

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

KWIECIEŃ
2021

Statystyki z 38 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

GRUNTY ROZKWITAJĄ NA WIOSNĘ CZY TO TYLKO SEZONOWE OŻYWIEŃ?

Kwiecień przyniósł aż 201858 nowych ogłoszeń sprzedaży działek, niemal 50% więcej niż rok temu. Po wyeliminowaniu duplikatów pozostało ponad 33000 całkowicie nowych nieruchomości gruntowych. To jasny sygnał, że zima na rynku się skończyła i właściciele skończyli już czekać na „lepsze czasy”.

Łącznie w kwietniu na 38 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo pojawiło się 1399334 ogłoszeń nieruchomości. To mniej niż przed miesiącem, jednak liczba ofert wciąż utrzymuje się na stabilnym, wysokim poziomie.

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	555 318	371 820	mieszkań
	117 896	16 453	domy
	25 644	110 037	nieruchomości komercyjne
	201 858		działki

Tym razem postanowiliśmy skupić się na niezwykle aktywnym w okresie wiosenno-letnim segmencie działek. Jak w każdym segmencie rynku nieruchomości, tak tutaj możemy zaobserwować pewną sezonowość zachowań zarówno kupujących, jak i oferentów. Najwięcej ogłoszeń na rynku obserwujemy wiosną, najmniej zaś zimą. Poza czysto psychologicznym efektem większego optymizmu i chęci do podejmowania nowych wyzwań

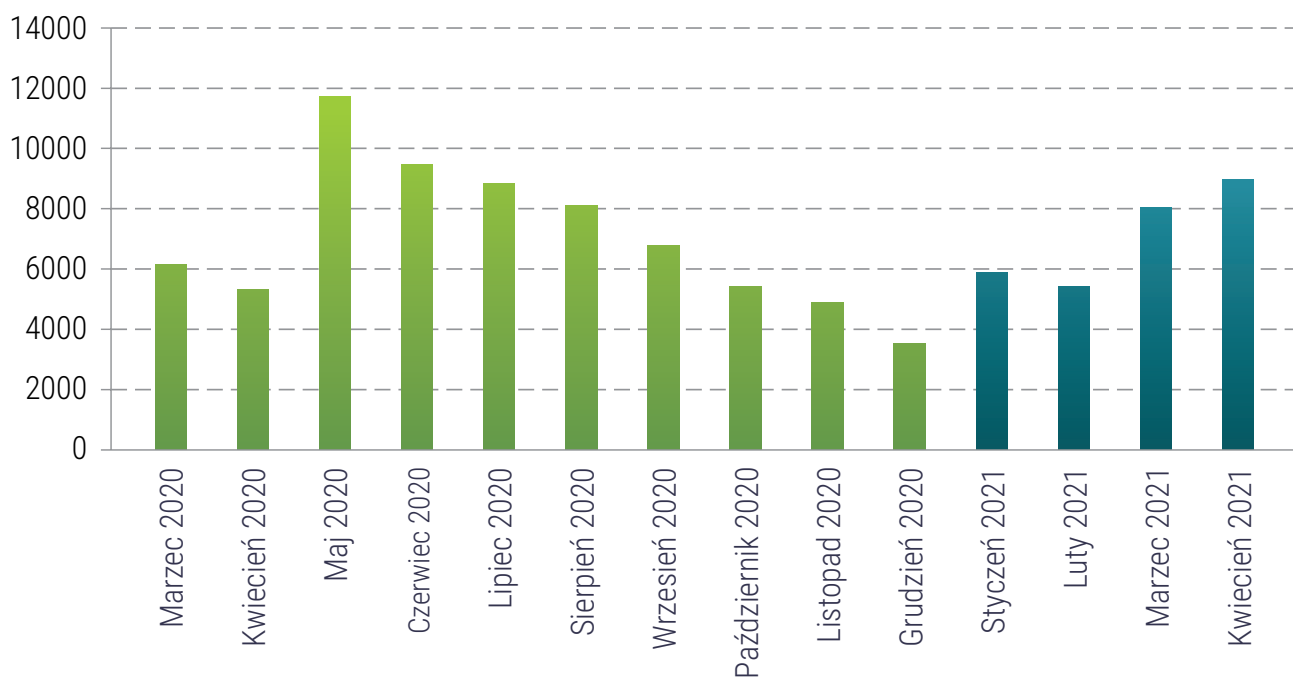
na wiosnę, można wytłumaczyć to także względami bardziej praktycznymi. Działkę, szczególnie rolną lub kupowaną pod budowę domu, możemy znacznie dokładniej obejrzeć na wiosnę, niż gdy przykryta jest grubą warstwą śniegu. Właściciele również wolą prezentować nieruchomość przy słonecznej pogodzie, gdy trawa cieszy oko głęboką, świeżą zielenią.

Wyjątek od tej naturalnej reguły stanowił kwiecień 2020 roku, tuż po wprowadzeniu pierwszego lockdownu gospodarki spowodowanego epidemią koronawirusa. Ukazało się wówczas tylko (choć może biorąc pod uwagę okoliczności to „aż”) 22000 nowych ofert. Możemy jedynie spekulować ile nieruchomości znalazło w tym miesiącu nabywców, z pewnością jednak nie było ich wiele. Cała branża wstrzymała wówczas na chwilę oddech w oczekiwaniu na dalszy rozwój wypadków. Na odbicie nie trzeba było jednak długo czekać. Kupujący i sprzedawcy otrząsnęli się z pandemicznego szoku już po kilku tygodniach, a maj 2020 okazał się rekordowy pod względem liczby ofert. Po tych zawirowaniach rynek powrócił do stabilnego, rocznego rytmu.

W tym roku sytuacja przedstawia się zgoła inaczej. Kwiecień bieżącego roku to silny bodziec świadczący o wiosennym przebudzeniu. Wiele wskazuje na to, że będzie on dopiero początkiem wzrostowej tendencji, która utrzyma się w nadchodzących tygodniach.

Powyższe spostrzeżenia są doskonale widoczne na wykresie obrazującym sprzedaż działek w najważniejszym portalu segmentu ofert bezpośrednich – OLX.

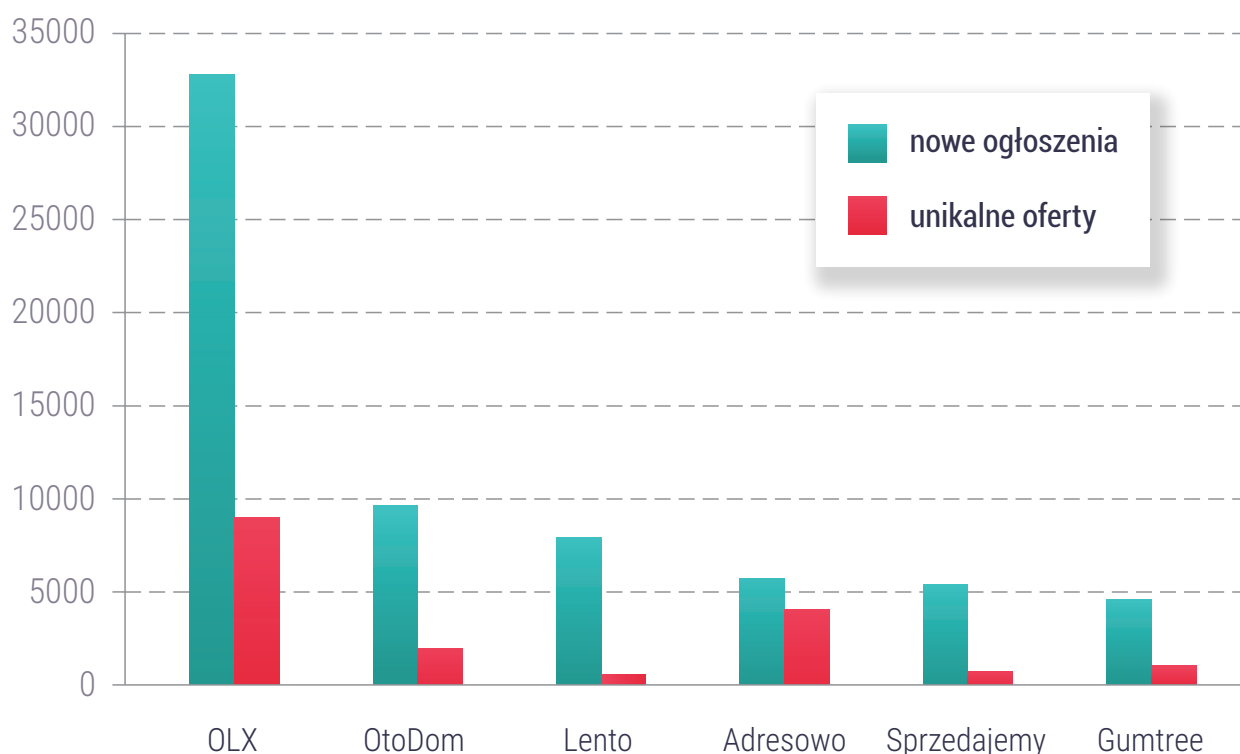
OLX - unikalne, bezpośrednie oferty sprzedaży działek



Roczny cykl koniunkturalny jest tu jasno widoczny, z wyraźnie zaznaczonym minimum przypadającym na grudzień. Warto jednak zauważyć, że tegoroczne wiosenne odbicie wskoczyło na zupełnie inny poziom niż w ubiegłym sezonie. Niewykluczone, że nadchodzące lato będzie naprawdę gorące, szczególnie na rynku nieruchomości.

Ale czy OLX rzeczywiście jest głównym graczem w segmencie gruntów? Dane zgromadzone w kwietniu jednoznacznie wskazują że w przypadku ofert bezpośrednich zdecydowanie tak.

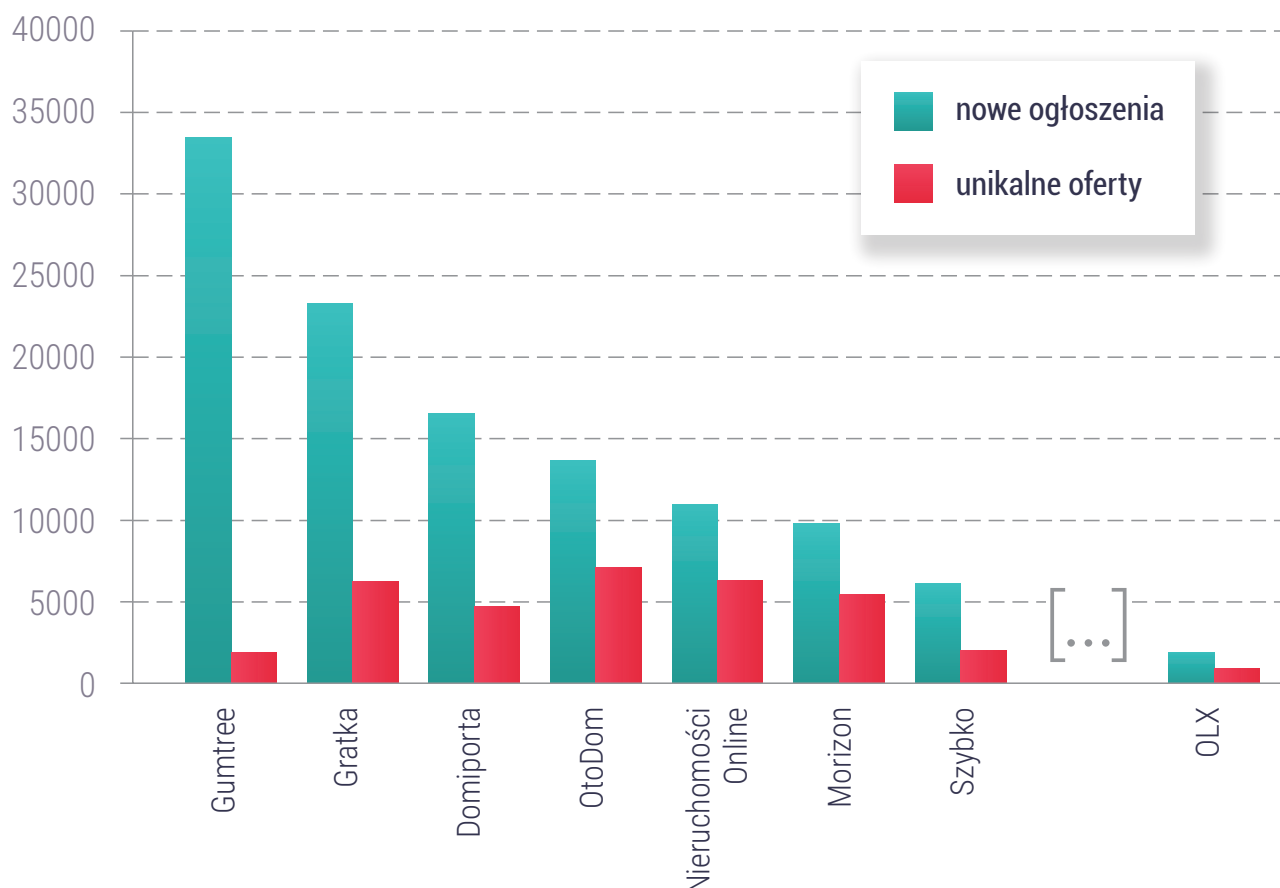
Bezpośrednie ogłoszenia działek w kwietniu (wszystkie ogłoszenia i unikalne oferty)



Jak widać, zarówno biorąc pod uwagę ogół publikowanych ogłoszeń, jak i świeże oferty na rynku, w segmencie bezpośrednim OLX nie ma sobie równych. Niemal 60% wszystkich nowości w sektorze działek dostępna jest właśnie na tym portalu. To oczywiście oznacza, że 40% oferowanych działek znajduje się wyłącznie na konkurencyjnych portalach. Jakże to portale? Wiele ogłoszeń dotyczących gruntów odnajdziemy na OtoDom i Lento, jednak to Adresowo jest prawdziwym wiceliderem tego zestawienia. Rynkowe nowości stanowią tam bowiem ponad 70% wszystkich publikacji. Na drugim biegunie znajduje się Lento gdzie aż 93% stanowią duplikaty. W przypadku działek musimy być jednak nieco bardziej pobłażliwi. Sprzedaż działki to niejednokrotnie proces zajmujący kilka lat. Trudno oczekiwać od właściciela, żeby ogłosił działkę raz i już nigdy nie próbował ponownie.

Diametralnie inaczej wygląda sytuacja w przypadku segmentu ofert agencyjnych. Pośrednicy mają zupełnie innych faworytów, jeżeli chodzi o wystawianie na sprzedaż nieruchomości gruntowych.

Agencyjne ogłoszenia działek w kwietniu (wszystkie ogłoszenia i unikalne oferty)



Wśród publikacji agencyjnych OLX prezentuje się znacznie gorzej i daleko mu do czołówki. Jednak fakt, że serwis ten jest nastawiony na indywidualnych ogłoszeniodawców jest znany nie od dziś i nie powinien nikogo dziwić.

Papierowym liderem jest zatem Gumtree, gdzie odnajdziemy całe zatrzęsienie starszych, zduplikowanych lub podbitych ogłoszeń (nowe oferty stanowiły w kwietniu zaledwie 6% publikacji). Zwycięsko z tej rywalizacji wychodzi OtoDom, gdzie opublikowano ok. 7000 nowych ofert sprzedaży gruntów. Dobrze radzą sobie również serwisy Gratka, Nieruchomości Online oraz Morizon. Nie należy jednak zapominać, że zarówno OLX jak i OtoDom należą do jednej grupy medialnej, tak więc obaj liderzy pracują dla jednego właściciela.

Rosnąca liczba ogłoszeń nieruchomości gruntowych może być także związana ze znacząco zwiększonym popytem. Kto z nas podczas lockdownu nie zamarzył o własnej działce? Właściciele gruntów z pewnością wyczuli tę okazję. Być może działki, które w zamyśle wcale nie były przeznaczone na sprzedaż, trafiły do oferty za teoretycznie nierealną kwotę, którą o dziwo i tak ktoś wyłożył?

Czy jest to stała tendencja czy jedynie chwilowe wahnięcie? Na odpowiedź na to pytanie przyjdzie nam zapewne czekać do końca roku. Sytuacja wokół koronawirusa powinna do tego czasu się nieco unormować, a na rynku powinno pojawić się sezonowe spowolnienie. Jeżeli jednak spowolnienie nie nastąpi, oznaczać to będzie trwałe zmiany na rynku nieruchomości, a obrót gruntami może stać się jego najdynamiczniej rozwijającym się obszarem.

Jak przedstawiała się sytuacja w kwietniu na innych segmentach rynku pokażą nasze comiesięczne wykresy, które zamieszczamy na kolejnych stronach.

Partnerzy:



WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



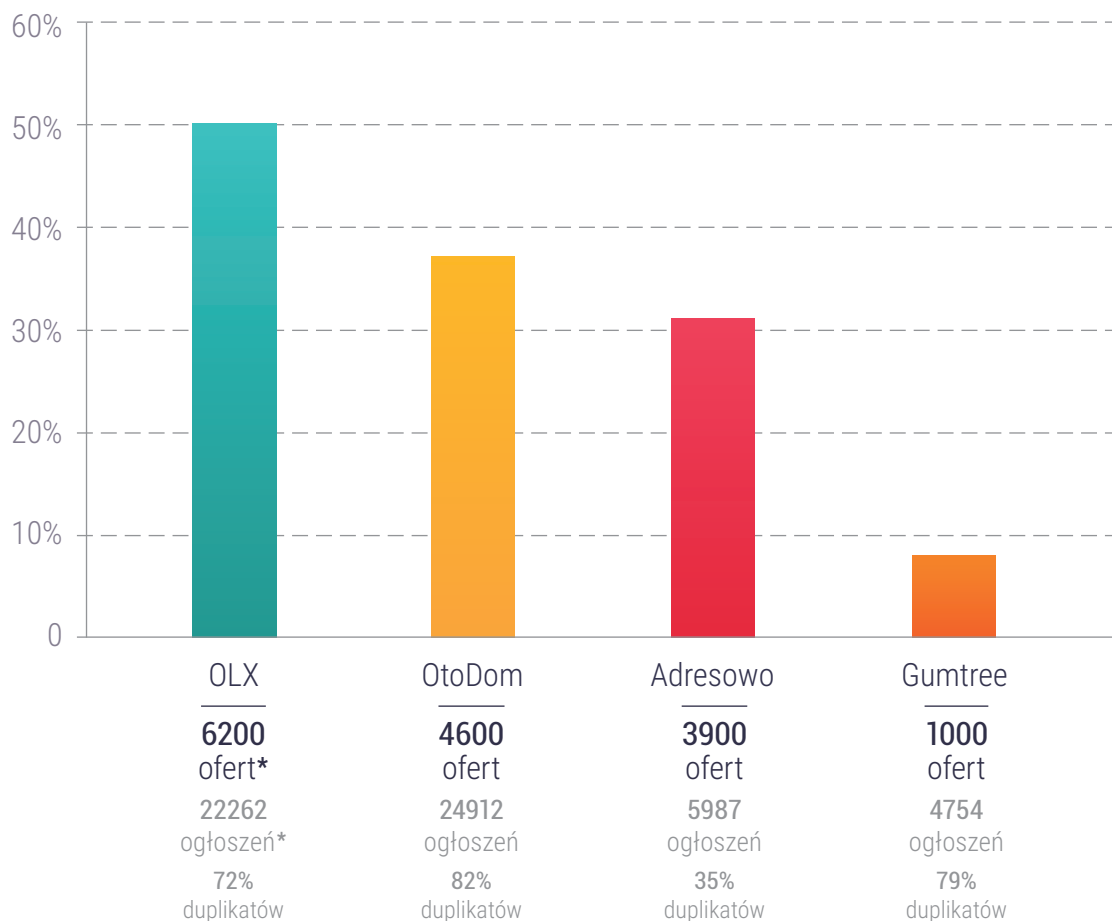
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu na rynku pojawiło się 12400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

ROBERT KULIGA
STOWARZYSZENIE MIESZKANICZNIK



Według mnie ożywienie na rynku nieruchomości gruntowych jest zdecydowanie trwałe, nie tylko ze względu na sezon wiosenno-letni oraz perspektywę wychodzenia z pandemii koronawirusa. Również przedstawiony niedawno przez rząd kompleksowy program społeczno-gospodarczy Polski Ład kładzie duży nacisk na dalsze ułatwienia w procesie budowlanym i rozwój lokalnej infrastruktury, co także będzie stymulowało koniunkturę na lokalnych rynkach działek. Spodziewam się zatem dalszego wzrostu liczby transakcji, jak również cen.

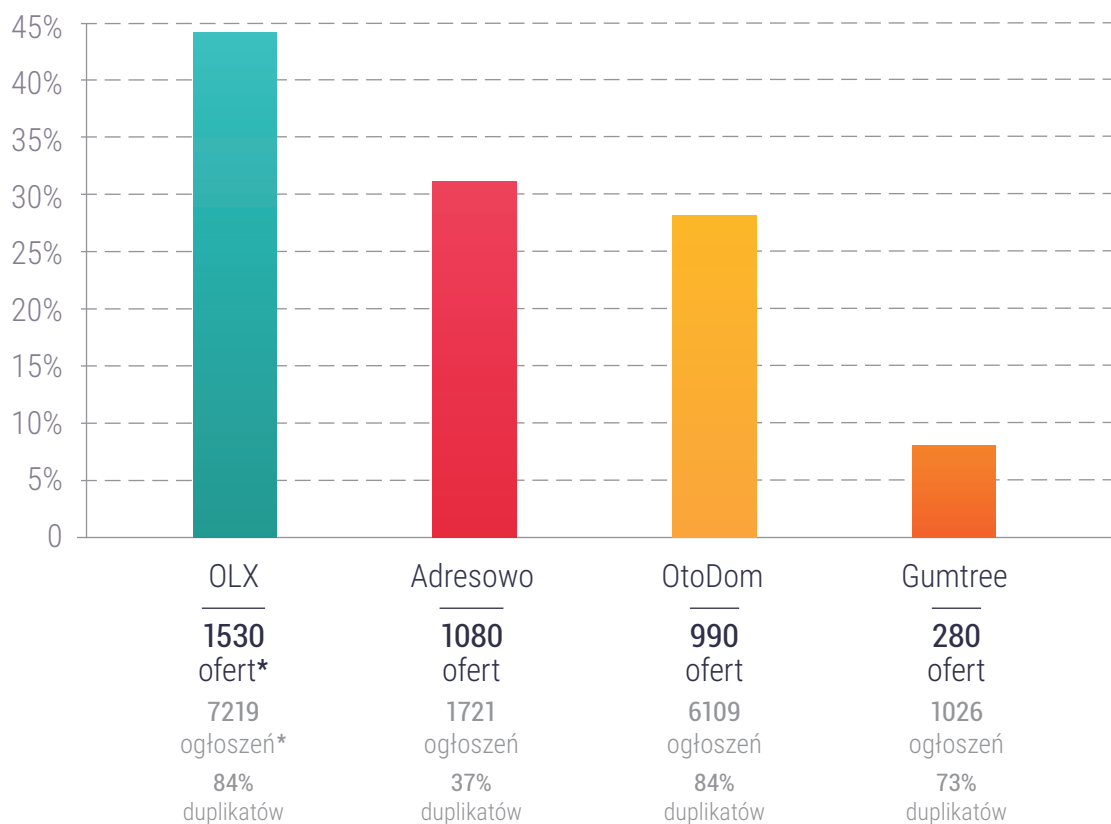
Partnerzy:



Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 3500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI
MORIZON

Zgodnie z przewidywaniami, tej wiosny jesteśmy świadkami nienotowanego od wielu lat boomu na rynku sprzedaży działek. Choć jak co roku po zimie wzrost popytu jest normą, to ten sezon z kilku powodów jest szczególny.

Ogromne zainteresowanie klientów ofertami sprzedaży działek to przede wszystkim odciążenie na trwające od ponad roku ograniczenia związane z epidemią. Po wielu miesiącach przebywania w domach klienci nieporównanie bardziej niż dotychczas zaczęli doceniać możliwość nieskrępowanego korzystania z własnego ogródka czy działki, na której nie trzeba nosić maseczek, zachowywać dystansu społecznego czy stosować się do innych wytycznych obowiązujących w miejscach publicznych.

Partnerzy:

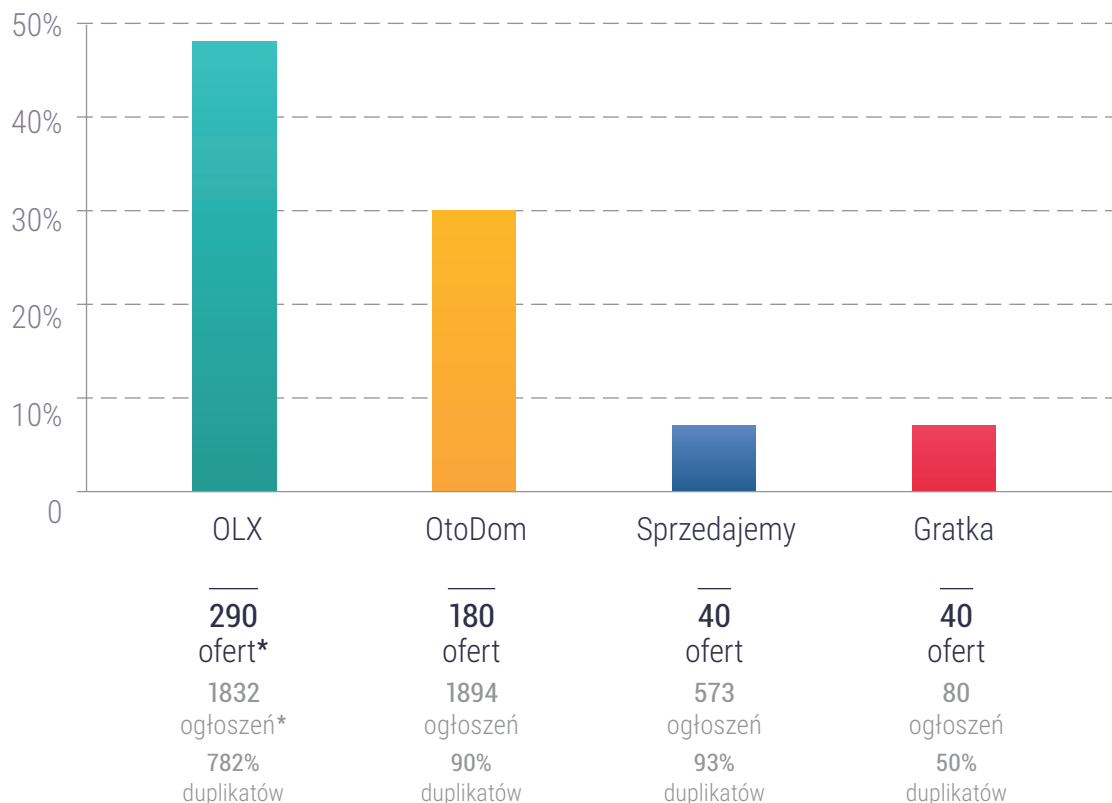


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu na rynku pojawiło się 600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Od wielu miesięcy obserwujemy wzmożony popyt spowodowany chęcią „ucieczki” od lokat i gotówki, czyli dążeniem do bezpiecznego zainwestowania kapitału. Coraz więcej osób wybiera grunty. Nie bez znaczenia jest też sytuacja na rynku mieszkań i domów; w obliczu szybko rosnących cen część klientów decyduje się na samodzielne postawienie dachu nad głową, a do tego niezbędny jest zakup działki. Z danych morizon.pl wynika, że w I kwartale br. unikalnych zapytań o oferty sprzedaży działek było o ponad 80% więcej niż przed rokiem. W kwietniu br. wzrost ten wyniósł już blisko 140%! Wiele wskazuje na to, że w najbliższych tygodniach wysoki popyt będzie się utrzymywał.



MARCIN DROGOMIRECKI
MORIZON

Partnerzy:

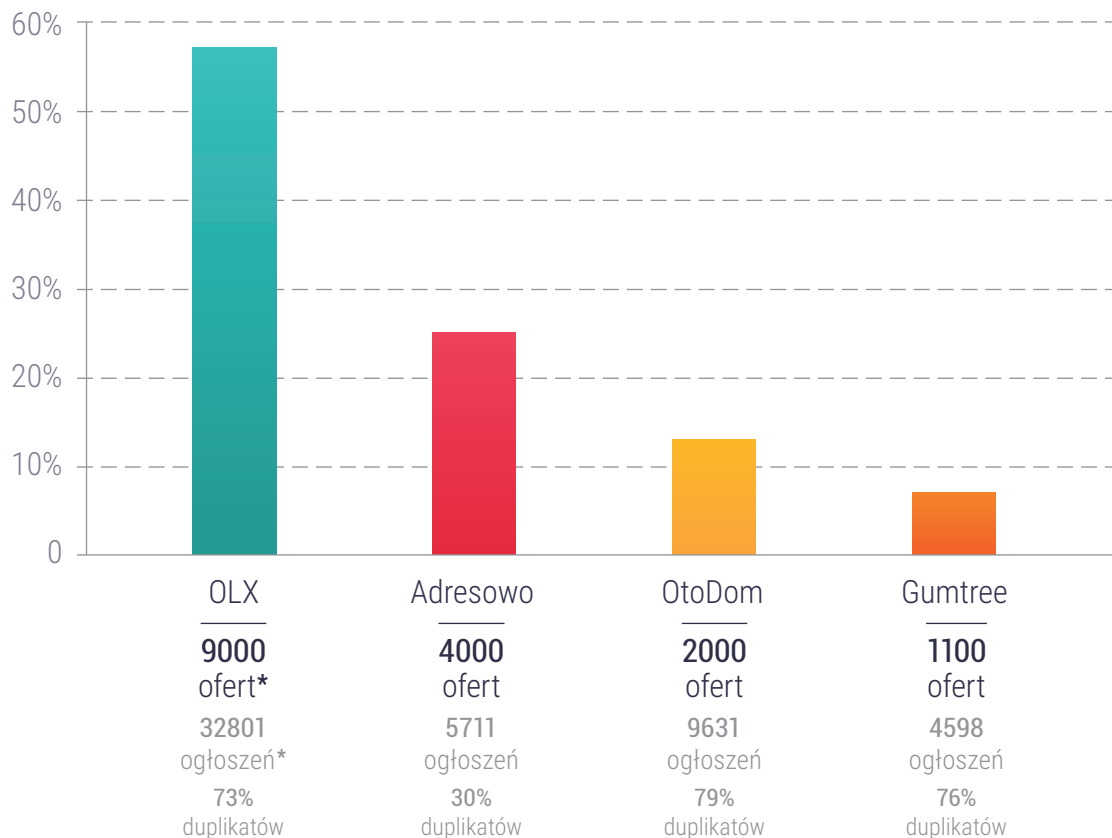


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu na rynku pojawiło się 15700 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



Pierwsze promienie słońca niezmiennie zwiększają zainteresowanie działkami. Ku mojemu zaskoczeniu najmniej czasu zajęłoby znalezienie idealnego kawałka gruntu na portalu Adresowo. To właśnie tam oferta jest dość szeroka, a co ważniejsze odsetek denerwujących duplikatów jest zdecydowanie najmniejszy.

Partnerzy:



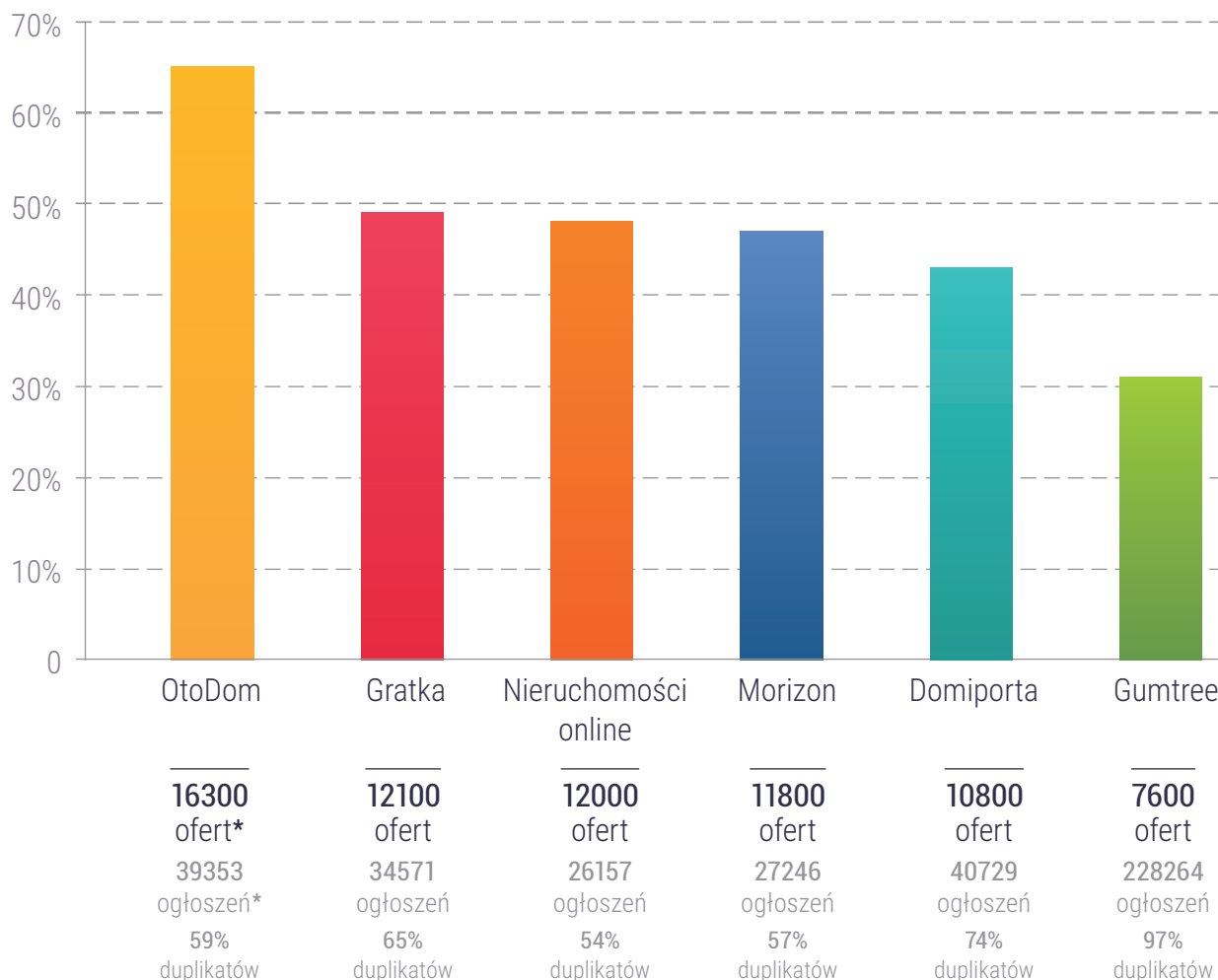
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 24900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Wśród nieruchomości agencyjnych najpopularniejszym portalem nadal okazuje się być Otodom, który dość zdecydowanie wyprzedza kolejną trójkę serwisów. W tym gronie dość dobry wynik odnotowuje Domiporta.pl, który osiągnął niewiele gorszy wynik od Morizona. W kolejnych miesiącach będzie można obserwować przetasowania w gronie najbardziej rozpoznawalnych serwisów, ponieważ pośrednicy od pewnego czasu zdają się publikować ogłoszenia w miejscach, które dają największą gwarancję pozyskania wartościowych leadów. Nie ma już potrzeby publikowania oferty w każdym wiodącym serwisie. Wystarczy ograniczyć portfolio do tych najbardziej skutecznych w skali lokalnej.

Partnerzy:



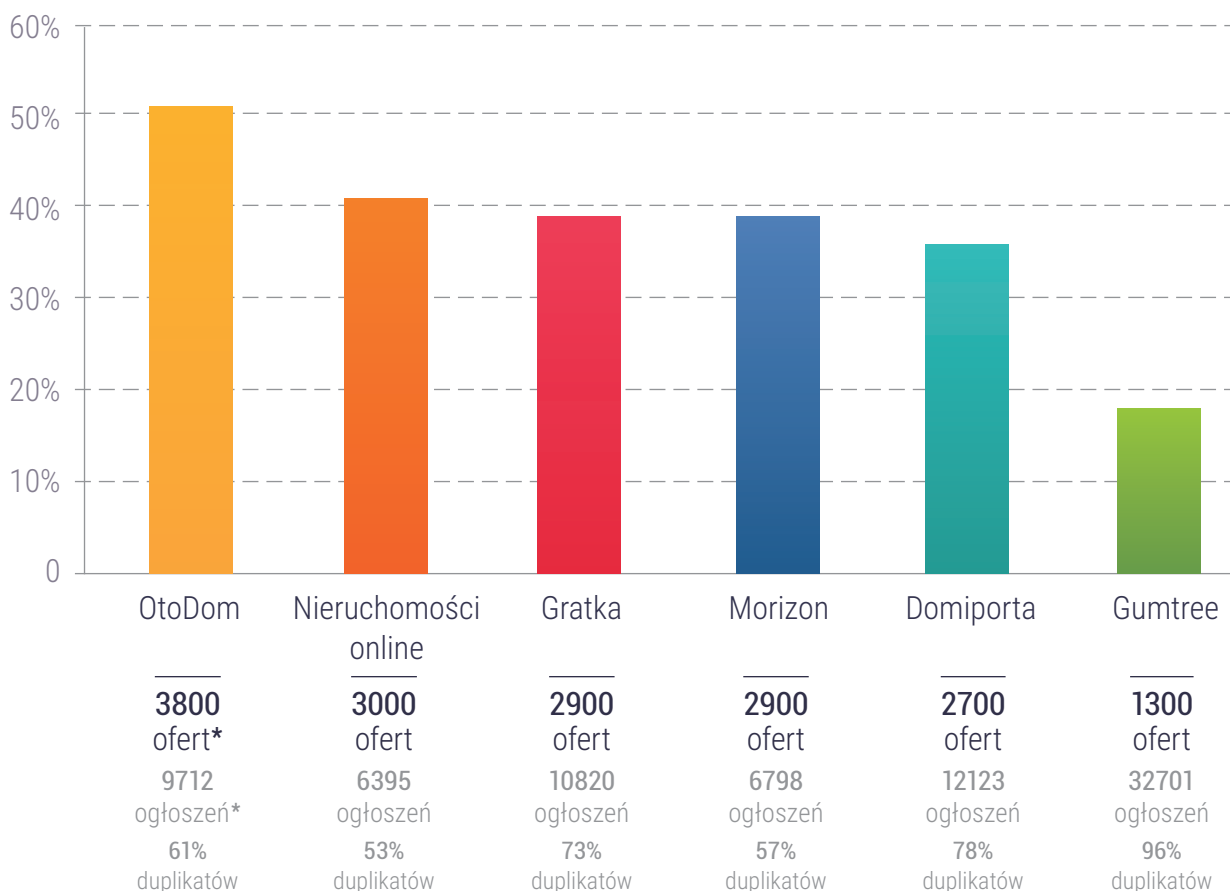
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 1100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

KRZYSZTOF KOTLARSKI

ADRADAR/UNIREPO



Co ciekawe, w przypadku domów, w sprzedaży których pośredniczą agencje, mamy do czynienia z odwrotną tendencją niż na rynku działek. Z każdym miesiącem pojawia się coraz mniej ogłoszeń i unikalnych ofert z tego segmentu. Tak niewielu publikacji dotyczących domów nie widzieliśmy od dawna. Być może rację ma jeden z naszych ekspertów wskazując, że więcej osób jest obecnie zainteresowanych budową własnego domu na działce, niż kupnem gotowej nieruchomości.

Partnerzy:

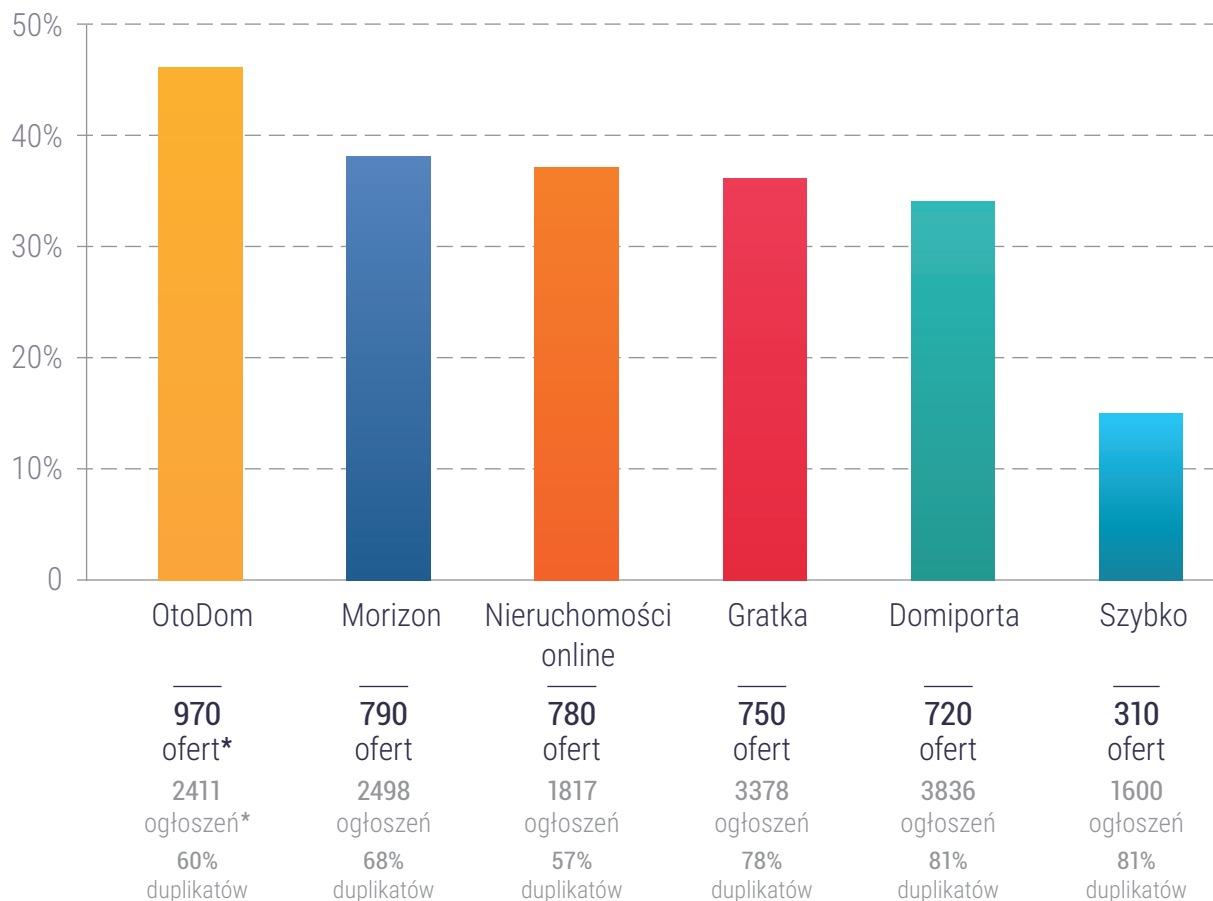


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 7800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



TOMASZ LEBIEŹ
EKSPERT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W połowie maja 2021 zadaliśmy widzom nieruchomościowego kanału na YouTube proste pytanie: „Czy rynek nieruchomości jest przegrany?” Około 40% odpowiedzi to „TAK”. Napisałem „około”, ponieważ ankietowanie trwa. Nie jest to żadne naukowe badanie, jednak warto zauważyć, że w dalszy niezachwiany wzrost rynku wierzy tylko 3%. To skłania do refleksji.

Partnerzy:

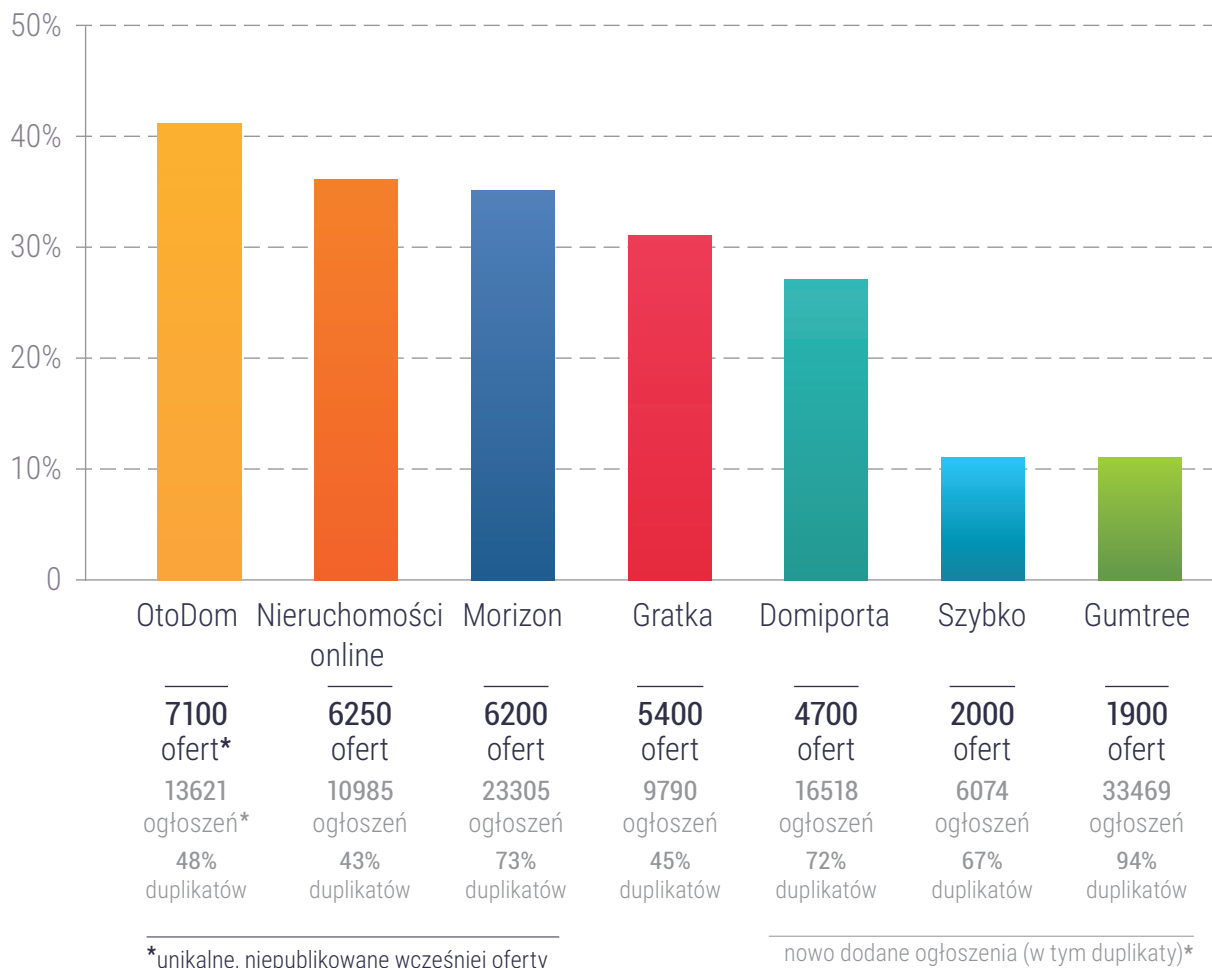


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 17500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Kolejny przeanalizowany miesiąc utwierdza nas w przekonaniu, że dominacja Grupy OLX w kategorii ofert bezpośrednich jest niezagrożona. Na podium serwisów z największym pokryciem rynku znajdziemy zarówno OLX, jak i OtoDom. Na pewno jednak uważny inwestor lub pośrednik nie będzie miał pełnego obrazu rynku obserwując wyłącznie te dwa portale. Niezwykle ważnym graczem jest także Adresowo, gdzie znaleźć możemy bardzo dużo unikalnych ofert i w dodatku nie toną one w całym morzu duplikatów.

Ekspansja Grupy OLX jest też coraz bardziej widoczna także wśród pośredników. OtoDom zdecydowanie lideruje także w sektorze agencyjnym. W przypadku mieszkań na sprzedaż pokrycie rynku przez ten portal wyniosło aż 65%!

W przypadku działek, sytuacja nie jest tak jednoznaczna. Aby śledzić rynek i reagować na okazje konieczne jest obserwowanie dużej liczby portali. Zwiększony popyt na tego typu nieruchomości wymusza zaś konieczność szybkiego działania i trzymania ręki na pulsie.

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