

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MAJ
2021



Statystyki z 38 portali dostarcza:



UNIREPO





**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

40% WIĘCEJ OGŁOSZEŃ NIŻ ROK TEMU!

ILE Z NICH TO DUPLIKATY?

W maju 2020 roku na portalach obserwowanych przez serwis Unirepo dodano nieco ponad 690 tys. ogłoszeń sprzedaży nieruchomości. Rok później, w ubiegłym miesiącu, było to już niemal 955 tys. publikacji, a więc prawie 40% więcej! To wyraźne odbicie dotyczy każdego segmentu rynku, jednak największa zapaść dotyczyła ofert bezpośrednich. Właściciele przez kilka miesięcy czekali na spokojniejsze czasy, które chyba już nadeszły, bowiem obecna aktywność na rynku jest naprawdę duża.

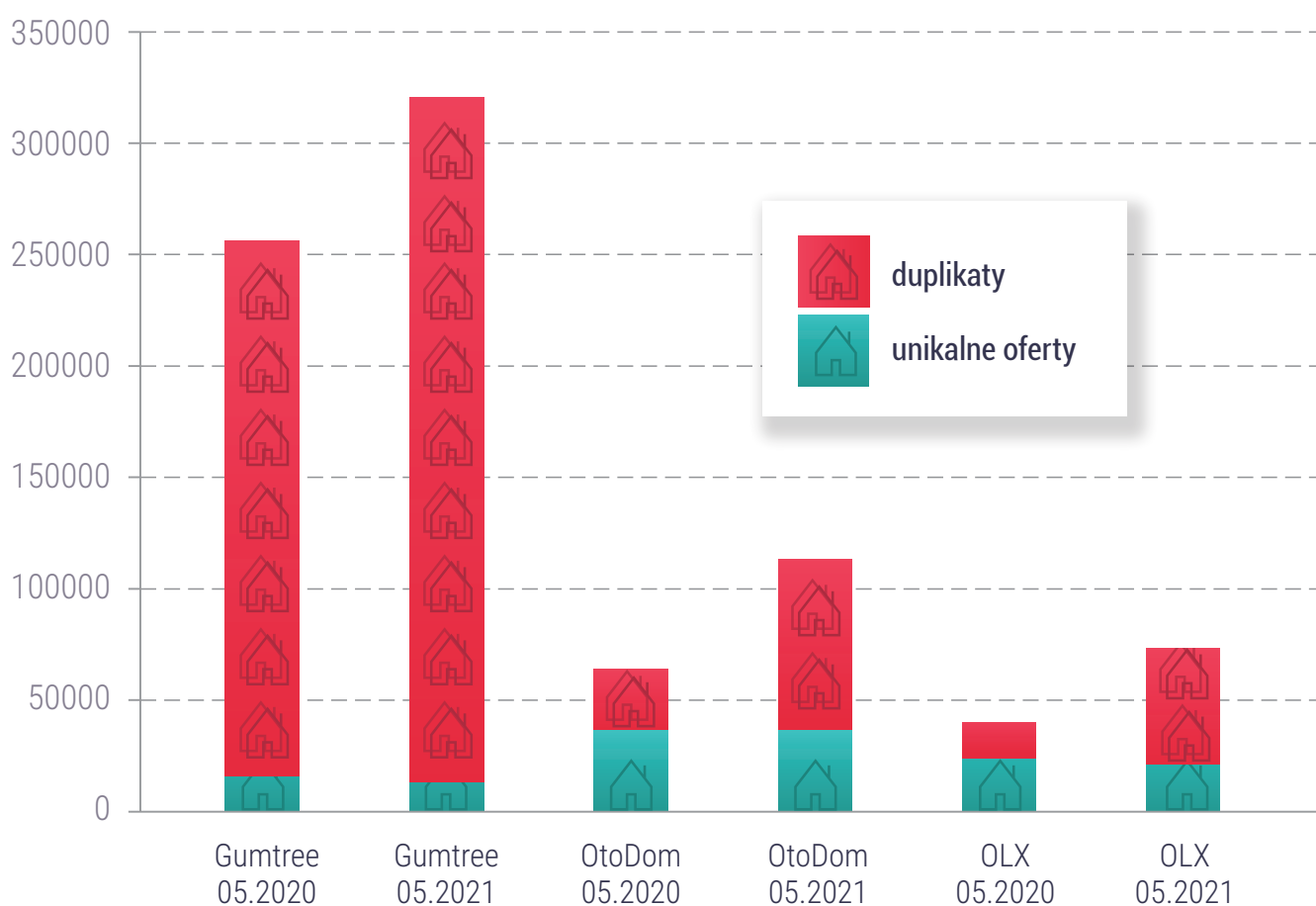
Łącznie w maju na 38 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo pojawiło się 1475151 ogłoszeń nieruchomości. To dużo, choć do rekordowego poziomu jeszcze trochę brakuje. W bieżącym numerze porównujemy obecną sytuacją na rynku do tej sprzed roku i obserwujemy jaki wpływ na branżę nieruchomości miał rok pandemii.

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	586 054	380 669	mieszkań
	127 707	24 736	domy
	32 063	115 502	nieruchomości komercyjne
	208 331		działki

Rok temu opublikowaliśmy dla Państwa pierwsze wydanie „Portali ogłoszeniowych w liczbach”. Dotyczyło ono danych zebranych w maju 2020 roku. Był to niełatwy okres pierwszych miesięcy pandemii, które mocno odbiły się także na rynku nieruchomości. Chaos informacyjny i niepewna przyszłość powodowały, że zarówno kupujący, jak i sprzedający postanowili odroczyć decyzje o transakcjach na bliżej nieokreślony czas.

Sprawdźmy więc, jak wygląda porównanie danych dotyczących poszczególnych portali w ujęciu rok do roku:

Ogłoszenia mieszkań na sprzedaż wystawione w maju 2020 i 2021

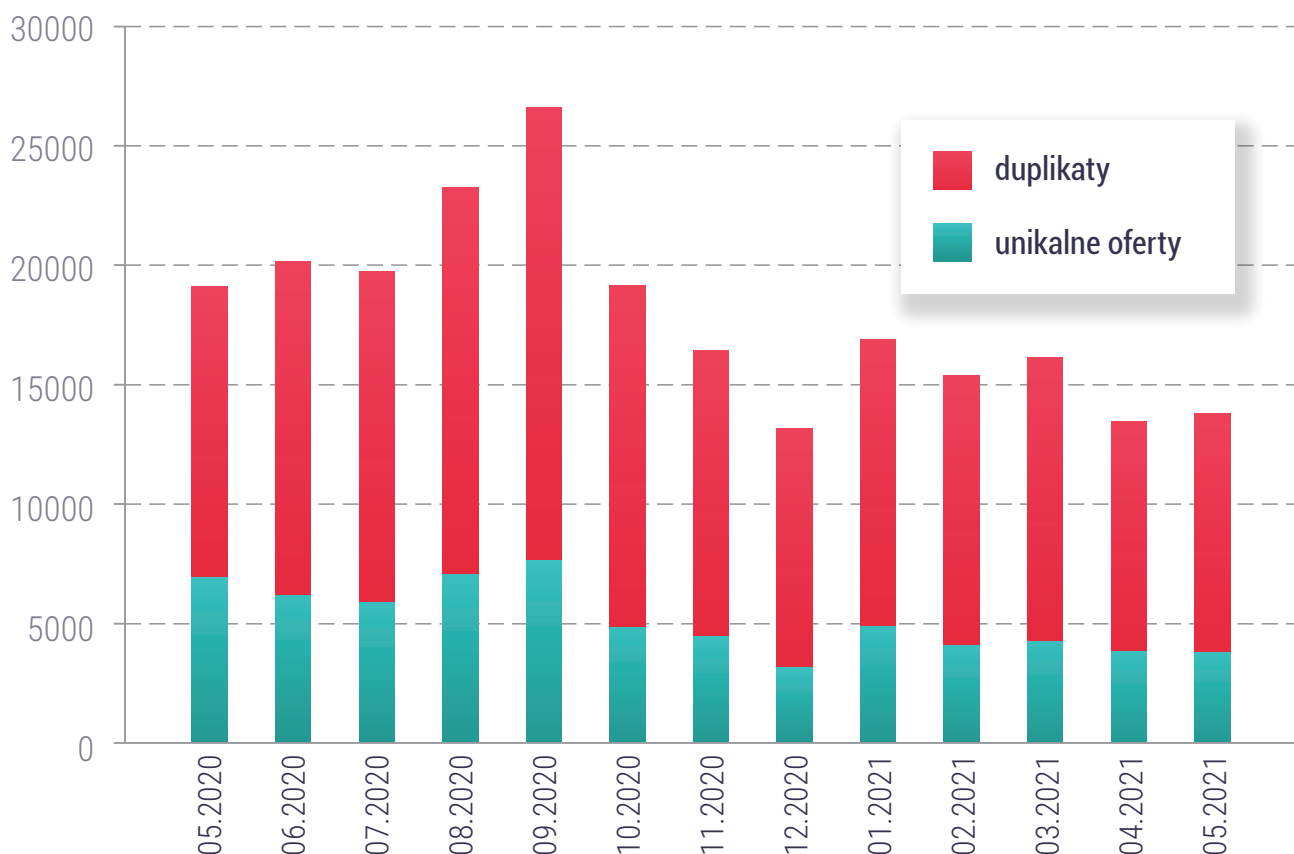


Z powyższego zestawienia wyłania się niezwykle ciekawy obraz. Porównując aktywność kilku największych portali teraz i przed rokiem możemy zauważyć, że choć liczba opublikowanych ogłoszeń rzeczywiście zdecydowanie wzrosła, to liczba unikalnych ofert pozostała na tym samym poziomie, lub wręcz zmalała.

Gdy weźmiemy pod uwagę dane ze wszystkich monitorowanych przez serwis Unirepo portali okaże się, że choć liczba publikacji wzrosła o 40%, to podaż nowych ofert w stosunku do pandemicznego maja 2020 zmalała o 15%.

Już rok temu pisaliśmy o tym, że duplikaty stają się prawdziwą zimą na portalach ogłoszeniowych. Jak widać, w tym czasie problem ten nie tylko nie zniknął, ale znacząco się powiększył. W celu przeanalizowania tego zjawiska wzięliśmy pod lupę jednego z największych seryjnych powielaczy ogłoszeń, serwis Gumtree, tym razem w kontekście rynku wynajmu.

Mieszkania do wynajęcia: bezpośrednie oferty na Gumtree.pl



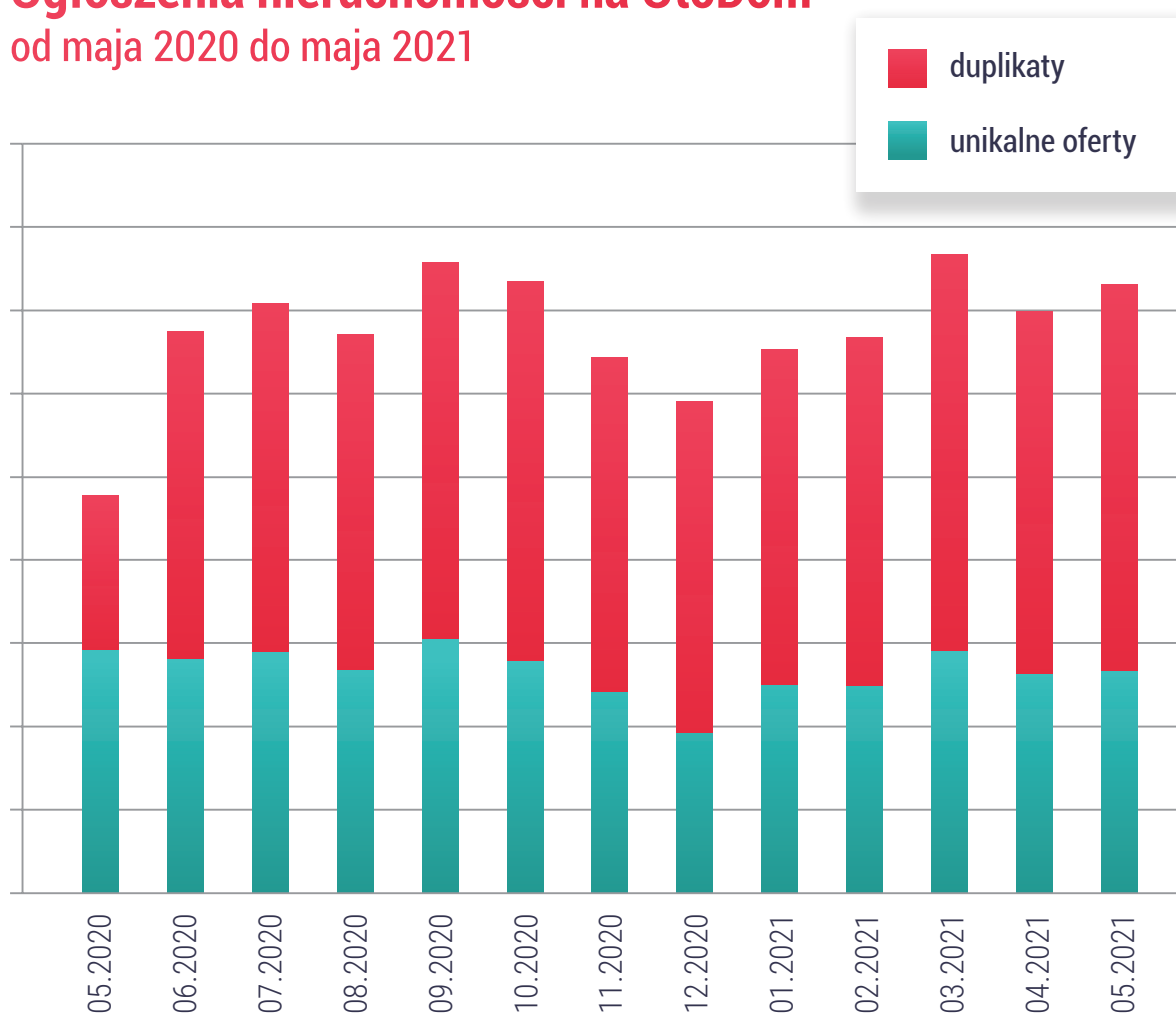
Jak widać sytuacja na rynku wynajmu jest nieco odmienna, niż miało to miejsce w segmencie sprzedaży. Tu również liczba całkowicie nowych ofert systematycznie maleje, jednak wraz z nią zmniejsza się także liczba duplikatów. Czy oznacza to głębszą tendencję spadku zainteresowania rynkiem wynajmu? A może jest to po prostu efekt wzrostu przewagi płatnego konkurenta, czyli OLX?

W przypadku segmentu mieszkań na wynajem znaczący spadek podaży faktycznie nowych ofert może nieco dziwić. Niemal na każdym kroku słyszymy wszak opinie, że rynek wynajmu padł, a wynajmujący miesiącami bezskutecznie poszukują lokatorów. Choć może być to po części prawdą w przypadku niektórych lokalnych rynków, to w ogólnym ujęciu, jak widać, nie ma pokrycia w rzeczywistości.

Można by wyjaśnić to tym, że właściciele zniechęceni trudnościami na rynku najmu porzucają ten biznes i wystawiają swoje mieszkania inwestycyjne na sprzedaż. To jednak również nie wydaje się prawdą, ze względu na podobnie malejącą liczbę unikalnych ofert nieruchomości na sprzedaż.

Aby uniknąć ewentualnych błędnych wniosków, postanowiliśmy sprawdzić to na przykładzie jednego z najbardziej miarodajnych portali, OtoDom. Radzi on sobie dobrze w każdym segmencie rynku, zarówno wśród ofert bezpośrednich, jak i agencyjnych. Zwykle publikuje również umiarkowaną liczbę zduplikowanych ofert.

Ogłoszenia nieruchomości na OtoDom od maja 2020 do maja 2021



Powyższy wykres zdaje się ostatecznie potwierdzać naszą tezę – w erze po pandemii koronawirusa nawiedza nas kolejna fala plągi duplikatów. W porównaniu z majem ubiegłego roku ich liczba wzrosła 2,5 raza! W tym samym czasie liczba unikalnych ofert nieznacznie spadła.

Mimo powtarzanych wielokrotnie zapewnień wielu serwisów, że wkrótce uporają się z tym rosnącym problemem, póki co dotyczy on niemal wszystkich. Co gorsza, nawet portale, które do tej pory trzymały duplikaty w ryzach radzą sobie w tym aspekcie coraz gorzej. Być może jest to związane z trudnościami w znalezieniu nabywców. Może to być także efektem nowej, bardziej agresywnej strategii pracy pośredników, którzy starają się zmaksymalizować liczbę kanałów promocji nieruchomości. Po części jest to także efektem niedbalstwa wielu serwisów, którym bardziej zależy na ilości publikacji, niż na racjonalnym usystematyzowaniu prezentowanych ogłoszeń.

Czy jednak wzrost liczby duplikatów i mniejsza podaż unikalnych ofert na niektórych portalach sprawiły, że inne zwiększyły w ciągu ostatniego roku swój udział w rynku? Postanowiliśmy to sprawdzić.

Partnerzy:



WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

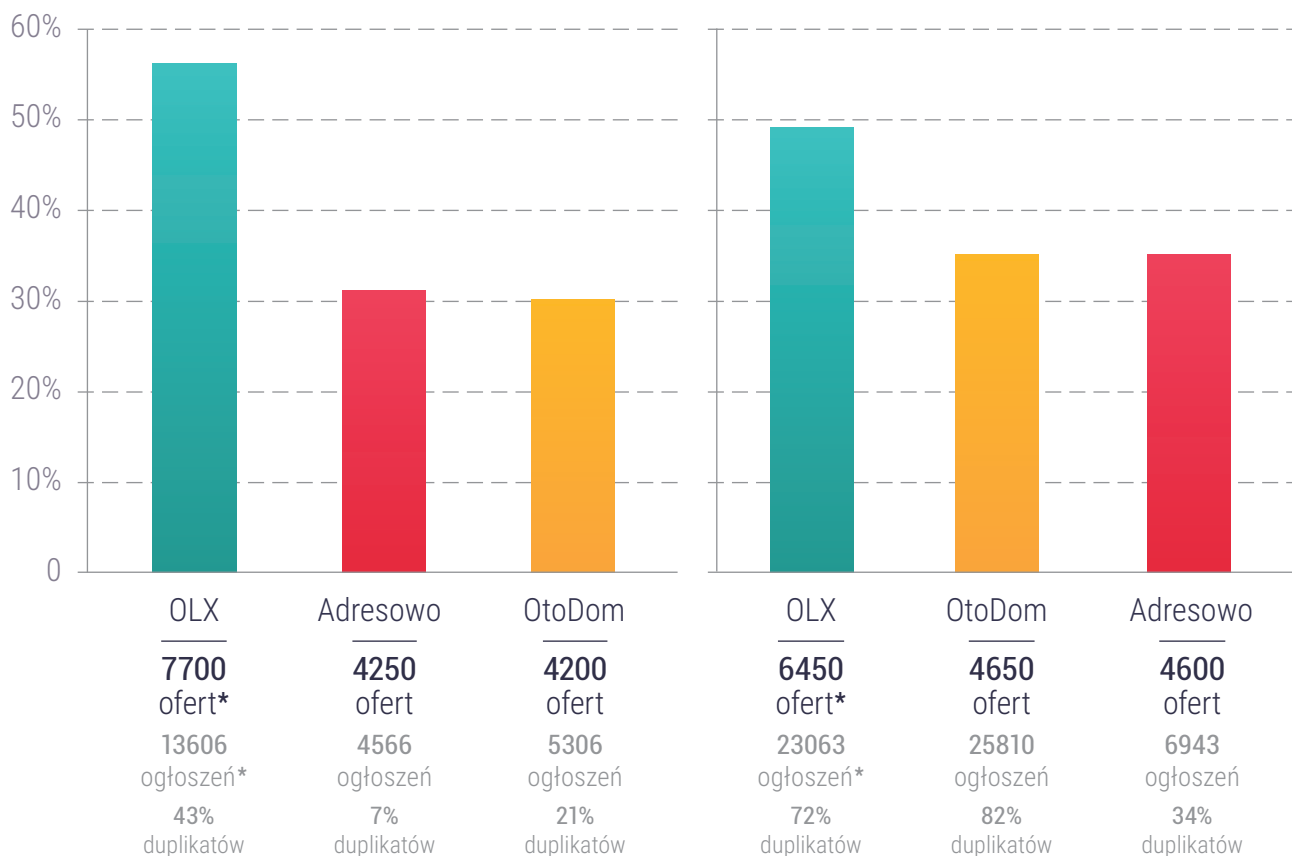
W maju na rynku pojawiło się **13200** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **13800**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2020

MAJ 2021



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI
ADRADAR/UNIREPO



Rosnącą liczbę powielonych ogłoszeń można wytłumaczyć na wiele różnych sposobów. Jednym z czynników może być to, że niepewność uczestników rynku w ciągu ostatniego roku nieco się zmniejszyła. A to powoduje odblokowanie budżetów reklamowych. Ciekawe czy widać to w przychodach serwisów ogłoszeniowych? Z kolei nieco malejąca liczba ofert nowo wprowadzanych na rynek jest również dość interesującym sygnałem. W warunkach malejącej podaży ceny zazwyczaj rosną. Czy tak będzie w drugiej połowie roku?

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

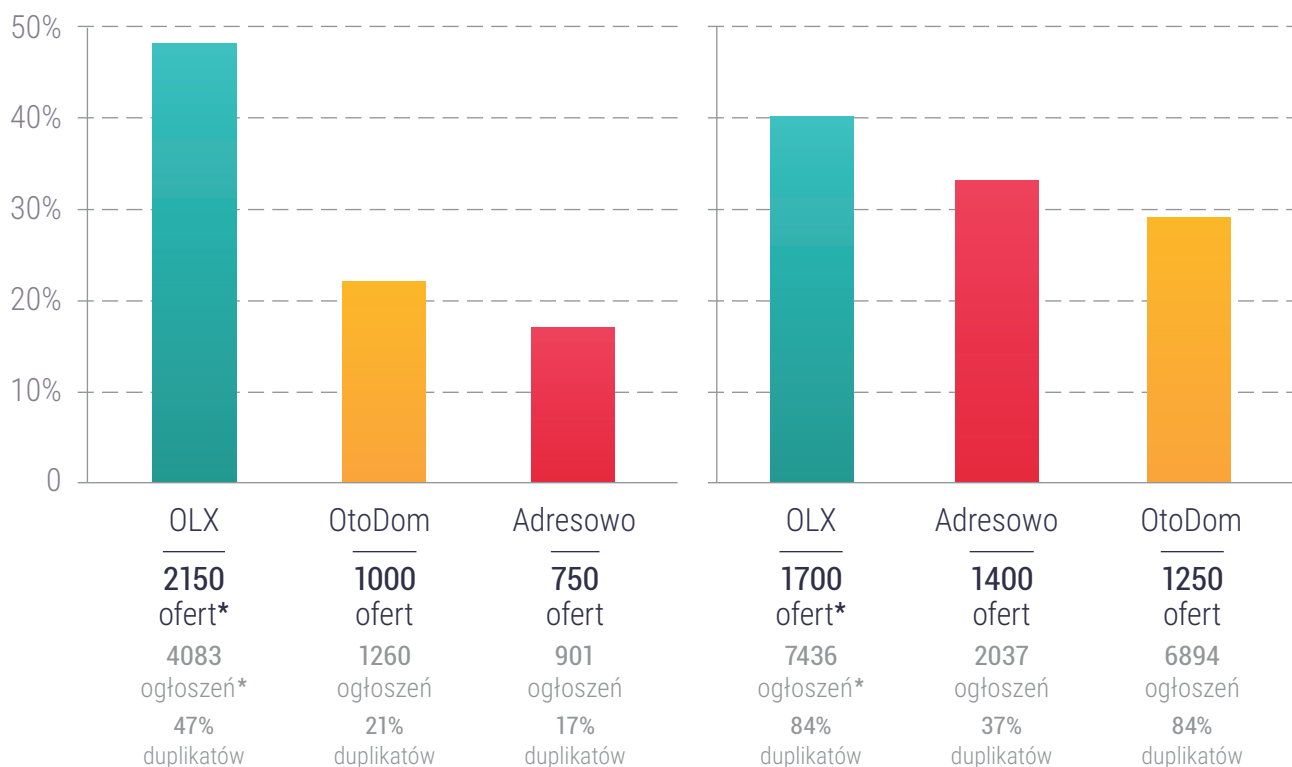
W maju na rynku pojawiło się **4300** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **4500**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2020

MAJ 2021



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARTA BACZEWSKA-GOLIK

RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI

Duplikaty ofert to zmora rynku odkąd pamiętam. Składa się na to wiele czynników. Jednym z nich jest przede wszystkim brak kultury pracy na umowach na wyłączność przez pośredników. W dużej mierze jest ona spowodowana dużą niechęcią klientów sprzedających do pracy z jednym agentem nieruchomości. Pokutuje przekonanie „im więcej tym lepiej”. Im więcej ogłoszeń, im więcej biur i agentów zajmie się sprzedażą mojej nieruchomości tym skuteczniej. Niestety efekt jest wręcz odwrotny. Powielanie tych samych ofert zamazuje całkowicie rzeczywisty obraz skuteczności ogłoszenia.

Partnerzy:

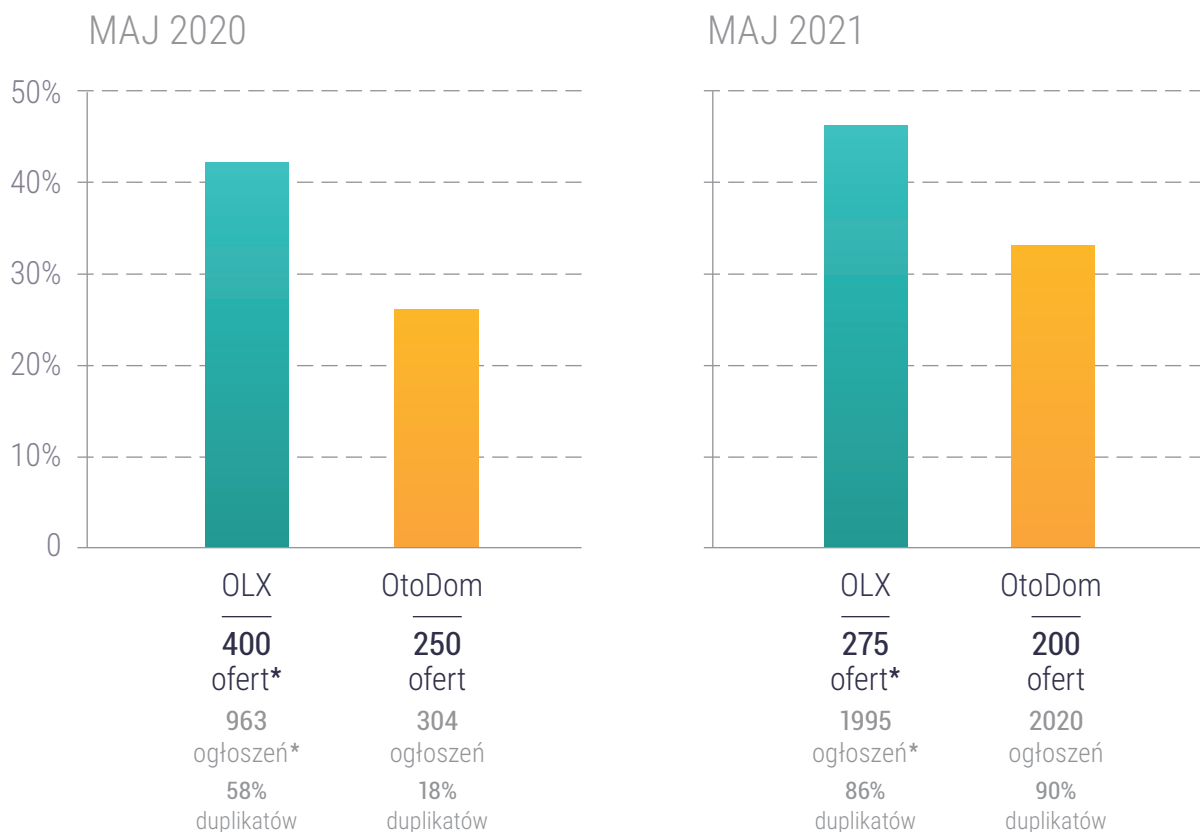


Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W maju na rynku pojawiło się **600** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **950**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Każdy marketer powie, że żeby określić skuteczność reklamy trzeba zbadać jej konwersję, a żeby to zrobić musimy mierzyć ruch. W momencie kiedy ruch jest rozproszony, i nabywcy raz wchodzi na ogłoszenie jednego biura, następnie drugiego biura, a później na prywatne ogłoszenie tej samej nieruchomości tak naprawdę nie jesteśmy w stanie realnie ocenić ile osób odwiedziło nasze ogłoszenie. To bardzo zamazuje prawdziwy obraz sytuacji i co za tym idzie analizę skuteczności w docieraniu do potencjalnych nabywców. A to się przekłada później na niesłuszne wyciągnięcie wniosków np. o tym, żeby obniżyć cenę, bo całkiem możliwe, że ruch na ofercie przy wyższej cenie jest, tyle że nie na ogłoszeniu wystawionym akurat przeze mnie. Zawsze zachęcam wszystkich do tego, by się zdecydowali albo na sprzedaż samodzielną, albo na pracę z jednym poleconym agentem. To naprawdę daje zdecydowanie lepsze efekty.



MARTA
BACZEWSKA-GOLIK
RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



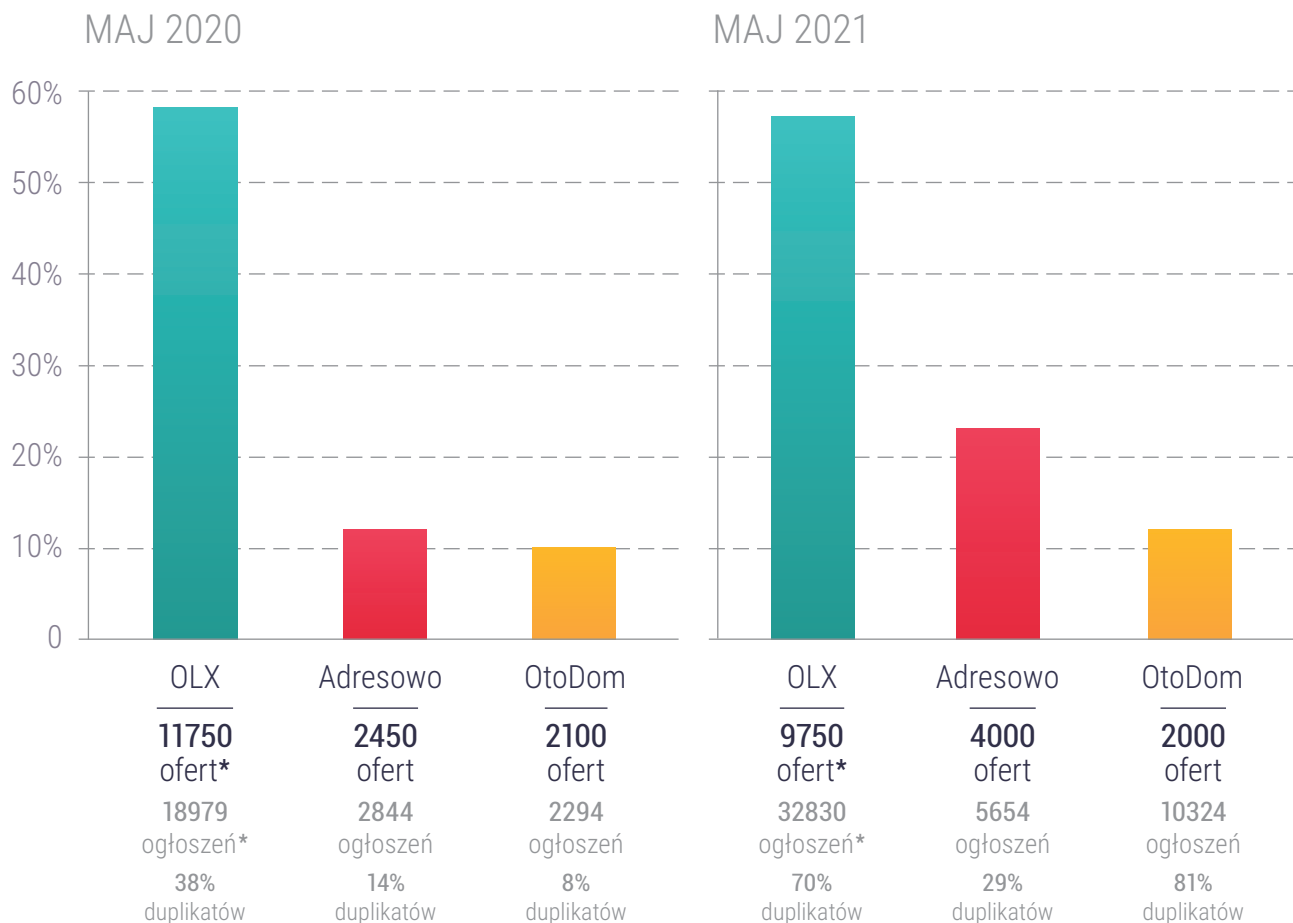
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **17100** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **20400**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI

SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI



Biorąc pod uwagę dobrą koniunkturę na rynku można zaryzykować stwierdzenie, że nie sprzedały się tylko te działki, które z przyczyn obiektywnych (na przykład za wysoka cena) i tak sprzedać się nie chcą. To właśnie one są masowo ogłaszane z nadzieją na transakcję, która nie nadchodzi. To co miało się sprzedać sprzedało się już wcześniej, a klientom pozostaje sięgnąć głębiej do kieszeni lub poczekać na twardy reset.

Partnerzy:



UNIREPO

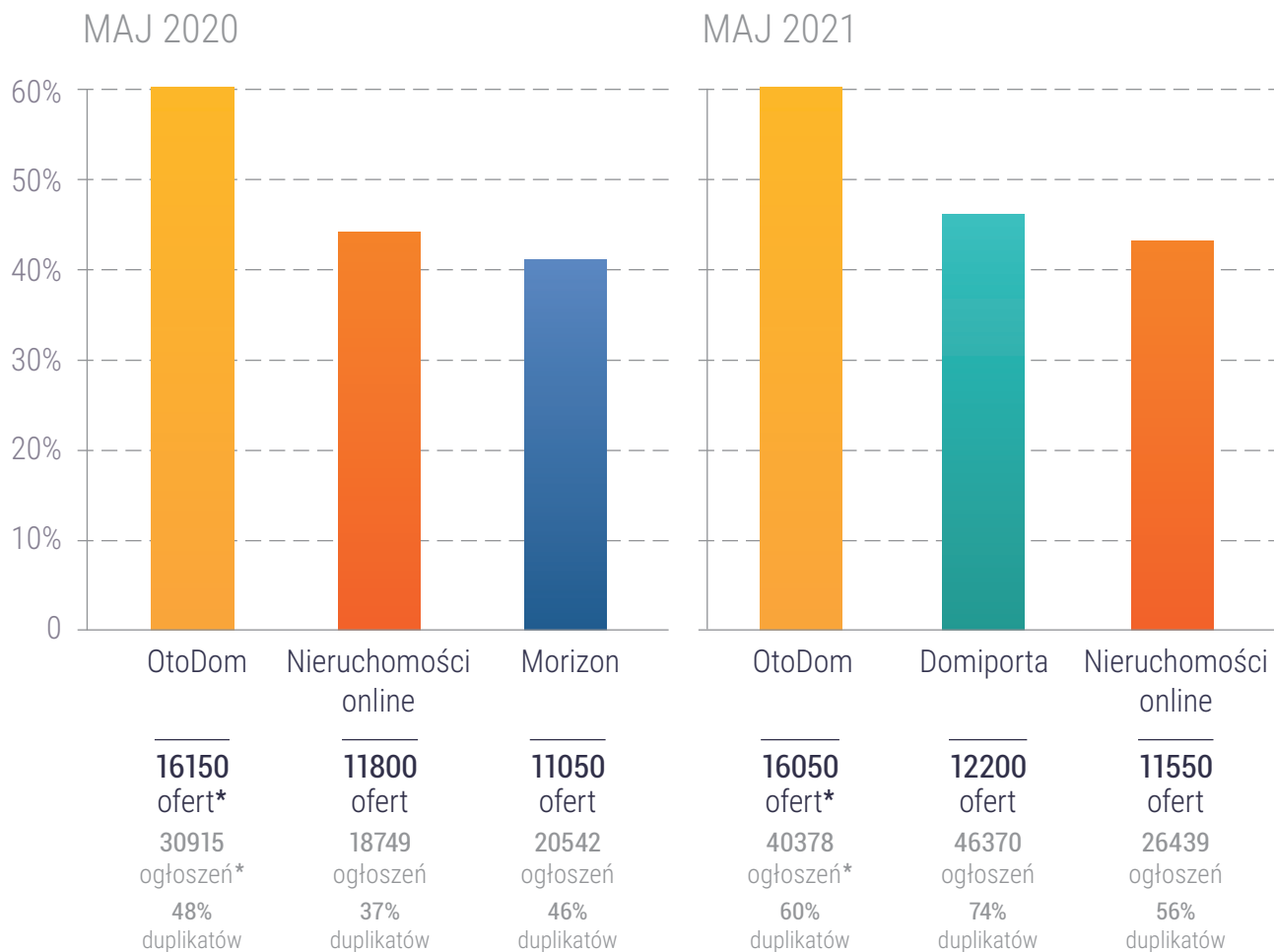
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **26600** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **27000**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Statystyki Unirepo pokazują ciekawą zależność. Podczas gdy baza ogłoszeń portali istotnie zwiększyła się w porównaniu do zeszłego roku, jej jakość uległa pogorszeniu. Zmora portali są duplikaty, ale warto zwrócić uwagę, że podaż nowych ofert wcale nie rośnie proporcjonalnie do zapotrzebowania klientów. W dużej mierze jest to efektem obecnej sytuacji, kiedy nieruchomości stały się jednym z głównych miejsc lokowania nadwyżek finansowych. Podczas gdy zazwyczaj zmiana mieszkania powodowała potrzebę wystawienia poprzedniego na sprzedaż, dziś kupując nowe M coraz chętniej pozostawiamy poprzednie lokum.

Partnerzy:



UNIREPO

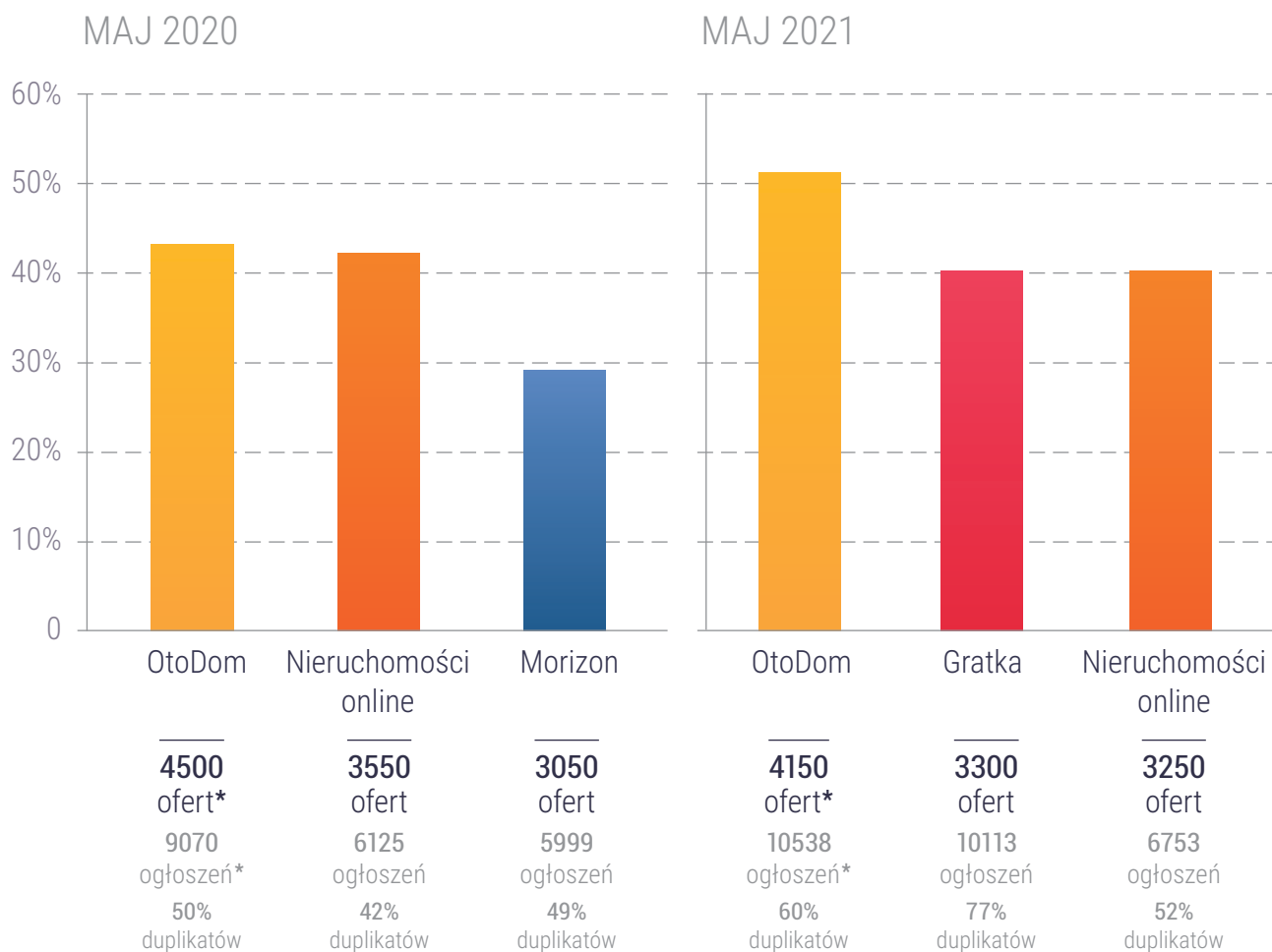
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **8200** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **10400**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Niekoniecznie zwiększająca się liczba duplikatów na danym portalu działa na jego niekorzyść. Z perspektywy nabywcy wygodnym jest, aby w jednym miejscu znalazł wszelkie interesujące go oferty. Z perspektywy sprzedającego, ważne jest, by zaprezentować ofertę jak najszerszemu gronu potencjalnych nabywców.

Być może obserwujemy początek procesu koncentracji-specjalizacji na rynku ogłoszeń. Analogicznego do procesów zachodzących w handlu detalicznym. „Wszystkomające” portale, jak supermarkety wygrają walkę o typowego klienta. Portale o ograniczonej zawartości będą obsługiwać klientów o nietypowych potrzebach. Kwestia czasu, kiedy do szerszego nurtu trafią portale wprost rezygnujące z pewnych typów ogłoszeń, na rzecz specjalizacji w jednym lub kilku typach nieruchomości.



MACIEJ BIS
EKSPERT RYNKU
NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

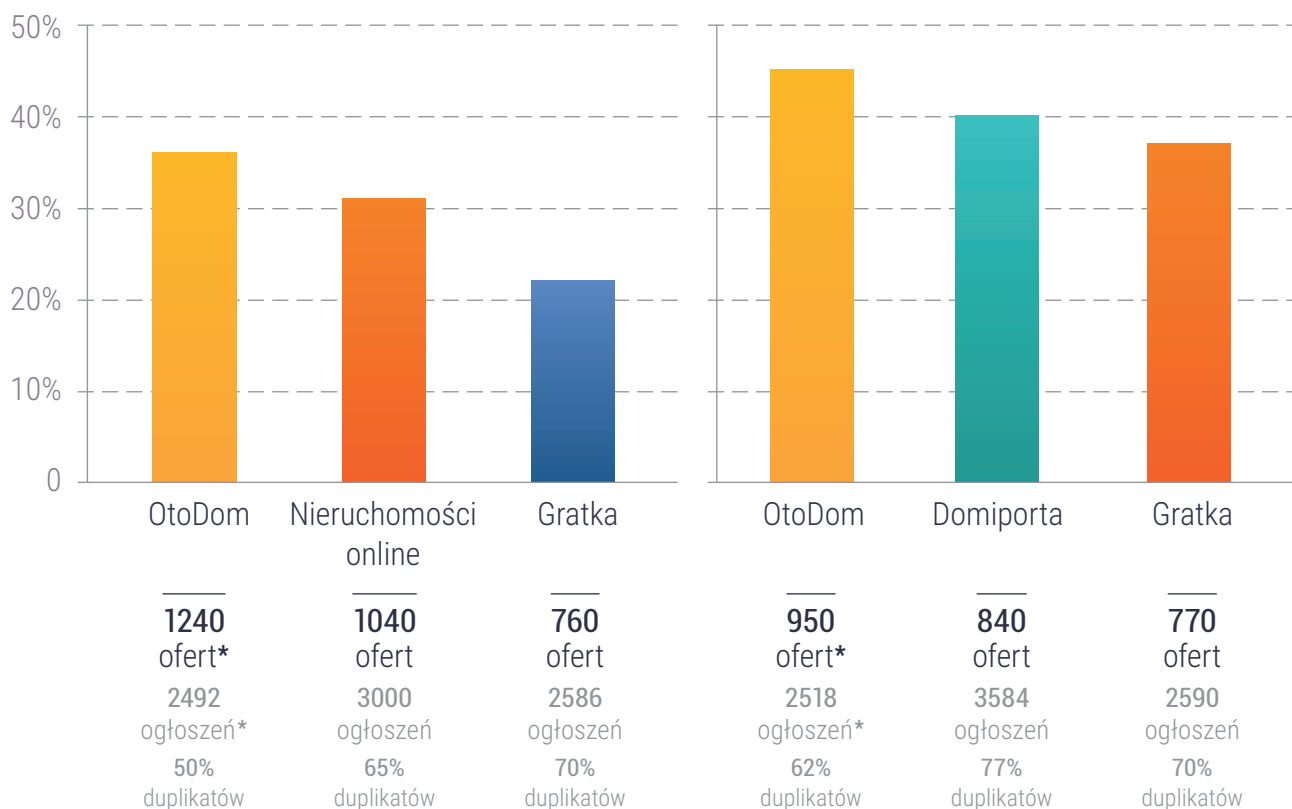
W maju na rynku pojawiło się **2100** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **3400**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2020

MAJ 2021



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



KRZYSZTOF KOTLARSKI
ADRADAR/UNIREPO

Porównanie „stanu posiadania” portali sprzed roku i obecnie prezentuje się niezwykle ciekawie. Nawet w stosunkowo krótkiej 12-miesięcznej perspektywie da się zauważyć istotne zmiany na rynku. Oczywiście nie dochodzi tu do kompletnej wymiany liderów w poszczególnych kategoriach, nie byliśmy także świadkami jakiegoś spektakularnego upadku któregoś z istotnych portali. Można jednak zaobserwować, że wielcy tej branży stają się jeszcze więksi i niestety, wraz ze zmniejszeniem konkurencji, spada także ich zainteresowanie budowaniem wysokiej jakości bazy ofert, np. poprzez eliminowanie duplikatów.

Partnerzy:



UNIREPO

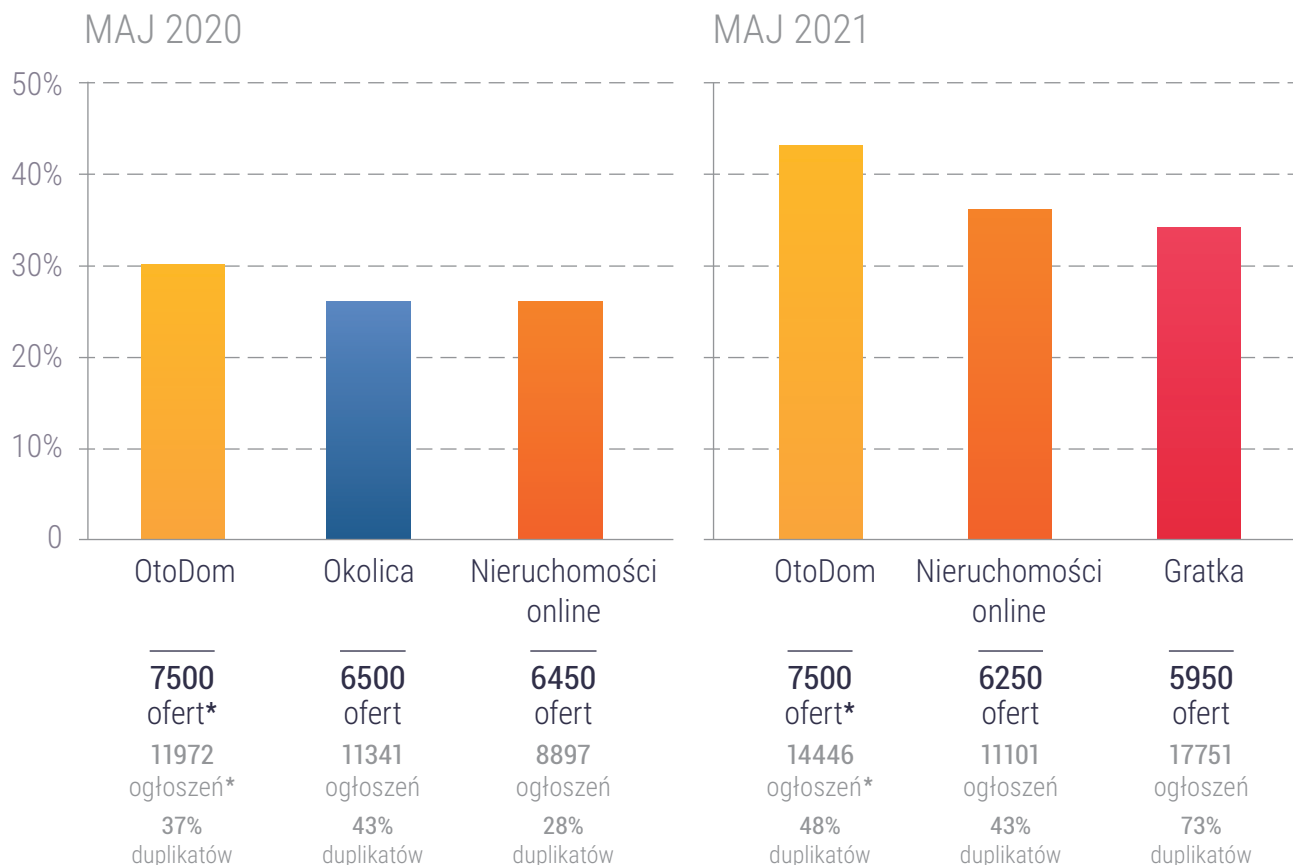
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **17300** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **24600**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Pokrycie rynku przez poszczególne portale w mijającym roku nie uległo wyraźnym zmianom, szczególnie w przypadku ofert bezpośrednich (choć i tu można zauważyć wzrost znaczenia portalu Adresowo.pl). Dominacja portali OLX i OtoDom jest niezmienna.

Patrząc jednak na konkretne kategorie nieruchomości, wzrost liczby duplikatów staje się uderzający. W przypadku mieszkań na sprzedaż oferowanych bezpośrednio przez właścicieli odsetek duplikatów na OtoDom wzrósł z 21% do aż 82%! Nieco mniej spektakularny, ale wciąż kilkudziesięcioprocentowy wzrost zaliczył także portal OLX. Kojarzony z niewielką liczbą powtórzonych ofert serwis Adresowo wciąż radzi sobie w tym aspekcie najlepiej, ale w przypadku bezpośredniej sprzedaży mieszkań to i tak wzrost z poziomu 7% do 34%. Mniejsze różnice widać w segmencie ofert agencyjnych. Nie znaczy to jednak, że problem ten w mniejszym stopniu dotyczy ogłoszeń pośredników. Po prostu ta kategoria już wcześniej była wypełniona w dużej mierze duplikatami. Czy któremuś z portali będzie zależało na tym by zlikwidować to zjawisko i czy jest to w ogóle możliwe? Na pewno będziemy się dalej z uwagą przyglądać temu tematowi.

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