

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**LISTOPAD**  
2024



Statystyki z 52 portali dostarcza:



**UNIREPO**




**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**



# WIĘCEJ CHĘTNYCH NA SPRZEDAŻ MIESZKANIA

Na portalach przybyło ogłoszeń, ale do poziomów z roku 2022 jeszcze trochę brakuje. Nie zmienia to jednak faktu, że chętnych do sprzedaży mieszkania jest znacznie więcej niż przed rokiem.

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

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	158 000 <b>+20,0%</b>	69 500 <b>-8,0%</b>	mieszkania
	102 000 <b>+5,5%</b>	7 500 <b>-14,0%</b>	domy
	25 500 <b>-1,8%</b>	70 000 <b>-0,1%</b>	nieruchomości komercyjne
	230 500 <b>+7,5%</b>		działki

\* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku



Z wykresu, który znajduje się na kolejnej stronie można jednoznacznie wyczytać, że liczba publikowanych ogłoszeń zaczęła znacznie wzrastać od stycznia 2024. Dodaliśmy co prawda w mijającym roku kolejnych 15 monitorowanych portali, ale jako że są to niszowe, regionalne serwisy, ich wpływ na wykres nie jest kluczowy.

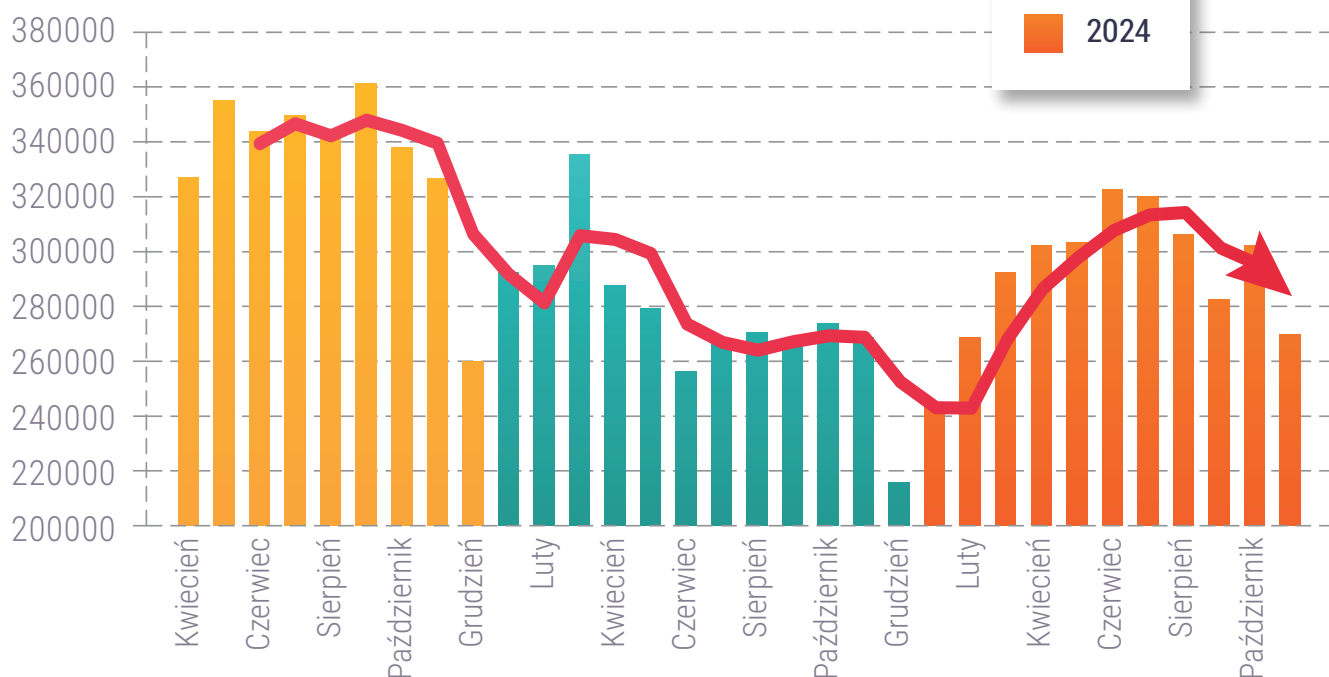
Partnerzy:



UNIREPO

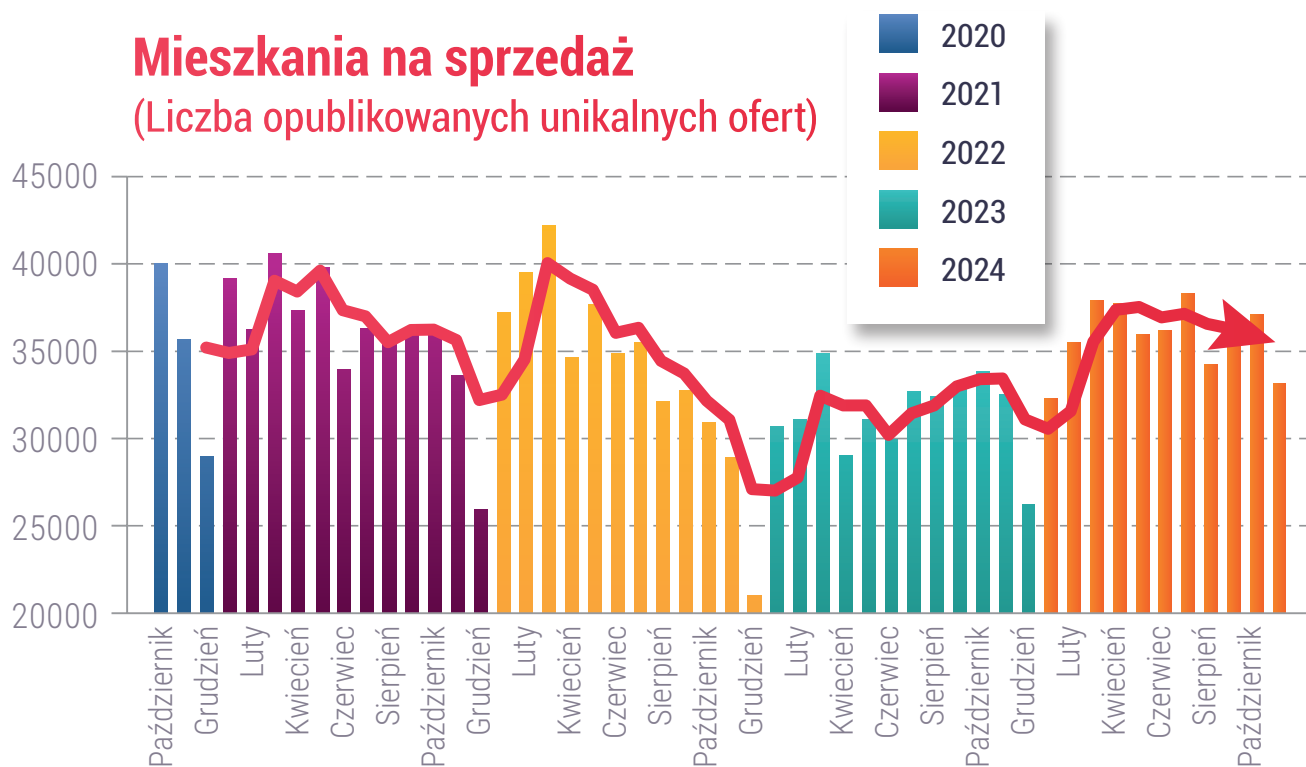
BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Mieszkania na sprzedaż (Liczba opublikowanych ogłoszeń)



Od wakacji liczba ogłoszeń zaczęła delikatnie spadać (zazwyczaj dzieje się to późną jesienią). Widać też, że słupki, a zwłaszcza średnia kwartalna, dalekie są od rekordów z roku 2022. Zauważmy, że te rekordowe poziomy (ponad 350 000 ogłoszeń w miesiącu) zostały odnotowane już po upadku Gumtree. Rok 2022 był rokiem wybuchu wojny i wnikliwi czytelnicy po analizie naszego drugiego wykresu dojdą zapewne do wniosku, że mamy tutaj do czynienia ze swego rodzaju paradoksem.

## Mieszkania na sprzedaż (Liczba opublikowanych unikalnych ofert)

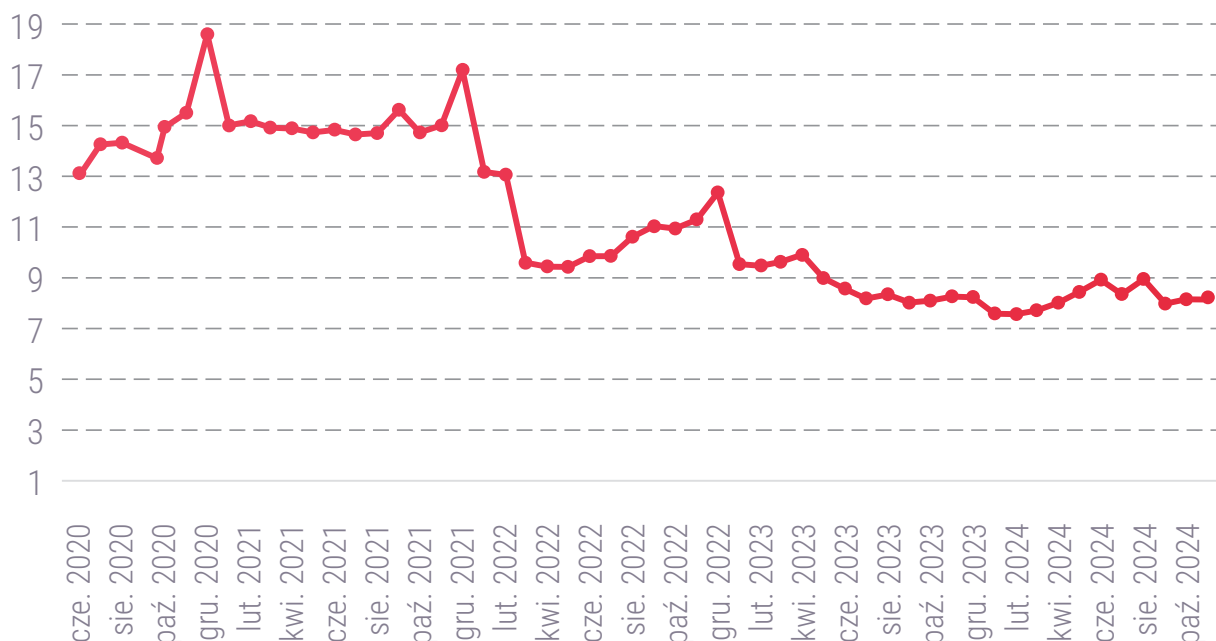


A zatem - zamiast zliczać ogłoszenia, postawmy sobie pytanie: ile osób zdecydowało się w danym miesiącu na sprzedaż mieszkania? Aby odpowiedzieć przeanalizujemy unikalne oferty, które dla inwestorów korzystających z Adradar oznaczamy etykietą „niepublikowane nigdzie wcześniej”. Mogą to być mieszkania wykończone właśnie przez flippera i wrzucone na któryś portal. Mogą to być także mieszkania, które trafiły na rynek w wyniku postępowania spadkowego. Jedną z opcji jest także decyzja inwestora: rentowność najmu jest zbyt niska, sprzedaję.

Stawiając sprawę w ten sposób spróbujmy zastanowić się: czy na rynku nieruchomości możliwa jest paniczna wyprzedaż, taka jak na giełdzie papierów wartościowych? Akcje sprzedaje się jednym kliknięciem (czasem to w ogóle automat decyduje o sprzedaży, więc kliknięć jest zero). Wydawać by się mogło, że coś takiego nie może wydarzyć się w branży real estate. A jednak! Spójrzmy co stało się w marcu 2022. Ponad 42 tys. osób zdecydowało się wtedy na sprzedaż swojego mieszkania! To absolutny, niepokonywany dotąd rekord, który zawdzięczamy Władimirowi Putinowi. Jak widać wielu osobom puściły wówczas nerwy. I nie ma się co dziwić – do wielu z nas dotarło wtedy, że obecność w NATO nie jest stuprocentową gwarancją wiecznego pokoju. Potem nastąpiło wyraźne odreagowanie. Liczba chętnych do sprzedaży mieszkania spadła do historycznie niskich poziomów (nieco ponad 25 tys. osób – nie liczymy grudnia, ze względu na świąteczny sezon), ale liczba ogłoszeń utrzymywała się paradoksalnie na bardzo wysokich poziomach.

W tym kontekście musimy zauważyć, że od początku roku 2023 znowu przybywa chętnych do sprzedania swojego mieszkania. Zjawisko to przybrało na sile od stycznia 2024. Obecnie mamy do czynienia ze swego rodzaju stabilizacją – miesięcznie pojawia się około 35 tysięcy nowych chętnych na sprzedaż swojej nieruchomości. Jest to nieco więcej niż długoterminowa średnia. Choć trzeba odnotować, że wraz ze zbliżającym się końcem roku liczba nowych sprzedających stopniowo maleje. Może tłumaczy to niewielką skalę spadków cen na rynku? W cenach nie widać bowiem oznak panicznej wyprzedaży.

## Liczba ogłoszeń jednej nieruchomości (Mieszkania na sprzedaż)



Zobaczmy teraz jak często powielane są oferty mieszkań na sprzedaż. Jak widać, od około dwóch lat mamy do czynienia ze stabilizacją na poziomie ok. ośmiu ogłoszeń jednego mieszkania. Czy to dużo, czy mało, skoro nasz system monitoruje aż 52 portale? Po pierwsze tylko nieznaczna część z tych portali to serwisy ogólnopolskie. Po drugie to nie jest tak, że te osiem statystycznych ogłoszeń wędruje na różne portale. Czasami różne agencje reklamują to samo mieszkanie w jednym serwisie. To bardzo utrudnia przeglądanie ofert. Warto też zauważyć, że skoro średnio na jedno mieszkanie wypada osiem ogłoszeń, to znaczy że muszą istnieć nieruchomości reklamowane po kilkadziesiąt, czy nawet kilkaset razy. I tak dzieje się w rzeczywistości – czasami w Unirepo ogłoszenie bezpośrednie przechwycone przez 20-30 biur. A jak wygląda sytuacja w segmencie wynajmu, zdominowanym przez osoby prywatne?

## Liczba ogłoszeń jednej nieruchomości (Mieszkania na wynajem)



Także tutaj kopiowanie / powielanie ogłoszeń jest zjawiskiem powszechnym. Na przestrzeni ostatnich kilku lat mamy do czynienia z wyraźną, aczkolwiek jeszcze nie spektakularną tendencją. Średnia liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania wzrasta i oscyluje obecnie wokół czterech, w porywach do pięciu. To dosyć sporo, bo każdy kto korzystał z OLX wie jak potężną bazę użytkowników ma ten portal. Może to sugerować, że obecnie, poza sezonem akademickim (lipiec – październik) nieco trudniej jest znaleźć najemcę.

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**

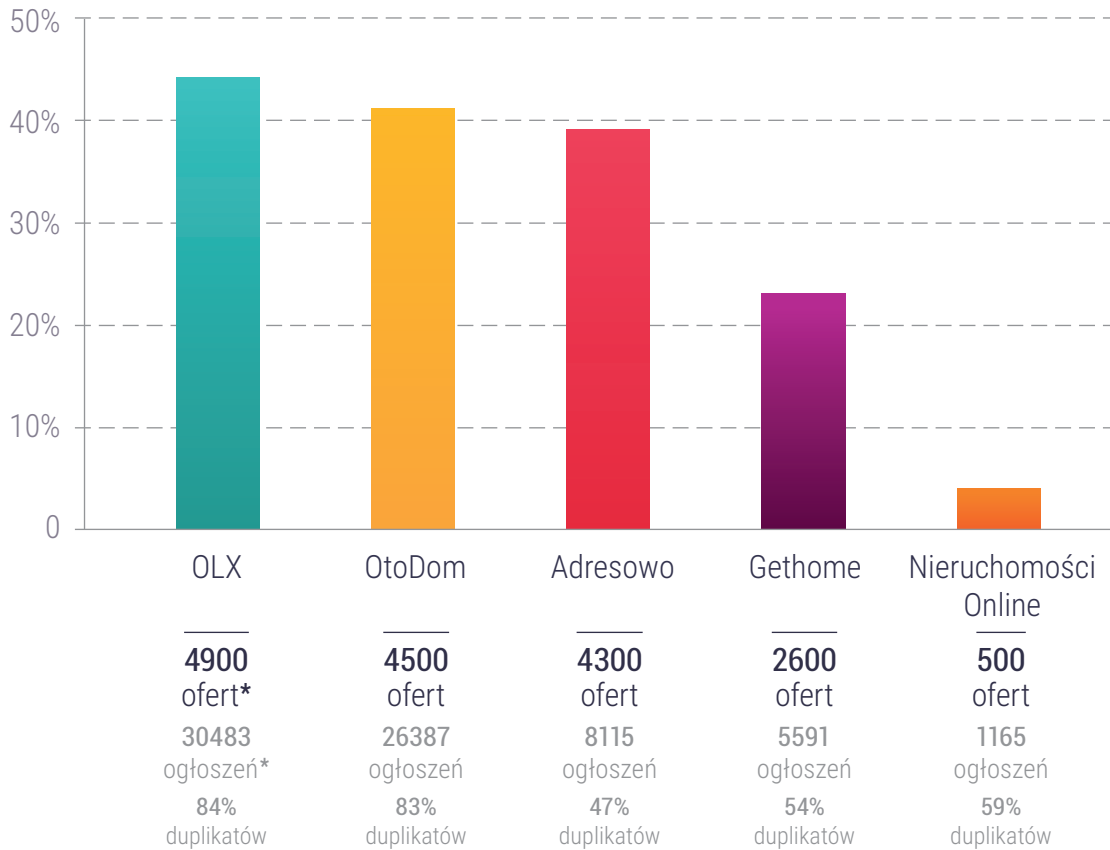




# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W listopadzie na rynku pojawiło się 11100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



Z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia życzę wszystkim czytelnikom biuletynu, aby ten wyjątkowy czas przyniósł Wam wiele radości, spokoju i miłości. Niech Nowy Rok 2025 zarówno w sferze prywatnej jak i zawodowej przyniesie Wam wiele sukcesów, zdrowia i realizacji Waszych planów, również tych inwestycyjnych.

Wesołych Świąt i Szczęśliwego Nowego Roku!



**ROBERT KULIGA**  
STOWARZYSZENIE  
MIESZKANICZNIK

Partnerzy:



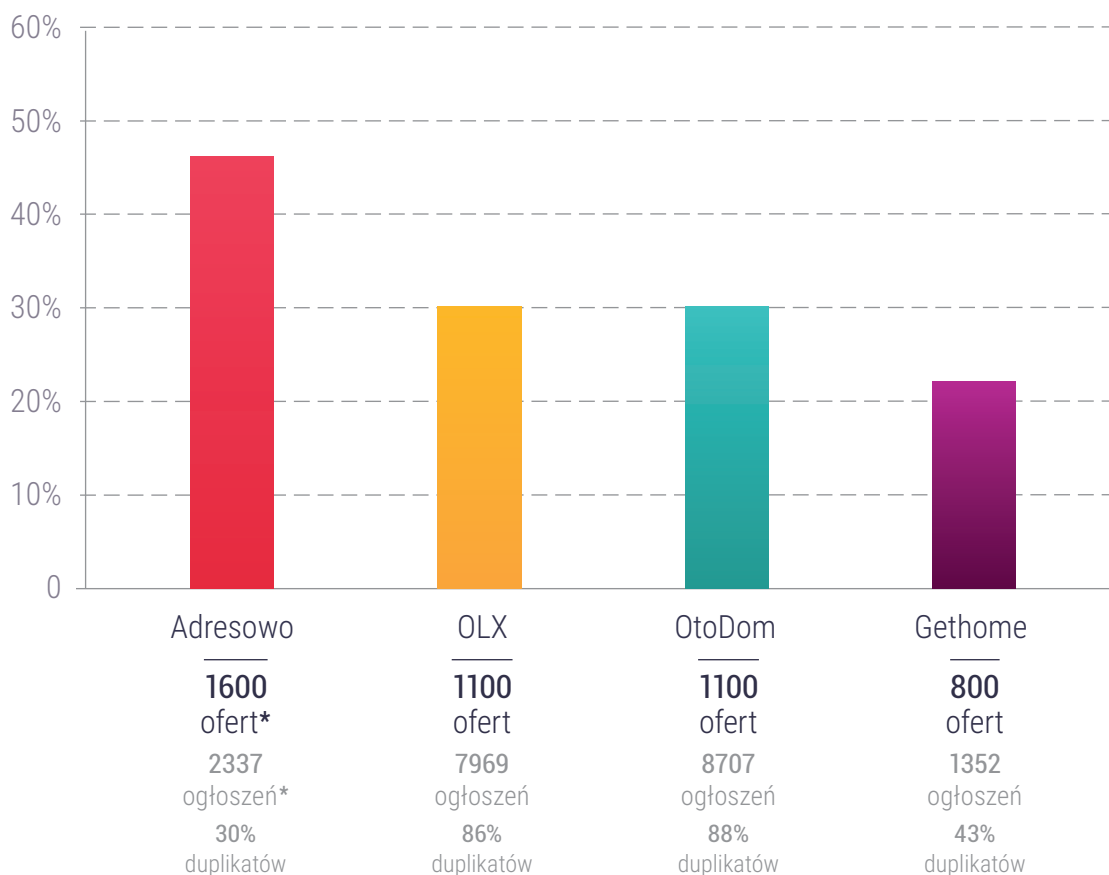
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W listopadzie na rynku pojawiło się 3600 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



Wszystkim Czytelnikom, w imieniu swoim oraz całego biura Tur Nieruchomości, pragniemy życzyć w tym szczególnym czasie wszystkiego, co najlepsze. Sprzedającym nieruchomości – udanych transakcji i szybkiej sprzedaży, kupującym – owocnych poszukiwań wymarzonego lokum, a przede wszystkim chwili wytchnienia, czasu spędzonego w gronie rodzinnym oraz spokoju i radości. Wesołych Świąt!

Partnerzy:



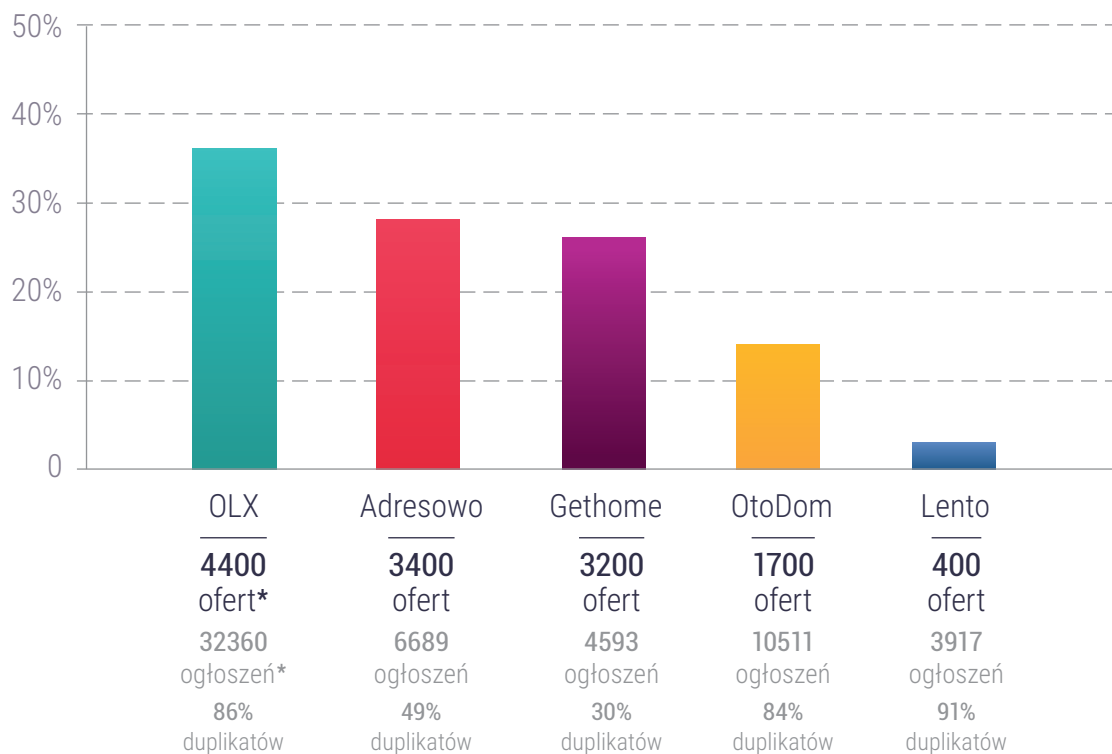
**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW



## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W listopadzie 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)\*



**KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI**  
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Składając życzenia w imieniu swoim oraz zespołu dwóch marek – Szkoleń Nieruchomości i Marketingu Nieruchomości, życzymy wszystkim tutaj zebranych sympatykom branży nieruchomości spokojnego i radosnego okresu Świąt Bożego Narodzenia! W nadchodzącym 2025 roku życzymy udanych inwestycji – szczególnie w nieruchomości gruntowe, marketingu na najwyższym poziomie, który pomoże dotrzeć do nowych Klientów, a przede wszystkim realizacji zarówno biznesowych, jak i prywatnych postanowień.

Partnerzy:

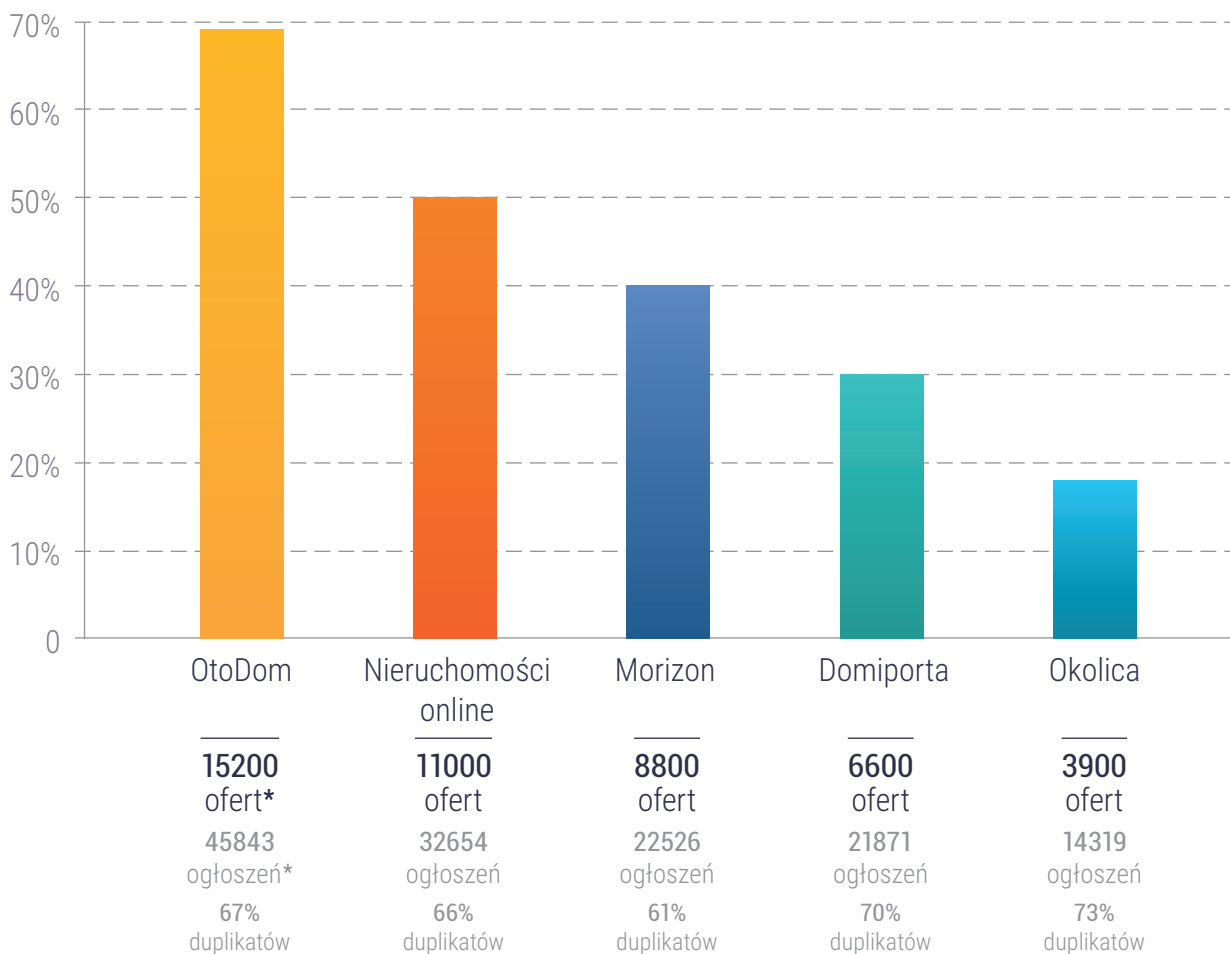


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W listopadzie na rynku pojawiło się 22100 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

Czytelnikom biuletynu Unirepo życzę spokojnych, rodzinnych i pełnych niezapomnianych chwil Świąt Bożego Narodzenia, a zbliżający się Nowy Rok niech nam wszystkim przyniesie trwałą stabilizację i przewidywalność rynku nieruchomości, niezbędną przy podejmowaniu ważnych decyzji zakupowych i biznesowych pewność regulacji prawno-podatkowych oraz wielu nowych klientów, zarówno tych podażowych jak i popytowych.

Partnerzy:

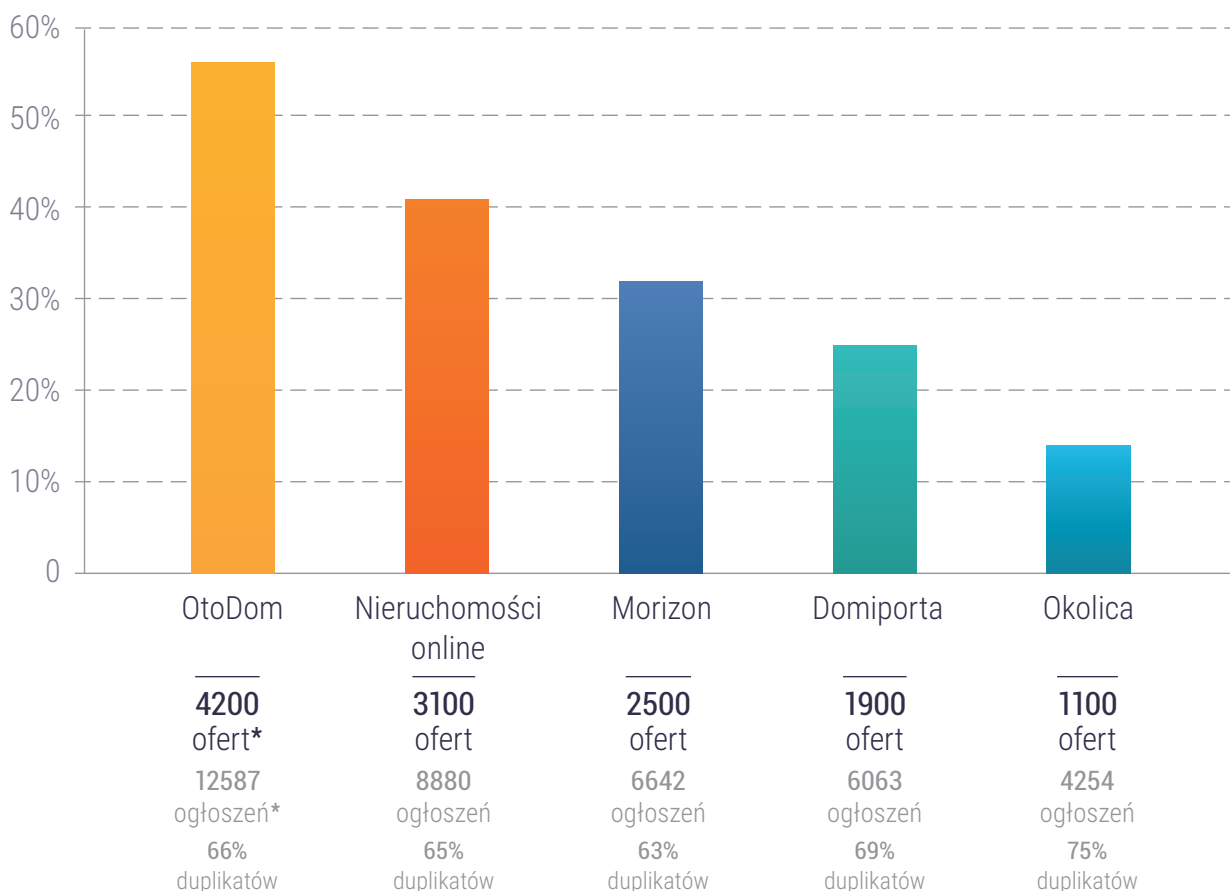


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W listopadzie na rynku pojawiło się 7600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE

Spokój. To najważniejsze, czego można życzyć całej branży na nadchodzącym 2025 r. Życzę wszystkim, aby Nowy Rok upłynął pod znakiem mądrych decyzji ze strony naszych władarzy. Decyzji – które nie powodują zamętu na rynku, ale budują jego wartość i dają przeświadczenie, że każda aktywność służy dobru społecznemu.

Partnerzy:



**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

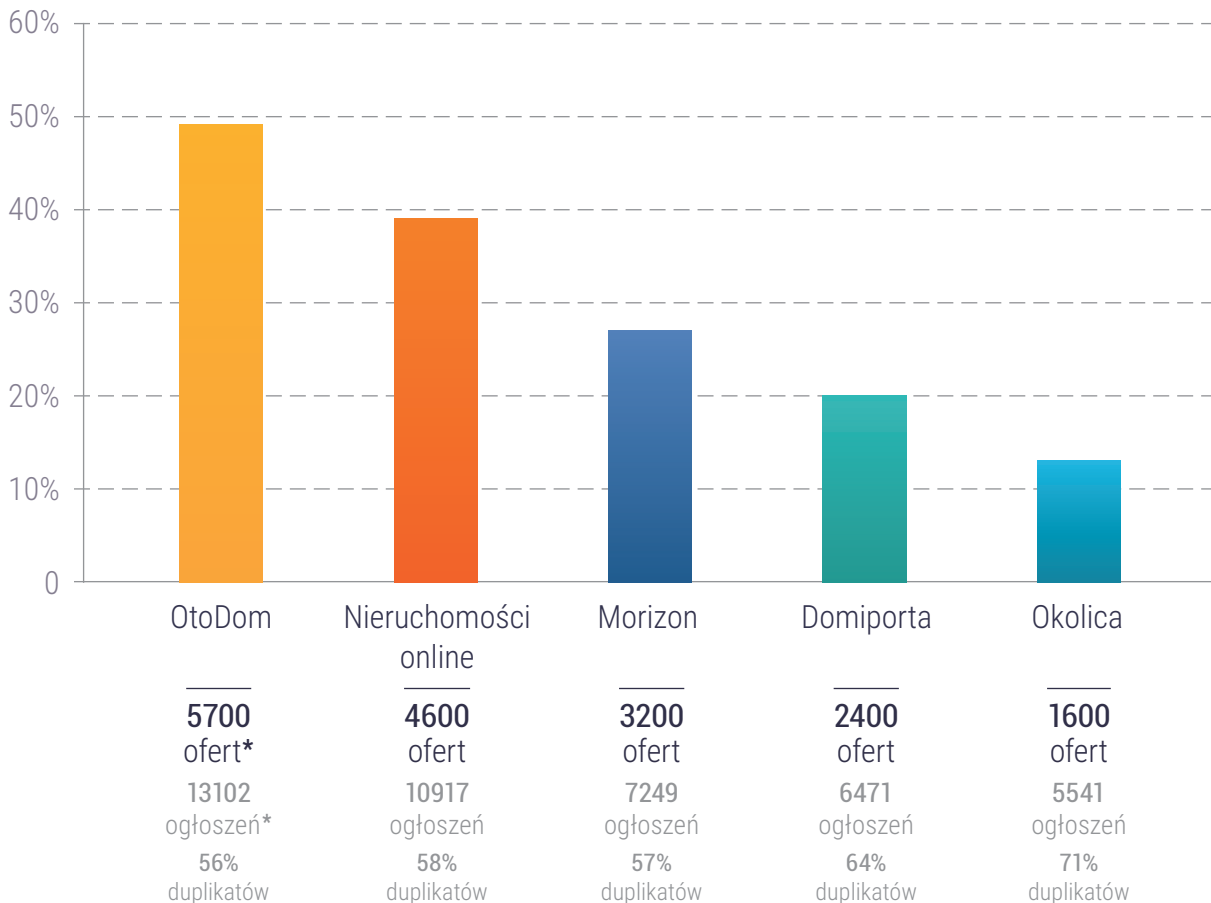


## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W listopadzie na rynku pojawiło się 11800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii



### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

W imieniu ekip Unirepo i Adradar chcemy zaserwować Wam najświeższą aktualizację świątecznego oprogramowania!

Niech te nadchodzące dni będą kompletnie wolne od bugów, pełne trybu offline spędzonego z bliskimi, w trakcie którego naładujecie swoje wewnętrzne baterie do pełna.

Życzymy, żeby rok 2025 był totalnie bezpieczny od wszelkich wirusów, a prowinie rosnę szybciej niż nieskończona pętla w źle napisanym skrypcie. A jeśli wiecie, co to deadlock, to niech Was omija szerokim łukiem!

Niech Wasze polowanie na nieruchomościowe okazje odbywa się z prędkością światła, zanim konkurencja w ogóle zdąży kliknąć „odśwież”!

Wesołych Świąt i niezawodnego Nowego Roku!

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?



NOTATKI  
I PRZYPOMNIENIA



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**