. To intrygująca kwestia, która skłania do refleksji nad strategią działania agencji. Czy preferują one zaczynać sprzedaż od tańszych portali, by ograniczyć koszty w początkowej fazie? A może traktują inne serwisy jako testowe narzędzia, by sprawdzić zainteresowanie? Dopiero gdy napotykają trudności ze sprzedażą, decydują się zwiększyć budżet i postawić na bardziej kosztowne platformy, takie jak Otodom?

Partnerzy:

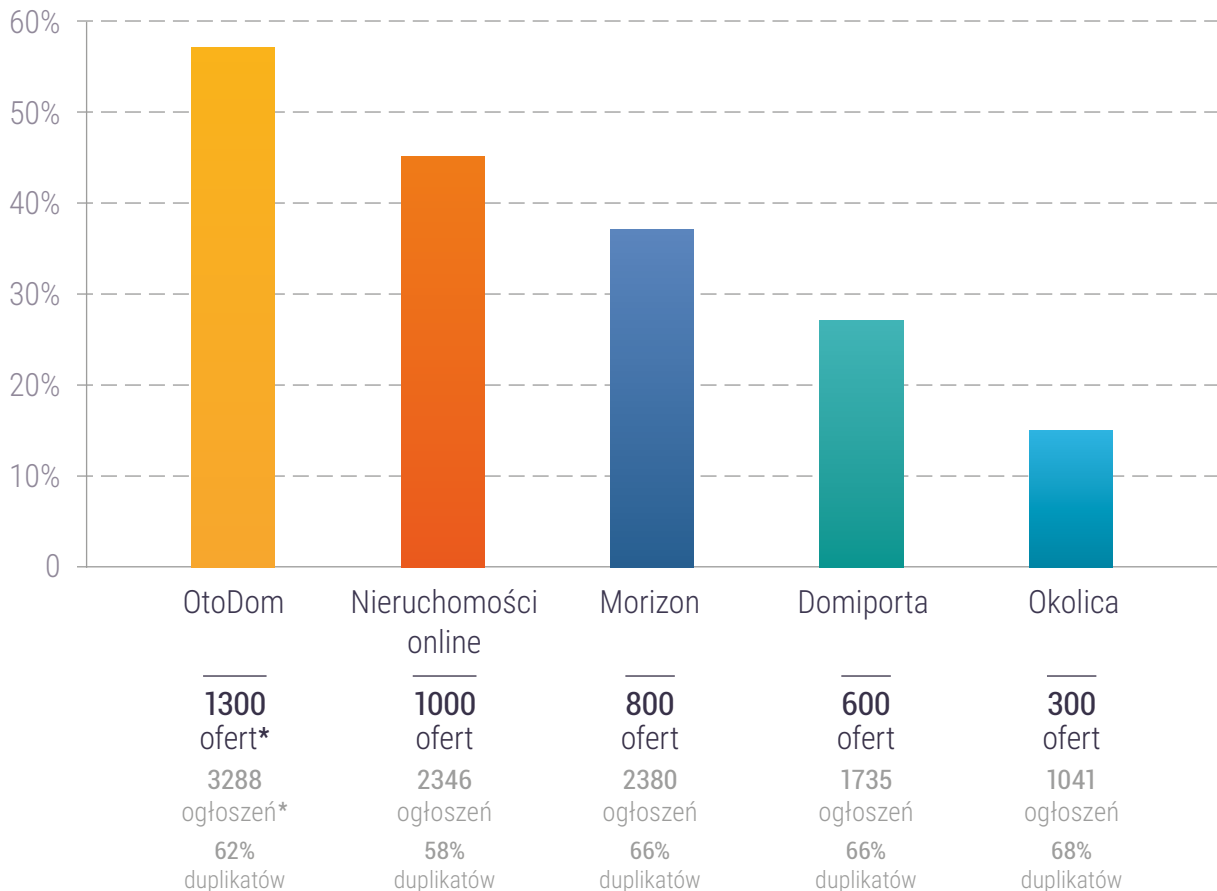


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 2200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**BARTŁOMIEJ
BARANOWSKI**
DOMIPORTA.PL

Jak wynika z przedstawionych na wcześniejszych stronach danych, serwis Domiporta może się pochwalić bardzo niskim wynikiem ofert agencyjnych podszywających się pod ogłoszenia bezpośrednie. Warto zauważyć, że niezależnie od portalu odsetek takich ofert jest marginalna i traktowana słusznie przez użytkowników, jako nieetyczna. Niestety, złe praktyki szybko zyskują rozgłos, co później rzutuje na opinię o całej branży. To przykre, że niektórzy uczestnicy branży stawiają szybki zysk ponad etyczne i uczciwe zasady gry. Jako portal, z pomocą naszego zespołu obsługi klienta staramy się czuwać nad jakością ogłoszeń.

Partnerzy:

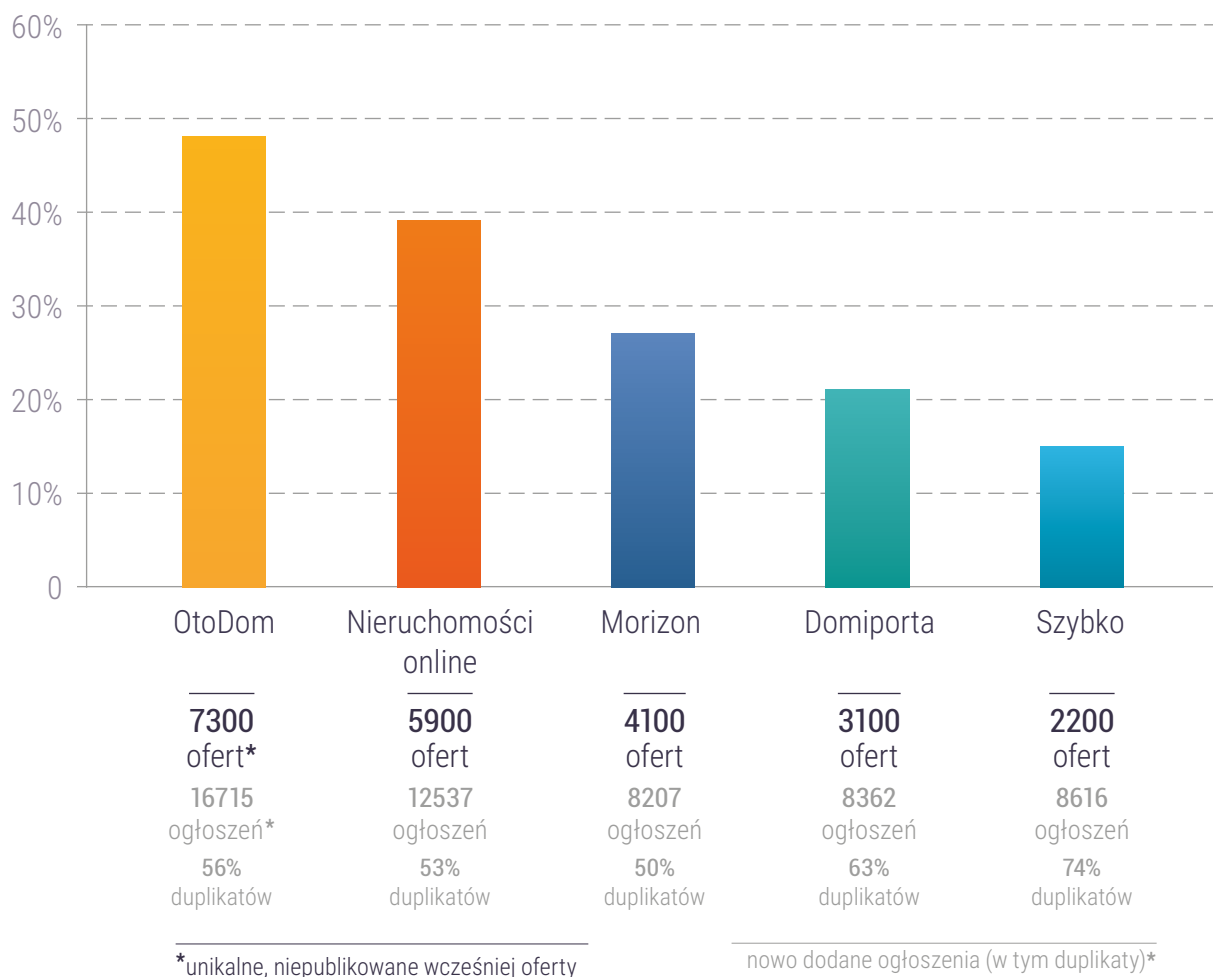


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 15000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Zastanawiając się nad różnymi sztuczkami, stosowanymi przez pośredników w celu doprowadzenia do transakcji, mogły nam umknąć inne ciekawe statystyki. Z tabelki zamieszczonej we wstępie dowiemy się, że podaż mieszkań na sprzedaż na rynku wtórnym nieco skurczyła się względem września. Jednak wzrost rok do roku jest nadal imponujący – mieszkań jest o ponad 14% więcej.

Z kolei rok akademicki rozpocząć się musiał z przytupem. Mieszkania do wynajęcia zostały tradycyjnie przetrzebione (-12% rok do roku). Zastanawia także znaczny spadek oferty domów do wynajęcia – o ponad 17%. To rzadko obserwowana dynamika tego segmentu.

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