

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LIPIEC
2020

Statystyki z 37 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

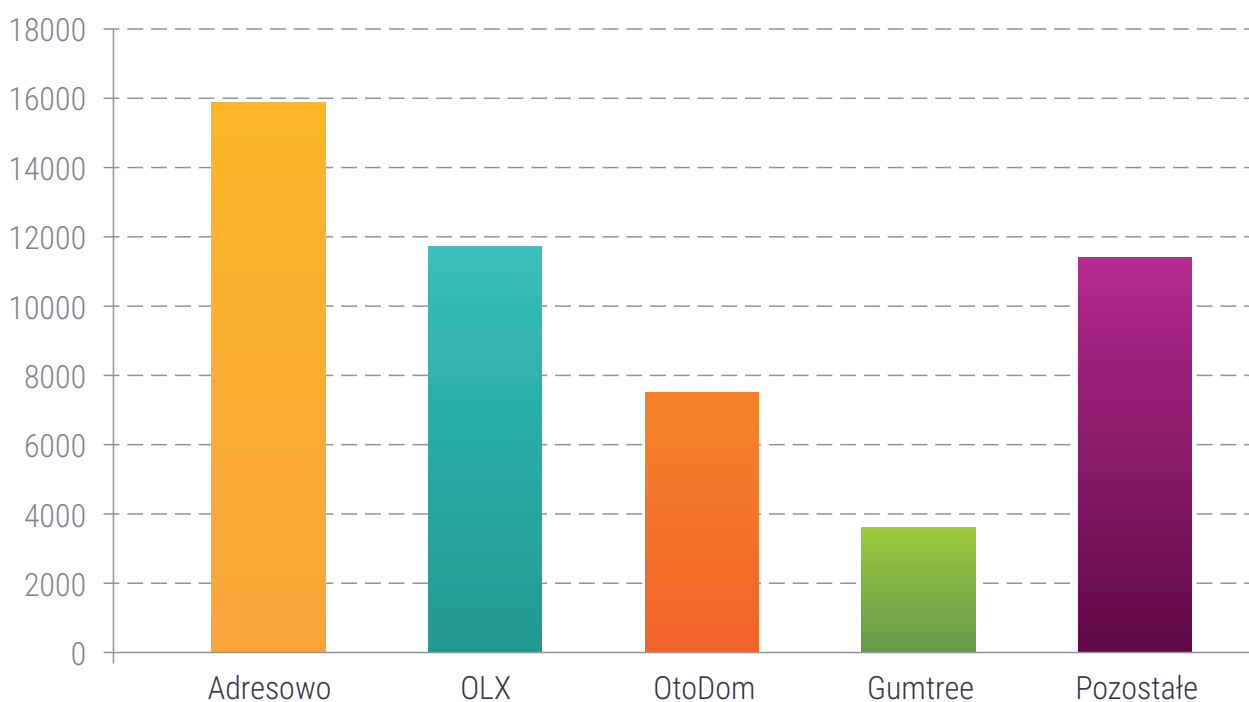
CORAZ WIĘCEJ BEZPOŚREDNICH OFERT SPRZEDAŻY

POŚREDNICY MAJĄ O CO WALCZYĆ

W ostatnich miesiącach na portalach internetowych znacząco wzrosła liczba ogłoszeń sprzedaży publikowanych przez właścicieli. W lipcu mieszkań sprzedawanych bezpośrednio było o niemal 30% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Można uznać to za niepokojący sygnał dla agencji nieruchomości. Z drugiej jednak strony jest to duża okazja do wykazania się dla pośredników, którzy postarają się pozyskać takie oferty na wyłączność.

Gdzie można odnaleźć najwięcej tego typu ofert? Odpowiedź z pewnością zaskoczy wielu, nawet wnikliwych obserwatorów rynku. Według stanu na koniec lipca najwięcej bezpośrednich ofert sprzedaży mieszkań znajdowało się na portalu Adresowo.pl. Na stronie znajdowało się wówczas niemal 16 tysięcy takich nieruchomości. Naturalny potentat na rynku ofert bezpośrednich, portal OLX, w tym samym czasie oferował ponad 25% mniej mieszkań od właścicieli.

Bezpośrednie oferty sprzedaży mieszkań w lipcu (aktualne, po odsianiu duplikatów)



Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Statystyka ta zadziwia, jednak znajduje pewne wytłumaczenie, gdy przyjrzymy się polityce publikacji ogłoszeń prowadzonej przez oba portale. Na Adresowo.pl publikowane są bezpłatne ogłoszenia, bez określonego terminu ważności. OLX z kolei proponuje płatne publikacje widoczne przez zdefiniowany wcześniej okres. Gdy czas ten mija, ogłoszenie znika z portalu, bez względu na to, czy nieruchomość została sprzedana, czy nie. W ten sposób na OLX dostępne są ogłoszenia w większości aktualne. Na Adresowo.pl mamy z kolei do czynienia ze swego rodzaju kumulacją ofert z kolejnych miesięcy, bez gwarancji ich aktualności. Oferty znikają bowiem z serwisu jedynie w dwóch sytuacjach:

a. Właściciel świadomie wycofuje ogłoszenie

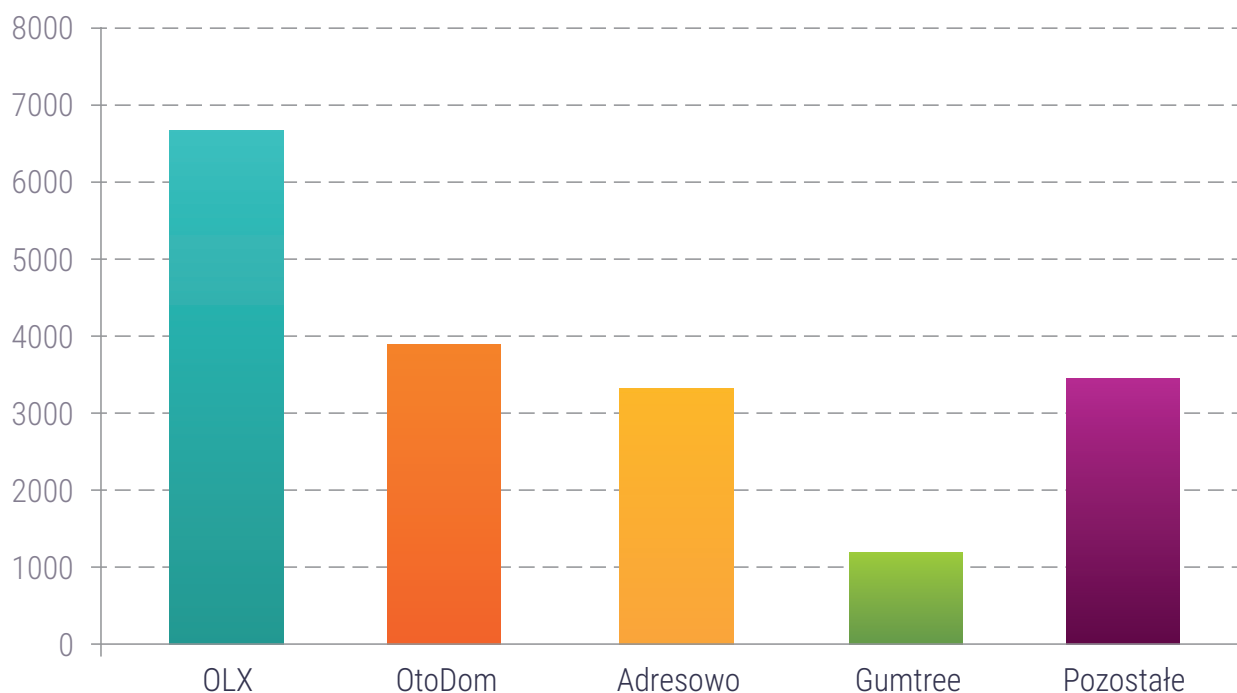
b. Potencjalny kupujący zgłosi reklamację: zapłacił za odsłonięcie numeru telefonu, a ogłoszenie okazało się nieaktualne.

Prowadzić to może tylko do jednego wniosku: na Adresowo.pl musi być stosunkowo dużo nieaktualnych ogłoszeń.

Żeby to sprawdzić, eksperci z serwisu Unirepo, skupiającego w jednym miejscu oferty z 37 portali nieruchomości, przeanalizowali ogłoszenia dodane tylko w lipcu. Skoro zostały one świeżo dodane, to jest duża szansa, że były aktualne. Dzięki zastosowaniu opartej na sztucznej inteligencji technologii odsiano powielone oferty, w szczególności ogłoszenia kopiowane wyłącznie w celu ich podbicia.

Jak wygląda porównanie między tymi portalami jeśli chodzi o nowości?

Nowe oferty bezpośredniej sprzedaży mieszkań (aktualne)



Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Dzięki takiej analizie wszystko zdaje się wracać na właściwe sobie miejsce. Zdecydowanym liderem jest OLX. Pozycja Adresowo.pl wciąż jest nadspodziewanie dobra, jednak prawdziwie nowych ofert pojawiło się tu niemal dwa razy mniej niż na OLX. Więcej mieszkań wystawiono również w portalu OtoDom.

Trzeba pamiętać, że część ofert z serwisu OtoDom pojawia się automatycznie na OLX. Nie są one uwzględnione w powyższych statystykach, ale warto być świadomym tego zjawiska mierząc faktyczną siłę serwisu OLX.

Warto także przyjrzeć się ofertom opublikowanym wyłącznie na jednym portalu. Jak wielu właścicieli decyduje się zaufać tylko jednemu graczowi? Okazuje się, że aż 4700 ofert bezpośrednich zamieszczonych w lipcu na OLX nie zostało opublikowanych w żadnym innym serwisie. Biorąc pod uwagę fakt, że łącznie na OLX pojawiło się 6900 unikalnych nowości, jest to rzeczywiście imponujący wynik.

A co z Adresowo.pl? Co prawda serwis ten zdecydowanie przegrywa z OLX, jednak właściciele zamieścili tam ponad 1000 ofert, których nie znajdziemy nigdzie indziej! Taki rezultat zasługuje na uznanie. Przede wszystkim pokazuje jednak, że skuteczny pośrednik nie może ograniczać swoich działań do serwisów z grupy OLX, mimo ich znaczącej dominacji.

Bezpośrednie ogłoszenia nieruchomości na sprzedaż wystawione w lipcu 2020



74 744 mieszkań



27 807 domów



81 704 gruntów



7078 lokali użytkowych

Łącznie właściciele opublikowali 191333 ogłoszeń. Prawie 78% z nich okazało się duplikatami. Tradycyjnie już najwięcej ogłoszeń powtarzało się na Gumtree, gdzie nowe oferty stanowiły mniej niż 8% wszystkich publikacji.

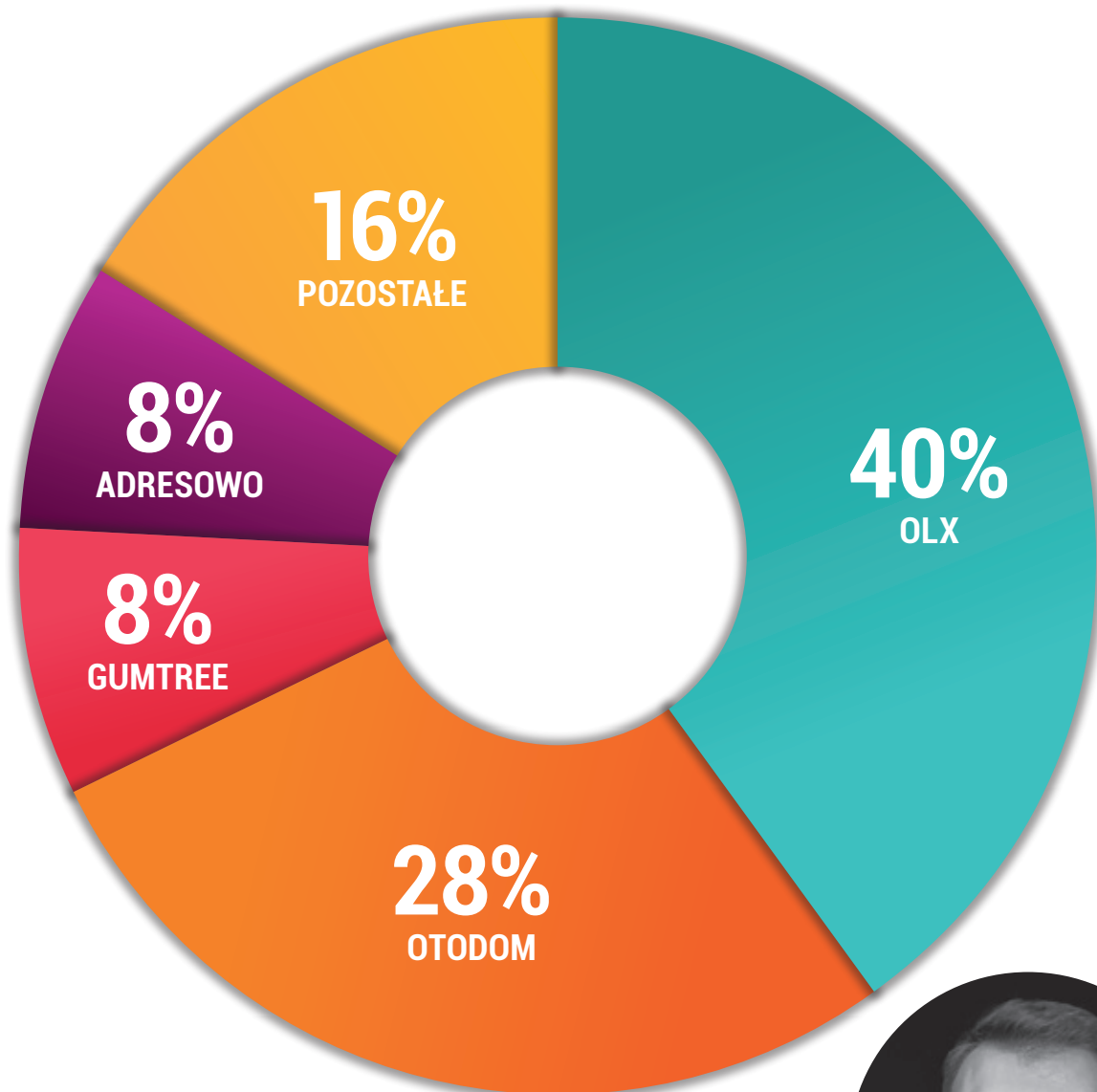
Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

GDZIE OGŁASZAJĄ SIĘ WŁAŚCICIELE?

Mieszkania sprzedaż bezpośrednia



MACIEJ BIS

EKSPERT RYNKU NIERUCHOMOŚCI



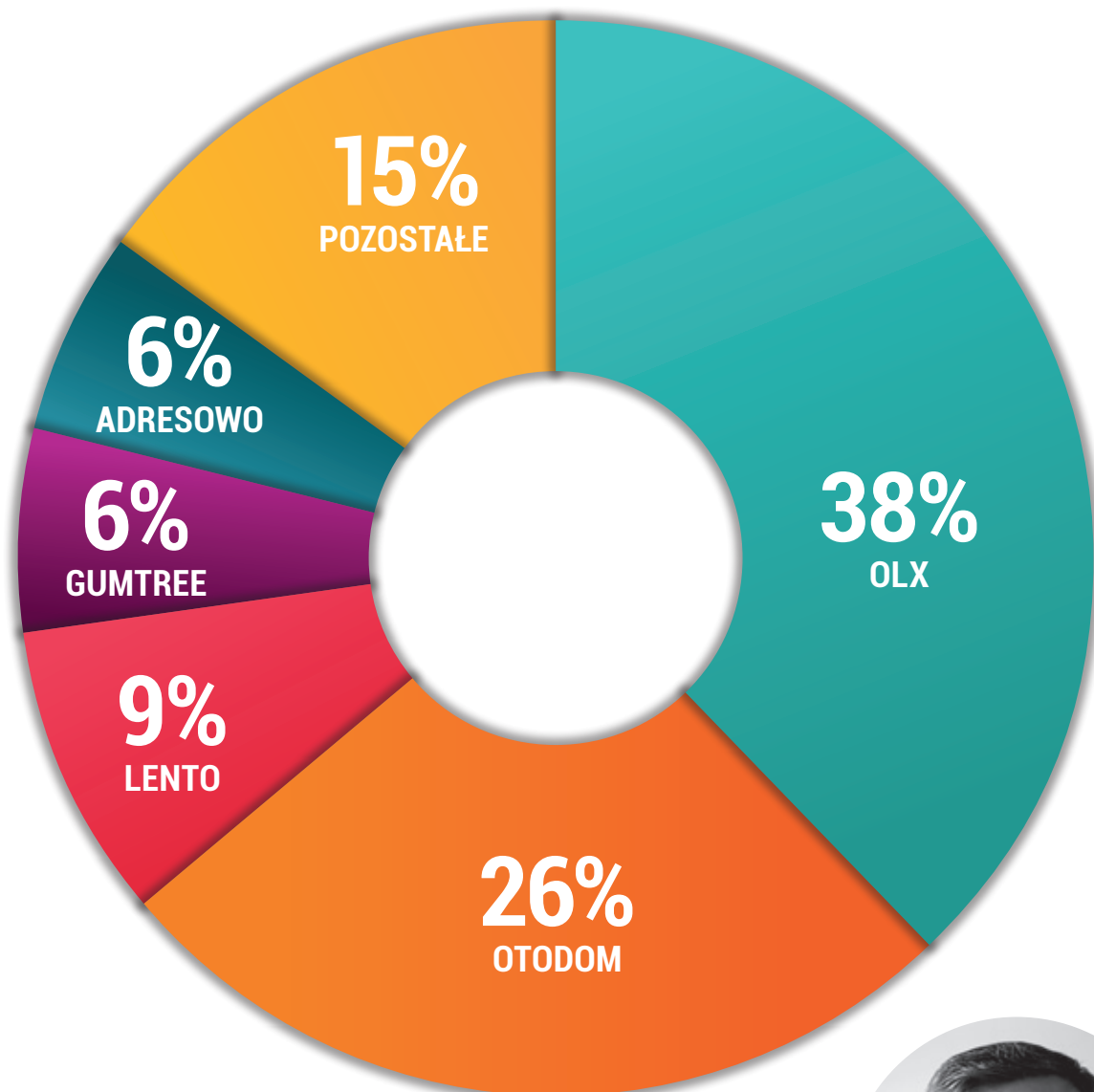
Na uwagę zasługuje także duża popularność portalu Adresowo.pl wśród ogłoszeń bezpośrednich sprzedaży mieszkań. Portal ten promuje się hasłem „Najwięcej ogłoszeń nieruchomości bez pośredników w Polsce”. Działając na rynku nieruchomości od jakiegoś czasu, zauważam rosnącą nieufność osób prywatnych względem pośredników, niezrozumienie, za co im płacą, oraz przekonanie o niskiej jakości ich pracy. Bardzo często obraz ten budowany jest w oparciu o jednostkowe przypadki, a czasami jest zwyczajnie niesprawiedliwy. Myślę, że w najbliższym czasie jednym z największych wyzwań dla agencji wcale nie będzie skuteczna sprzedaż nieruchomości, ale odbudowanie zaufania klienta do zawodu pośrednika. I to klienta, który z usług agencji ma szansę skorzystać zwykle 2-3 razy w życiu.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy - sprzedaż bezpośrednia



BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI
ADRADAR/UNIREPO



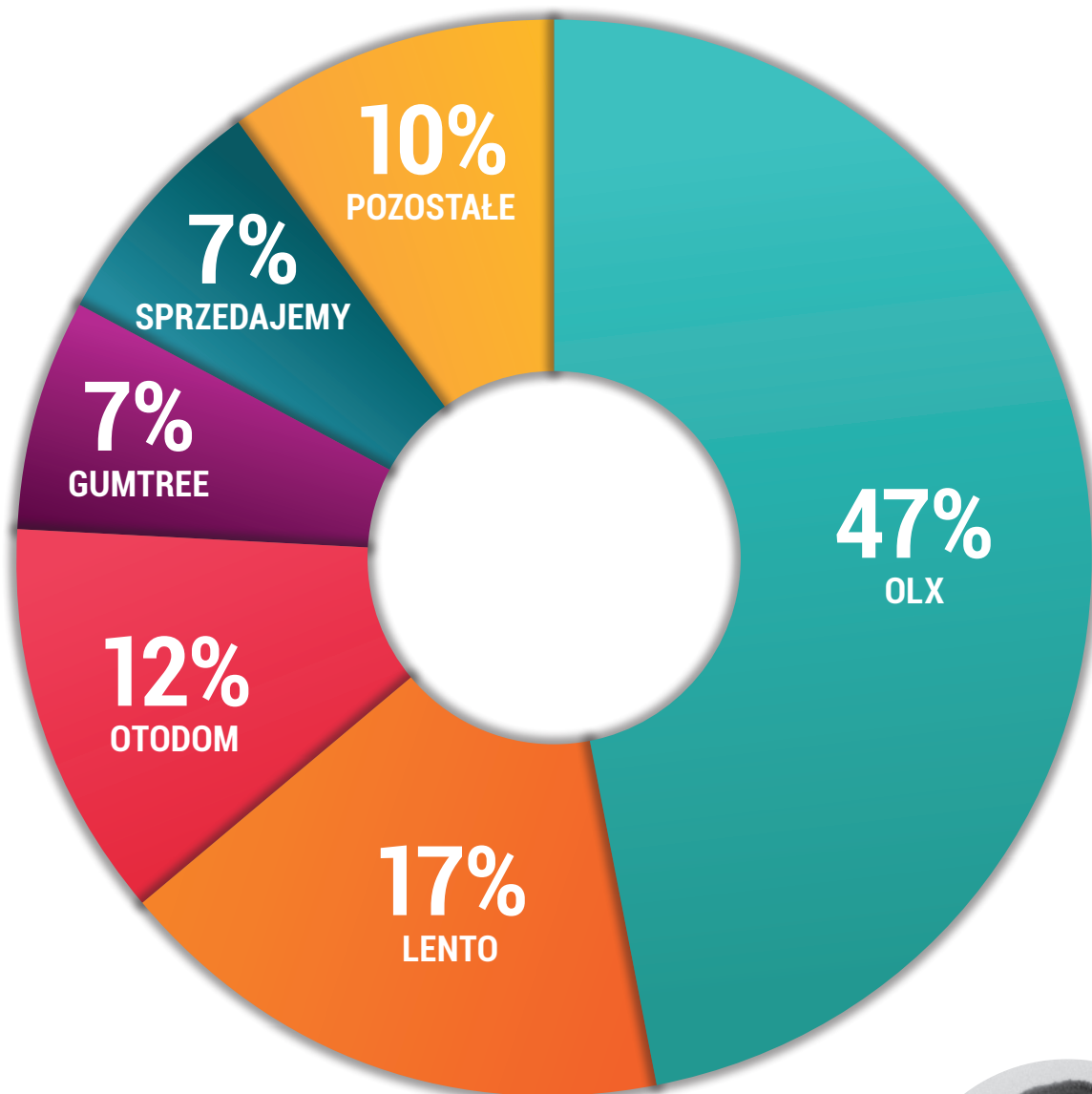
W segmencie domów na sprzedaż mamy do czynienia z analogiczną sytuacją, jak w przypadku mieszkań. Biorąc pod uwagę wyłącznie czystą liczbę opublikowanych ogłoszeń, bez odsiania duplikatów, nie ma wątpliwości, że liderem tego segmentu jest portal OLX. Natomiast serwis OtoDom ponad dwukrotnie zwiększył swój udział w rynku kosztem innych portali. Nieznaczny wzrost zanotowało także Lento.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Działki - sprzedaż bezpośrednia



KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI



OLX zdominował świadomość osób sprzedających działki. To właśnie tam większość z nich kieruje swoje kroki rozpoczynając przygodę z internetowymi ogłoszeniami. W sezonie działkowym jesteśmy świadkami drugiego ciekawego trendu: wysypu przydrożnych tabliczek i banerów z informacjami o gruntach na sprzedaż. Nic dziwnego, bo ta metoda nadal działa świetnie. Warto spróbować.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Zachęcamy do skorzystania z naszego rewelacyjnego narzędzia dla biur nieruchomości!

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 37 PORTALI



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW



ILE AGENCJI
POZYSKAŁO
DANĄ OFERTĘ?



NOTATKI
I PRZYPOMNIENIA



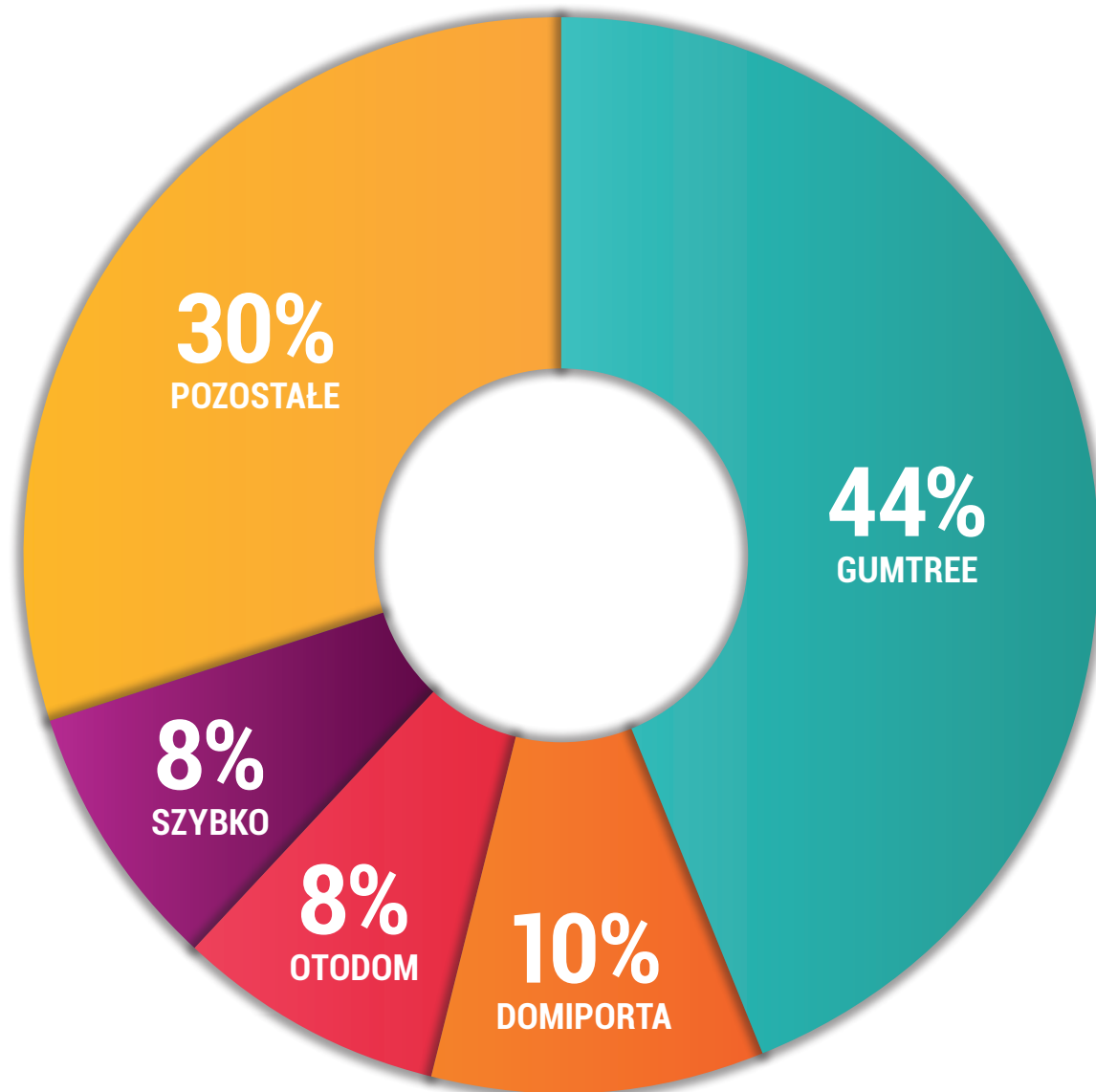
OFERTY AGENCYJNE
NIEDOSTĘPNE
BEZPOŚREDNIO

[Zamów bezpłatny okres testowy](#)



GDZIE OGŁASZAJĄ SIĘ **AGENCJE?**

Ogłoszenia agencji - mieszkania na sprzedaż



KRZYSZTOF KOTLARSKI

ADRADAR/UNIREPO



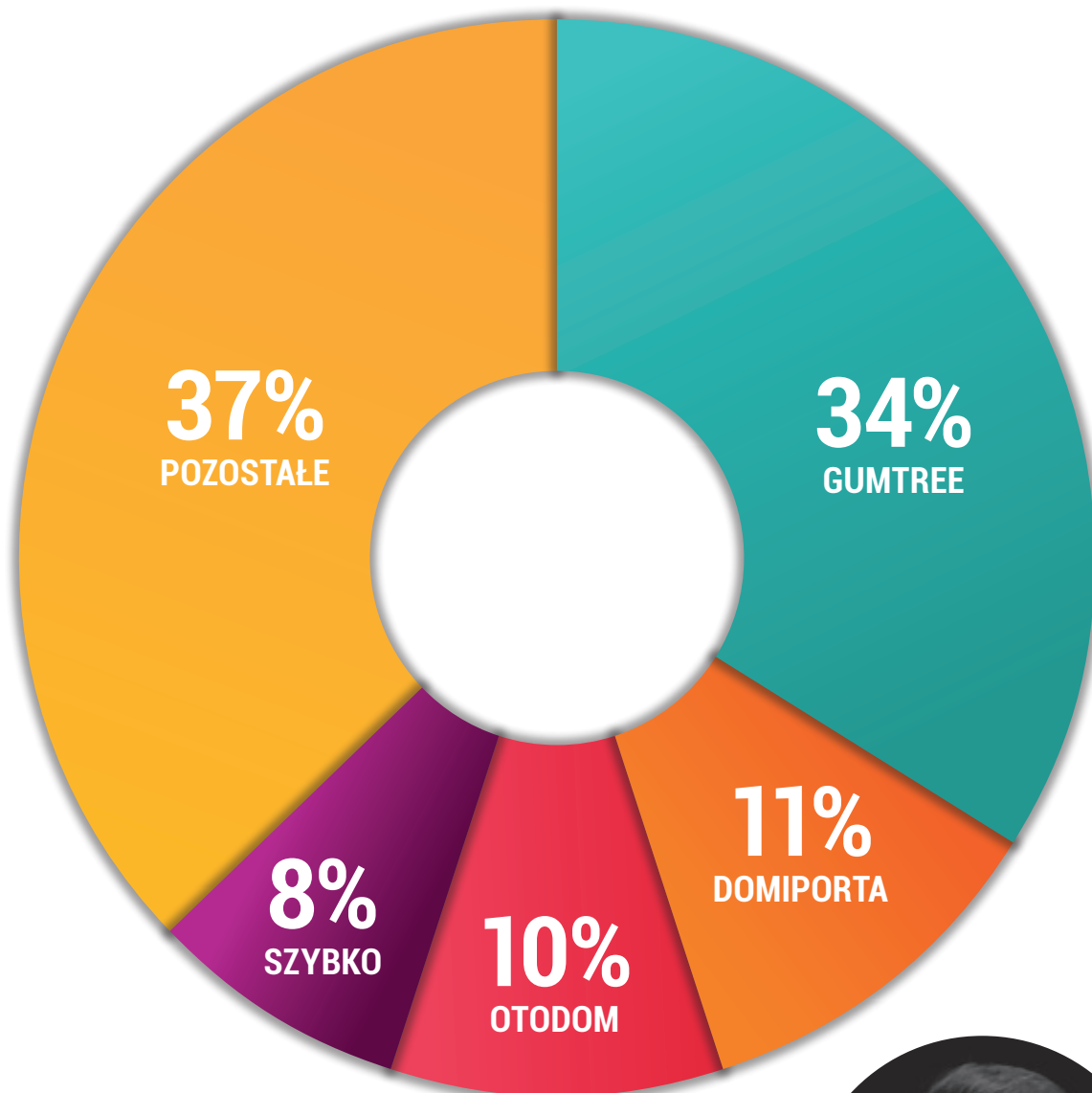
W segmencie ofert agencyjnych zauważyć można większe rozproszenie niż w przypadku ofert bezpośrednich. Aż 30% ofert publikowanych jest na portalach o udziale w rynku mniejszym niż 8%. Jeszcze bardziej widoczne jest to na rynku domów na sprzedaż. Portale spoza głównej trójki ogłoszeniodawców odpowiadały za opublikowanie aż 45% ofert.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Ogłoszenia agencji - domy na sprzedaż



MACIEJ BIS
EKSPERT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

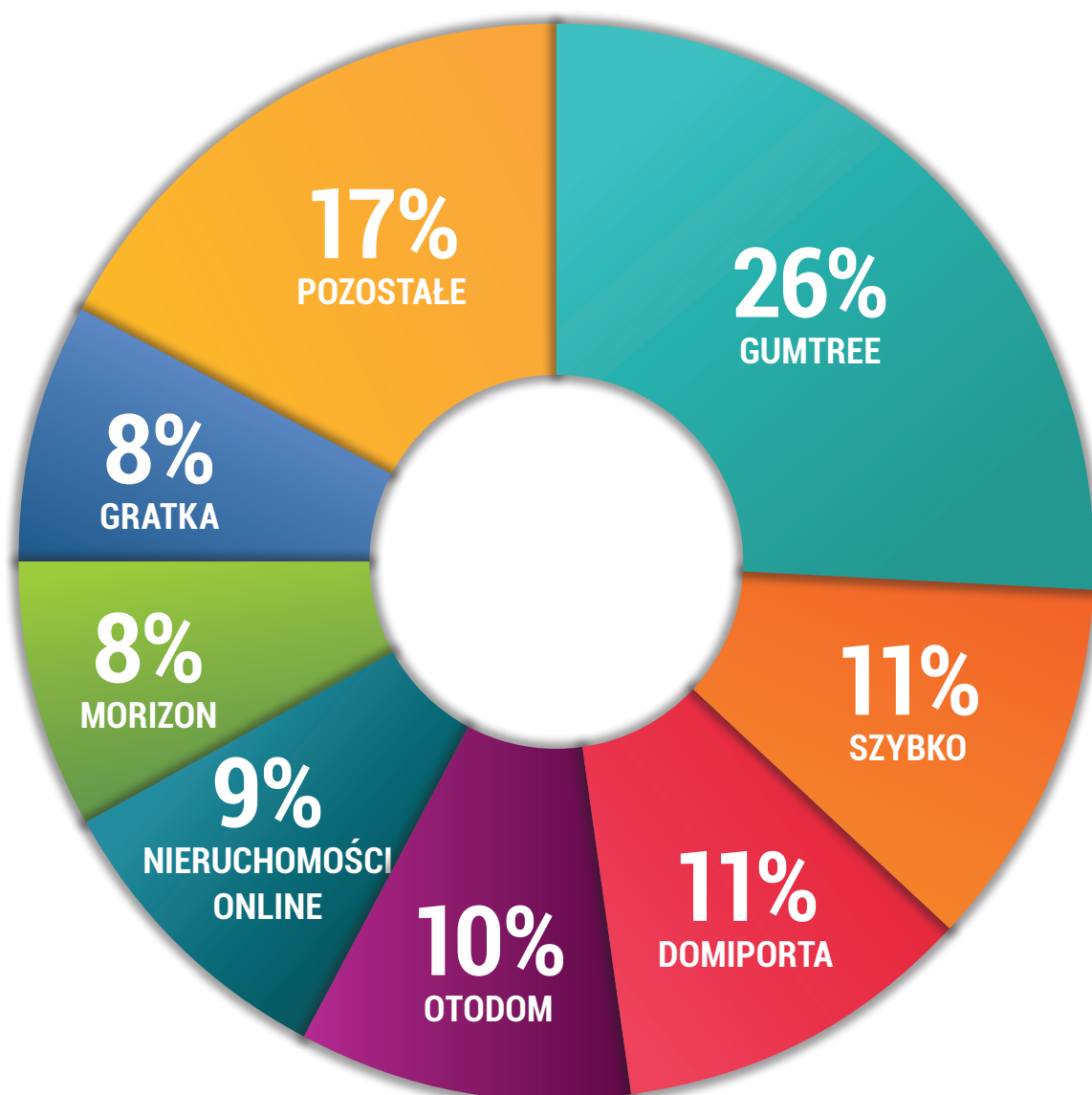
Ciekawa sprawa: 64% bezpośrednio sprzedających domy umieszcza swoje ogłoszenia w serwisach Otodom lub OLX; z kolei agencje preferują Gumtree, zaś w ogłoszenia na Otodom lub OLX inwestuje [suma Otodom+ OLX agencje]. Wynika z tego, że agencje szukają nabywców domów w zupełnie innych miejscach, niż sprzedający prywatnie. W niektórych przypadkach będzie to ich zaleta, ale w innych wada.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Ogłoszenia agencji - działki



Agencyjna sprzedaż gruntów pozostaje jednym z najbardziej zbalansowanych sektorów rynku nieruchomości. Obserwujemy solidną przewagę Gumtree, jednak inne popularne serwisy dzielą się udziałem w rynku w miarę sprawiedliwie.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Dane zgromadzone przez nas w lipcu ukazują kilka interesujących tendencji. Pierwsza z nich pojawiła się podczas analizy portalu Adresowo. Na tym przykładzie zaobserwowaliśmy istotny rozdźwięk pomiędzy pozornym bogactwem danego źródła ofert, a jego realną wartością dla pośrednika. Fakt ten utwierdza jedynie w przekonaniu, że śledzenie pojedynczych portali nigdy nie zagwarantuje wyłapania najciekawszych ofert. Drugą z nich jest rosnąca liczba ofert bezpośrednich na rynku, która sygnalizować może niechęć właścicieli do współpracy z agencjami nieruchomości. Przyczyn tego zjawiska może być wiele i być może w kolejnych miesiącach uda nam się je zaobserwować. Będziemy się na bieżąco dzielić z Państwem informacjami za pośrednictwem naszych biuletynów.

WYSZUKIWARKA OKAZJI DLA INWESTORÓW I FLIPPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



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](#)