

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

## E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**LISTOPAD**  
2020

Statystyki z 38 portali dostarcza:



**UNIREPO**





**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# OGŁOSZENIA BEZ ZDJĘĆ: BRAK PROFESJONALIZMU CZY CELOWY ZABIEG?

**W listopadzie na 38 monitorowanych przez serwis Unirepo portalach, pojawiło się 40 tysięcy ogłoszeń bez żadnej fotografii. To ponad 2,5% wszystkich ofert wystawionych w tym miesiącu. Niedoświadczony właściciel mieszkania może nie wiedzieć jak istotnym elementem internetowej prezentacji są zdjęcia. Ale dlaczego pojawia się aż tak dużo agencyjnych ogłoszeń pozbawionych ilustracji?**

Ogłoszenie sprzedaży nieruchomości wydaje się mieć oczywistą konstrukcję: lokalizację, metraż, cenę, krótki opis z dodatkowymi informacjami i oczywiście zdjęcia. Choć wielu agentów nieruchomości lubi powtarzać, że w tej branży liczy się wyłącznie lokalizacja, to z pewnością trudno przekonać do siebie i wzbudzić zaufanie nabywcy nie oferując choćby jednego zdjęcia lokalu. Tymczasem aż 1 na 40 wystawionych nieruchomości była ich pozbawiona!

**Ogółem w listopadzie na 38 monitorowanych przez serwis Unirepo portalach pojawiło się łącznie 1 524 709 ogłoszeń sprzedaży i wynajmu nieruchomości. Nieco mniej niż miesiąc wcześniej, ale wciąż bardzo dużo.**

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	553 176	392 027	mieszkań
	149 791	23 240	domów
	37 064	157 303	nieruchomości komercyjnych
	211 931		działek

## **Agencyjne ogłoszenia bez zdjęć?**

Postawę właścicieli w tym aspekcie można tłumaczyć niewiedzą, lenistwem czy brakiem technicznych umiejętności. Dlaczego jednak pojawia się aż tak dużo agencyjnych ogłoszeń pozbawionych fotografii?

W XXI wieku, na niezwykle konkurencyjnym rynku nieruchomości takie działanie wydaje się skazane na porażkę. Biorąc pod uwagę fakt, że obecnie podstawowym sprzętem fotograficznym dysponuje praktycznie każdy, takie ogłoszenia nie powinny mieć racji bytu, szczególnie w przypadku zawodowych pośredników nieruchomości.

W ujęciu procentowym to właściciele znacznie częściej wystawiają ogłoszenia bez fotografii. Nie posiadało ich ponad 5% wszystkich bezpośrednich publikacji z listopada. W przypadku ogłoszeń agencyjnych było to wciąż niemal 2%, co jest wielkością co najmniej zastanawiającą. Statystyki te nie różnią się znacząco w podziale na sprzedaż i wynajem.

## **Po co publikować ofertę bez zdjęć?**

Chyba nie trzeba nikogo przekonywać, że profesjonalnie wykonane zdjęcia mogą znacząco zwiększyć zainteresowanie potencjalnych kupujących nieruchomością. Bogata galeria zdjęć, prezentująca lokal „w dobrym świetle”, ale jednocześnie rzetelnie, z pewnością pomaga w szybkim znalezieniu nabywcy.

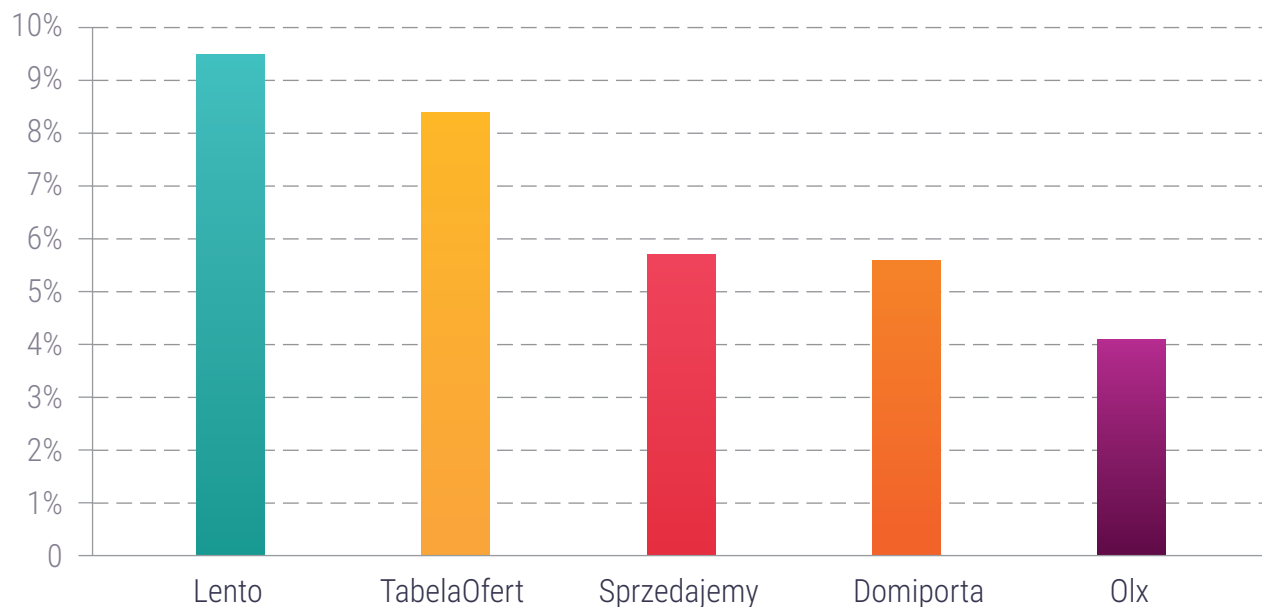
Oczywiście wciąż nie wszyscy właściciele i agenci przykładają się do tego elementu. Sporo osób nadal myśli, że do ogłoszenia wystarczy kilka nieostrych zdjęć wykonanych telefonem z widoczną na nich teściową w szlafroku. Czy jednak całkowity brak zdjęć to zawsze jedynie niedbalstwo i objaw lenistwa lub braku profesjonalizmu? W wielu przypadkach z pewnością tak, ale zdarza się, że brak zdjęć jest działaniem z premedytacją.

Rzecz jasna jedną z najczęstszych przesłanek jest tragiczny stan techniczny nieruchomości. Agent bądź właściciel nie chce wówczas zdradzać jej oczywistych niedostatków przed nawiązaniem kontaktu z potencjalnym kupującym.

## **Kto idzie na ilość?**

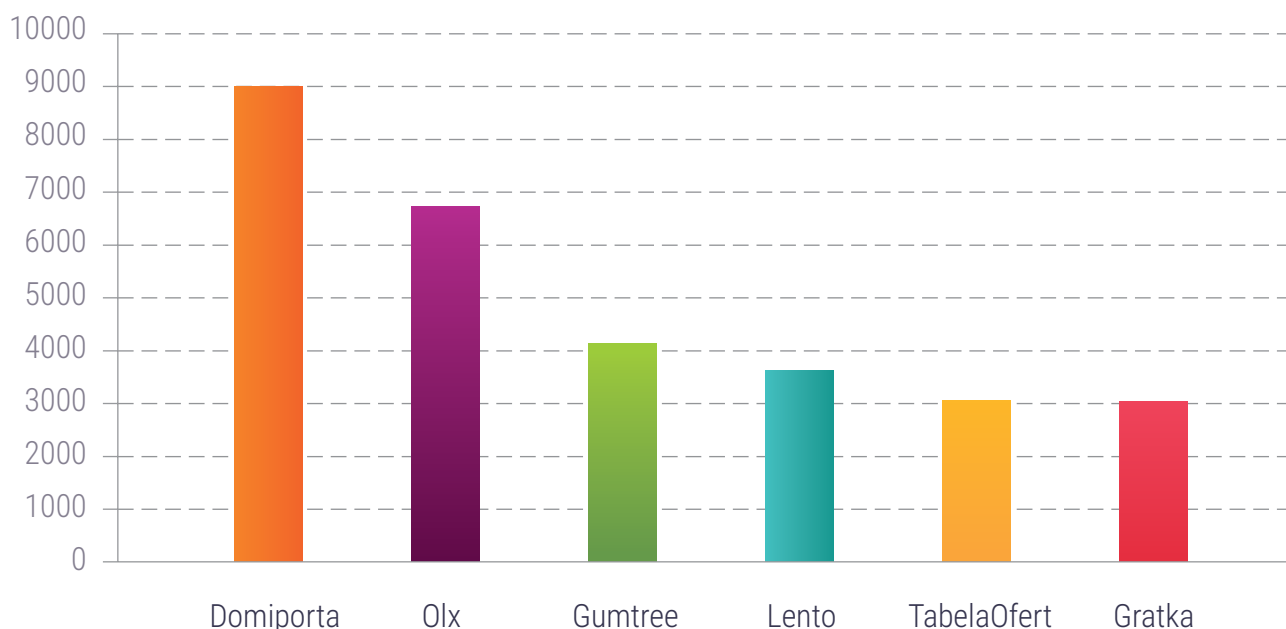
Okazuje się, że nie wszystkim portalom zależy na profesjonalizmie i wysokiej jakości publikowanych ogłoszeń. Wiele z nich pozwala niestety na publikację nawet najbardziej niechlujnego i enigmatycznego ogłoszenia. Dotyczy to nie tylko niszowych portali lokalnych, ale także znanych ogólnokrajowych graczy, po których spodziewalibyśmy się nieco więcej.

## Procent ogłoszeń bez zdjęć



Zdecydowanie największy odsetek ogłoszeń bez zdjęć występuje na portalu Lento. Niemal co dziesiąta publikacja dodana tam w listopadzie nie posiadała fotografii \*. Także bardzo popularne serwisy, takie jak Domiporta i OLX, nie mają się czym pochwalić. Widać to szczególnie dobrze na wykresie bezwzględnej liczby niepełnych ogłoszeń.

## Liczba ogłoszeń bez zdjęć



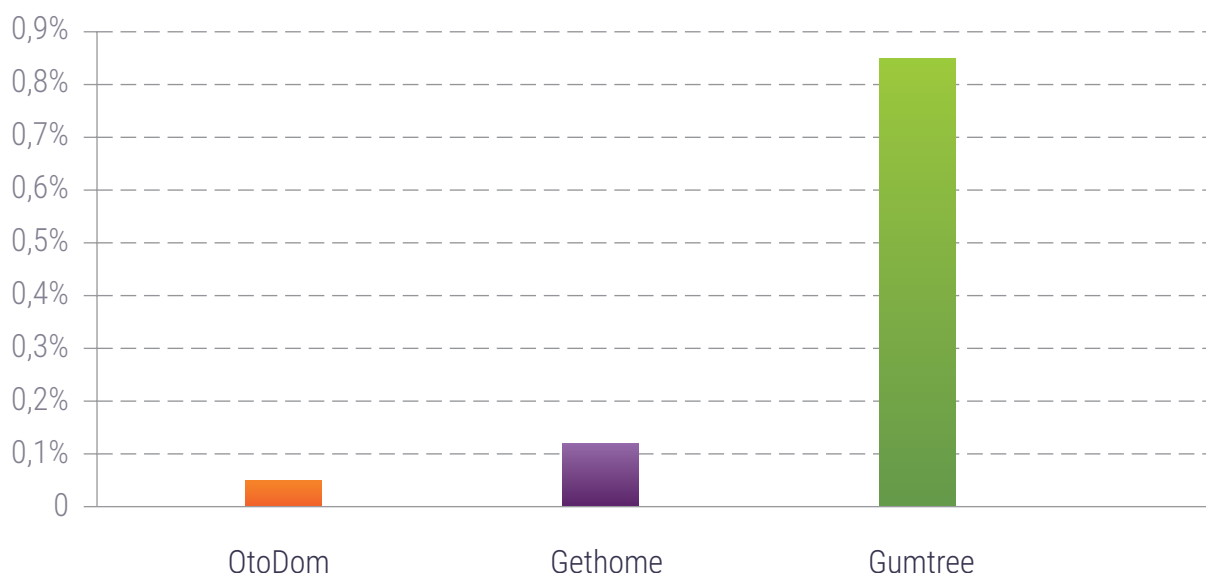
Jak widać na powyższych przykładach, mało wartościowe oferty bez zdjęć nie są odosobnionymi wyjątkami, lecz smutną codziennością wielu portali. Także takich, które kojarzymy z wysoką jakością usług.

\* w przypadku Lento pod uwagę brani są jedynie ogłoszeniodawcy twierdzący, że są osobami prywatnymi

## Które portale dbają o jakość?

Nie oznacza to jednak, że żaden serwis z ogłoszeniami nieruchomości nie stara się wprowadzać wyższych standardów i eliminować ofert bez zdjęć.

## Procent ogłoszeń bez zdjęć



Najlepiej w naszej analizie poradziły sobie portale OtoDom oraz Gethome. Jako jedyne mogą pochwalić się w listopadzie mniej niż setką takich przypadków. Procentowo dobrze wygląda również serwis Gumtree, ale ze względu na olbrzymią liczbę wystawianych tam ofert przełożyło się to na ponad 4 tys. mało wartościowych ogłoszeń.



**BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI**  
ADRADAR/UNIREPO

Rok temu w naszej rodzinnej wigilii uczestniczyły dwie studentki matematyki z Chin – doktorantki mojego szwagra. Wśród życzeń znalazło się tradycyjne: zdrowia, zdrowia i jeszcze raz pieniędzy. Chinki chyba nie do końca rozumiały na czym polegał ten subtelny żart. Ale trzeba przyznać, że za sprawą wydarzeń zapoczątkowanych w ich ojczyźnie, pieniędzy w mijającym roku dodrukowano wyjątkowo dużo. Część dotycząca zdrowia sprawdziła się za to nieco gorzej. A zatem zdrowia, zdrowia i jeszcze raz ... zdrowia!

Partnerzy:



**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



Odchodząc jednak od tematu zdjęć w ofertach, ogólna listopadowa statystyka ogłoszeń również przedstawia się interesująco.

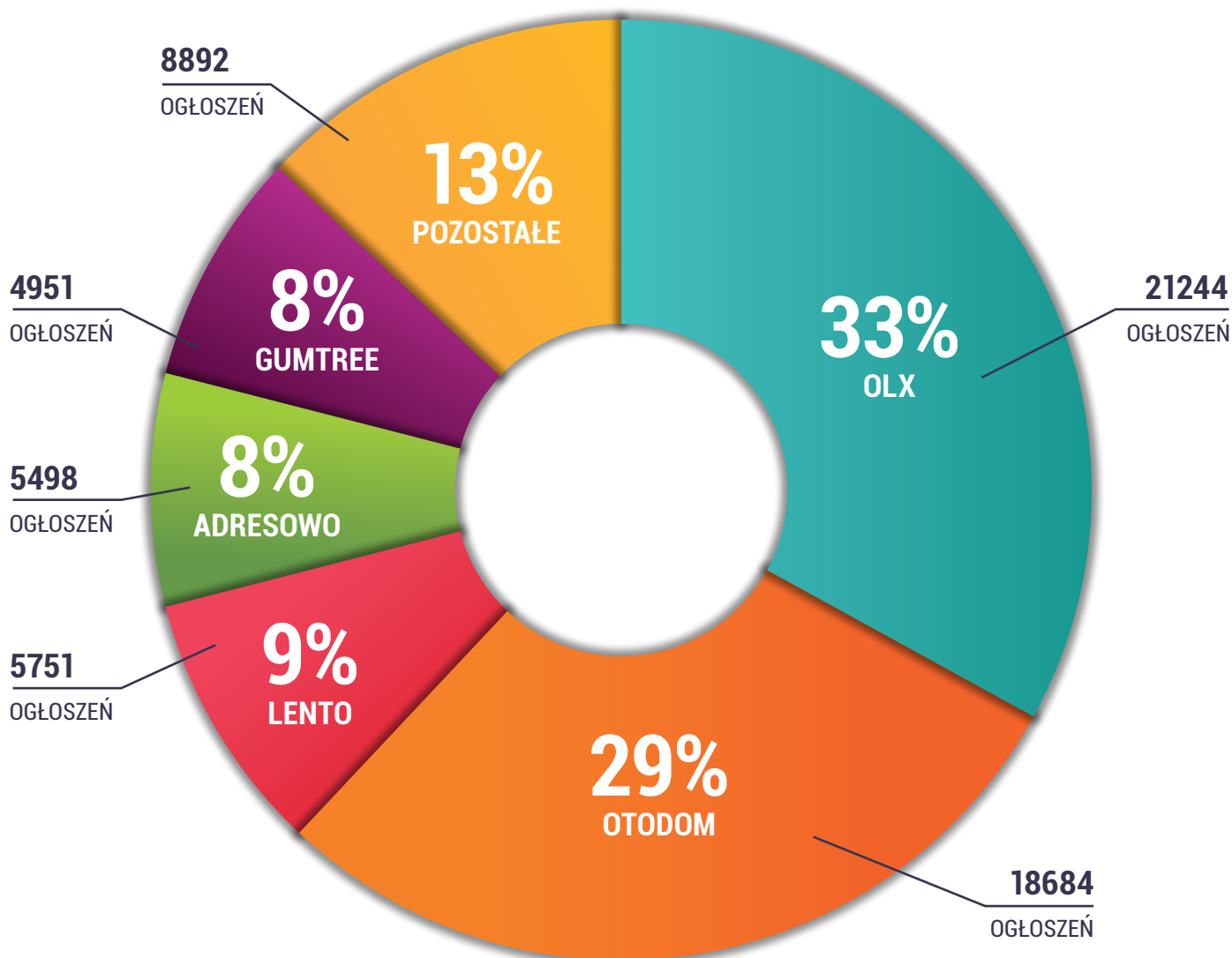
W przypadku ogłoszeń bezpośrednich uwagę zwraca systematyczny spadek udziału największego gracza, grupy OLX, na rzecz mniejszych portali. W porównaniu z lipcem tego roku to już spadek o około 8% w każdej kategorii nieruchomości. Stabilną pozycję utrzymuje za to OtoDom.

Jeszcze większe przetasowania obserwujemy na rynku agencyjnym. Liderujący dotychczas serwis Gumtree powiększa jeszcze nieco swój udział w rynkowym torcie. Czarnym koniem okazuje się jednak portal Domiporta. W kategorii domów i gruntów udział tego serwisu wzrósł o kilkanaście procent! W przypadku działek w listopadzie stała się rzecz do tej pory niewyobrażalna – na Domiportie opublikowano więcej ogłoszeń z tego segmentu niż na Gumtree, i to o ponad 3 tysiące.

Udział poszczególnych portali w rynku wyglądał w listopadzie następująco:

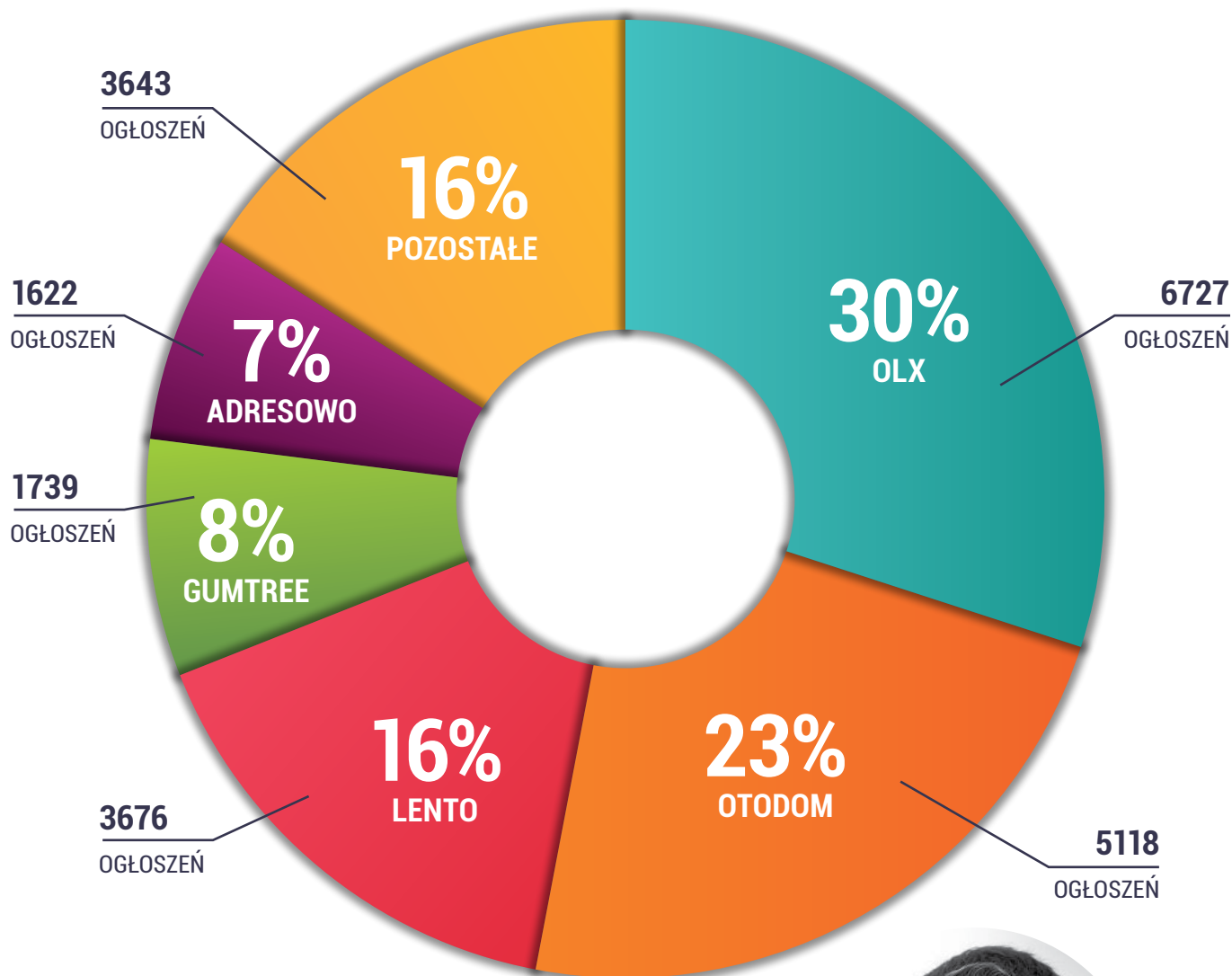
## Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

Udział poszczególnych portali w rynku.



## Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

Udział poszczególnych portali w rynku.



**GRZEGORZ GRABOWSKI**  
WYNAJMISTRZ



Czego można życzyć branży nieruchomości? Oczywiście, w kontekście mijającego właśnie roku, odpowiedź nie jest trudna – przede wszystkim życzę uspokojenia się sytuacji z koronawirusem, a także przewidywalności. Przewidywalności na poziomie popytu i podaży, regulacji rządowych, a z mojego ogródka – przewidywalności/stabilności przepisów podatkowych. Bez tego trudno prowadzić biznes nie tylko w branży nieruchomości, ale także w każdej innej. Tak więc liczę na to, że w 2020 roku dotarliśmy do dna, od którego w przyszłym już tylko będziemy mogli się odbić.

Partnerzy:

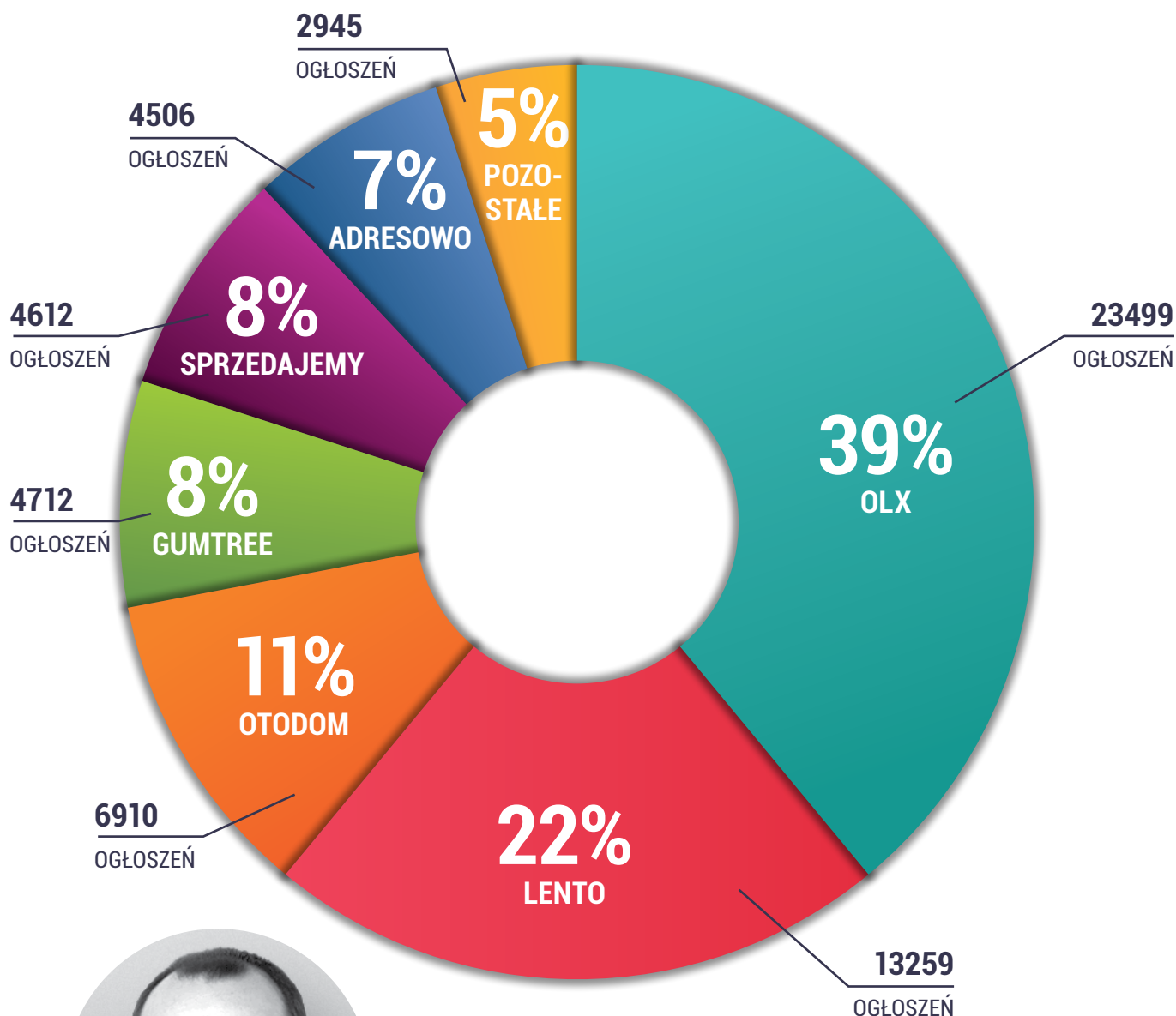


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW



## Działki sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

Udział poszczególnych portali w rynku.



**KRZYSZTOF  
DERDZIKOWSKI**  
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

W imieniu marki Szkolenia Nieruchomości oraz w imieniu naszych współpracowników i prelegentów życzymy Państwu wszystkiego najlepszego, co tylko może Was spotkać na rynku nieruchomości. Kupującym życzymy niskich cen, a sprzedającym tych wysokich. Osobom szukających finansowania niskich stóp procentowych, a tym finansującym odpowiedniego zarobku. Cierpliwości dla pośredników do łączenia tych wszystkich rozbieżnych interesów obu stron transakcji. Wesołych Świąt!

Partnerzy:

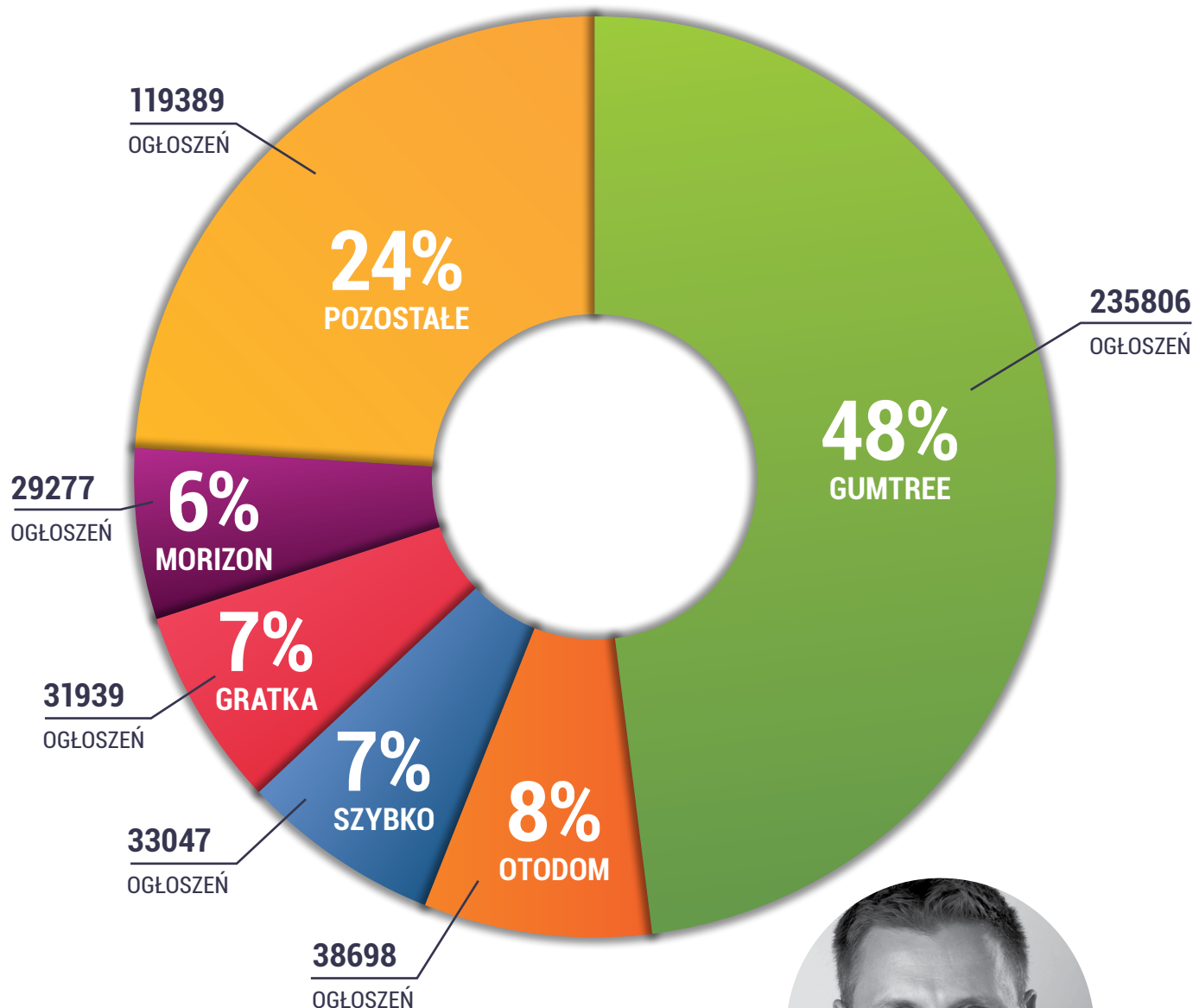


**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

Udział poszczególnych portali w rynku.



**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE



Jeśli ktokolwiek będzie organizował konkurs na Pośrednika 2020 r., powinien przyznać symboliczną nagrodę wszystkim tym, którzy mimo niespotykanych trudności, przetrwali na rynku. Najgorsze co może spotkać branżę pośrednictwa to właśnie niespodziewane zdarzenia oraz związane z tym problemy z decyzyjnością klientów. Życzę zatem, aby 2021 r. był czasem spokoju i początkiem stabilizacji. Abyśmy mogli skupiać się na pracy i rozwoju, a nie śledzeniu informacji o pandemii. Życzę, abyśmy wszyscy wyszli z obecnej sytuacji silniejsi, wyposażeni w bardziej innowacyjne narzędzia i z pełną świadomością wartości naszych usług. Zatem spokojnych Świąt i wielu powodów do satysfakcji zawodowej w 2021 r.

Partnerzy:

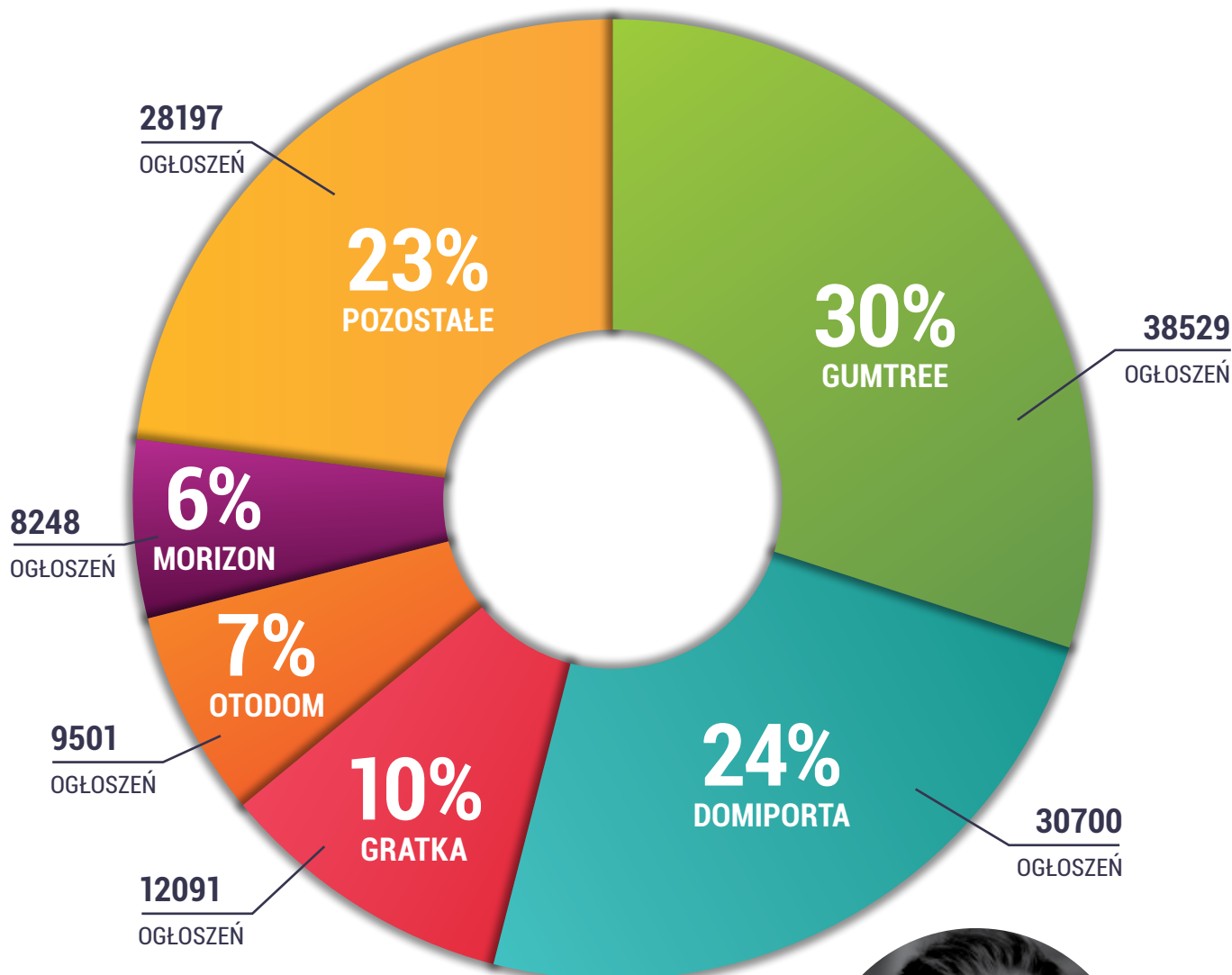


**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

Udział poszczególnych portali w rynku.



**ROBERT KULIGA**  
MIESZKANICZNIK



Chciałbym życzyć Państwu i Państwa czytelnikom przede wszystkim pogody ducha i wiary w lepsze jutro wynikającej zarówno ze szczególnego charakteru Świąt Bożego Narodzenia, jak i nadchodzącego Nowego Roku, z którym zawsze wiążemy przecież nowe nadzieje i plany.

Pozytywne na pewno jest to, że duża część branży nieruchomości umiała się zaadaptować do nowej sytuacji i wychodzi z tego trudnego okresu wciąż obronną ręką. Zatem pomimo wszystko – Radosnych Świąt i Szczęśliwego Nowego Roku 2021. Jest duża szansa, że będzie lepszy niż ten, który właśnie mija.

Partnerzy:

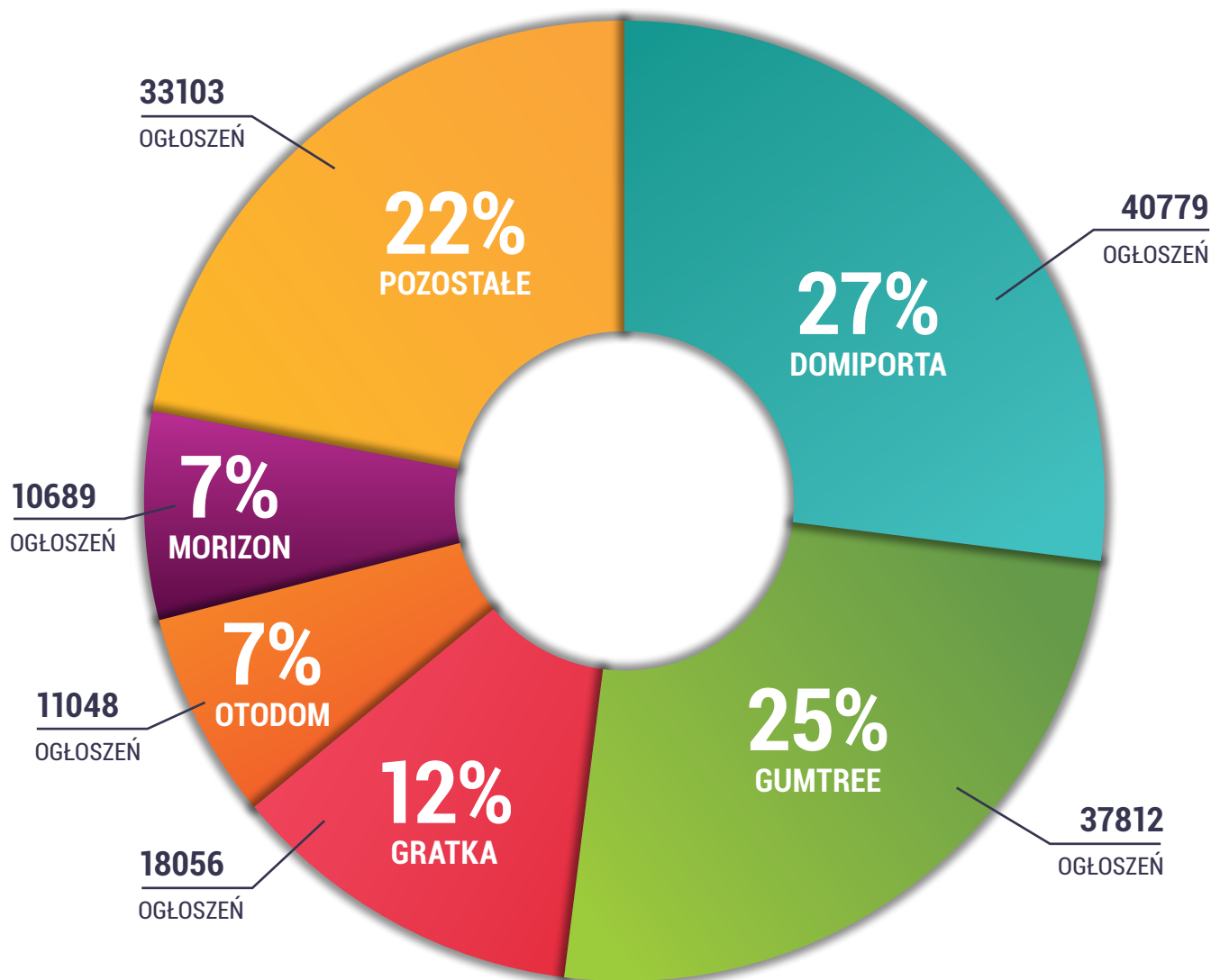


**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Działki sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

Udział poszczególnych portali w rynku.



Jak wynika z naszych zestawień, zarówno największy ogłoszeniodawca ofert bezpośrednich (OLX), jak i jeden z liderów publikacji agencyjnych (Domiporta) raczej nie przejmują się selekcją wystawianych ofert. Warto się zastanowić, czy nie jest to po części przyczyną ich dominacji pod względem liczby ogłoszeń.

Nasuwa się pytanie, jak wyglądałyby te statystyki, gdyby usunąć z nich wszystkie ogłoszenia pozbawione zdjęć, błędnie oznaczone, czy nie zawierające wszystkich kluczowych informacji. Być może z takiej analizy wyłoniliby się zupełnie inni zwycięzcy.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia  
dla biur nieruchomości

## BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 38 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**