

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**CZERWIEC**  
2021

Statystyki z 38 portali dostarcza:



**UNIREPO**





**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# 25% MNIEJ DZIAŁEK NIŻ ROK TEMU

## SEZONOWA KOREKTA, CZY KONIEC BOOMU?

W czerwcu 2020 roku według danych serwisu Unirepo opublikowano aż 81 tys. ogłoszeń sprzedaży gruntów. Rok później takich ogłoszeń było o 20 tys. mniej, mimo że wydawało się, że jesteśmy w środku okresu zwykłego. Nagłe tąpnięcie skłania do refleksji. Czy rynek osiągnął już poziom optymalnego nasycenia i dąży do wypracowania równowagi między sprzedającymi i kupującymi?

**Ogółem w czerwcu na 38 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo pojawiło się 1227807 ogłoszeń nieruchomości. To zdecydowanie najniższy wynik od ponad roku. W porównaniu do ubiegłego miesiąca to spadek aż o 17 procent. Świadczy to o głębokim wakacyjnym spowolnieniu na rynku nieruchomości, nie tylko w segmencie działek.**

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	503 237	334 227	mieszkania
	106 562	16 427	domy
	23 154	77 351	nieruchomości komercyjne
	166 780		działki

Nie tak dawno w biuletynie „Portale ogłoszeniowe w liczbach” informowaliśmy o boomie na rynku nieruchomości gruntowych i szybko wzrastającej podaży. Cóż, trend ten skończył się niemal równie niespodziewanie jak się zaczął. Czy przyczyną jest naturalne wysycenie rynku, czy też w grę wchodzi także inne czynniki?

Partnerzy:



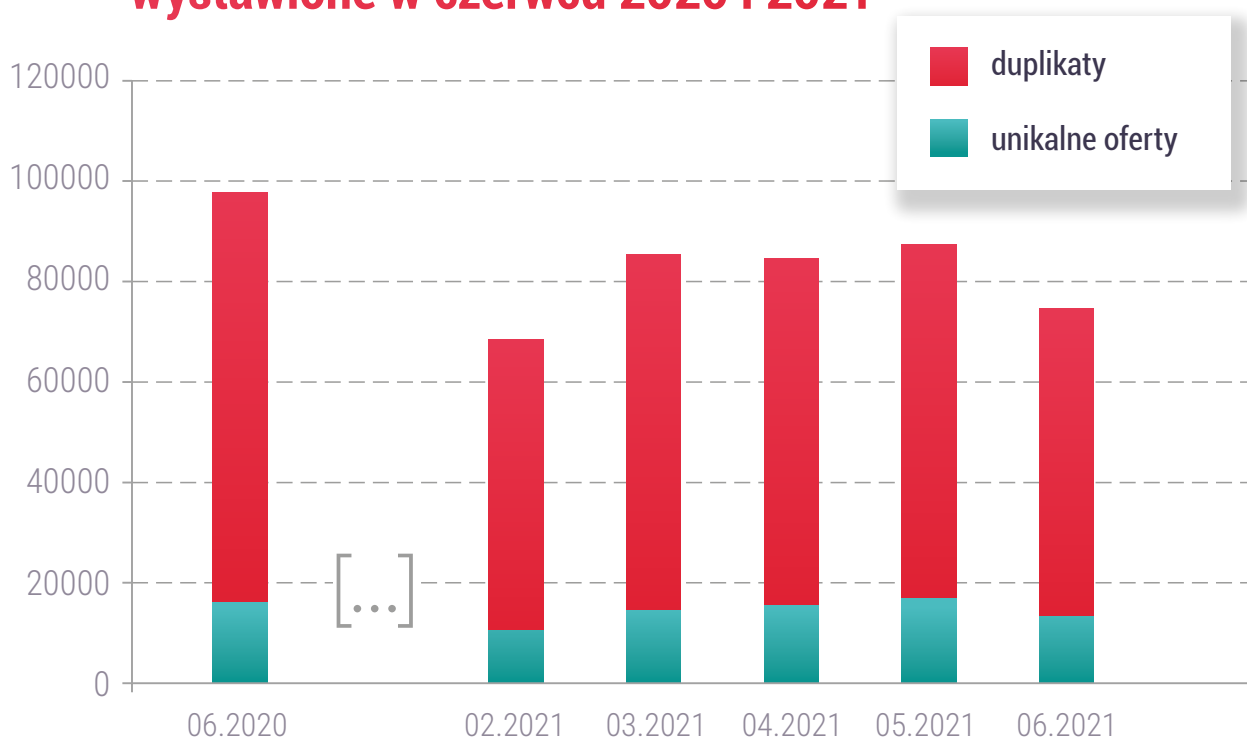
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Jeszcze w maju bieżącego roku mieliśmy do czynienia z kolejnym wzrostem zarówno liczby opublikowanych ogłoszeń, jak i ofert świeżo wprowadzanych na rynek. Trend ten utrzymywał się stabilnie już od pół roku i wszystko wskazywało, że kolejne miesiące niczego w tym względzie nie zmienią. Tymczasem czerwiec przyniósł nagłe załamanie. Liczba dodanych ogłoszeń spadła o niemal 15%. Jeszcze gorzej wygląda zestawienie nieruchomości po raz pierwszy wystawionych na sprzedaż, a więc po odsianiu duplikatów. Tu podaż zmniejszyła się o ponad 20%.

Równie zaskakująco wypada porównanie z danymi z czerwca ubiegłego roku. Wszystkich publikacji dotyczących sprzedaży działek było wówczas o ¼ więcej. W tamtym okresie wysoka aktywność na rynku gruntów utrzymała się aż do września. Czemu tym razem spowolnienie nastąpiło już w czerwcu? Powodów może być co najmniej kilka.

Po pierwsze, w ubiegłym roku czerwiec stanowił początek wakacyjnego otwarcia po twardym kwietniowo-majowym lockdownie. W pierwszych wiosennych miesiącach rynek nieruchomości przeżywał pandemiczny szok i gdy tylko nadarzyła się ku temu pierwsza okazja nastąpiło mocne odbicie. Wysoka liczba publikacji w miesiącach wakacyjnych stanowiła więc kumulację ofert, które w innym wypadku trafiłyby na rynek już wiosną, jednak w obliczu kryzysu zostały wstrzymane przez właścicieli. W tym roku nie mieliśmy już na szczęście do czynienia z podobną sytuacją i segment sprzedaży działek mógł powrócić do swojego naturalnego cyklu koniunkturalnego z bardzo aktywną wiosną i jesienią oraz spokojniejszym okresem wakacyjnym i zimowym.

## Ogłoszenia działek na sprzedaż wystawione w czerwcu 2020 i 2021

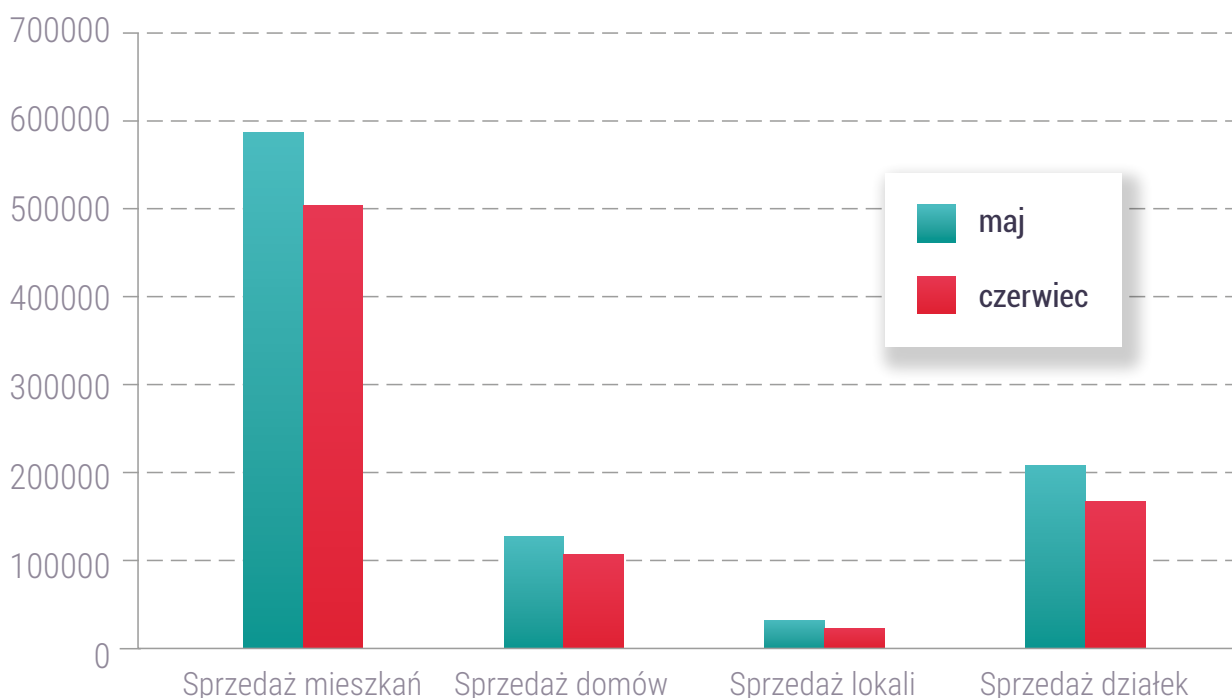


Nie bez znaczenia może być także kwestia wysycenia rynku, lub doprowadzenia do pewnej rynkowej równowagi. Z jednej strony trudno się było spodziewać, że stopy nowych ofert sprzedaży będą się pojawiać co miesiąc w nieskończoność. Z drugiej warto pamiętać, że podwyższona aktywność na rynku w ostatnich miesiącach oznaczała nie tylko większą liczbę sprzedających, ale także dużą aktywność potencjalnych nabywców. Być może więc nadwyżka osób czekających ze sprzedażą „na lepsze czasy” już minęła, co skutkuje mniejszą podażą prawdziwie nowych ofert, a z kolei większe zainteresowanie kupnem nieruchomości gruntowych zmniejszyło liczbę zalegających na portalach, odświeżanych co miesiąc ogłoszeń.

Wyklarować sytuację mogą z pewnością dane za kolejne miesiące. Okaże się wówczas, czy dominujący w tym roku trend został odwrócony trwale, czy też za nagłym spadkiem stoi inny, trudny do uchwycenia czynnik, który miał istotny, lecz chwilowy wpływ na rynek.

Przyjrzyjmy się jednak bliżej czerwcowym liczbom. Okazuje się bowiem, że nagły spadek nie dotyczy wyłącznie segmentu gruntów, ale w mniejszym lub większym stopniu także innych kategorii nieruchomości.

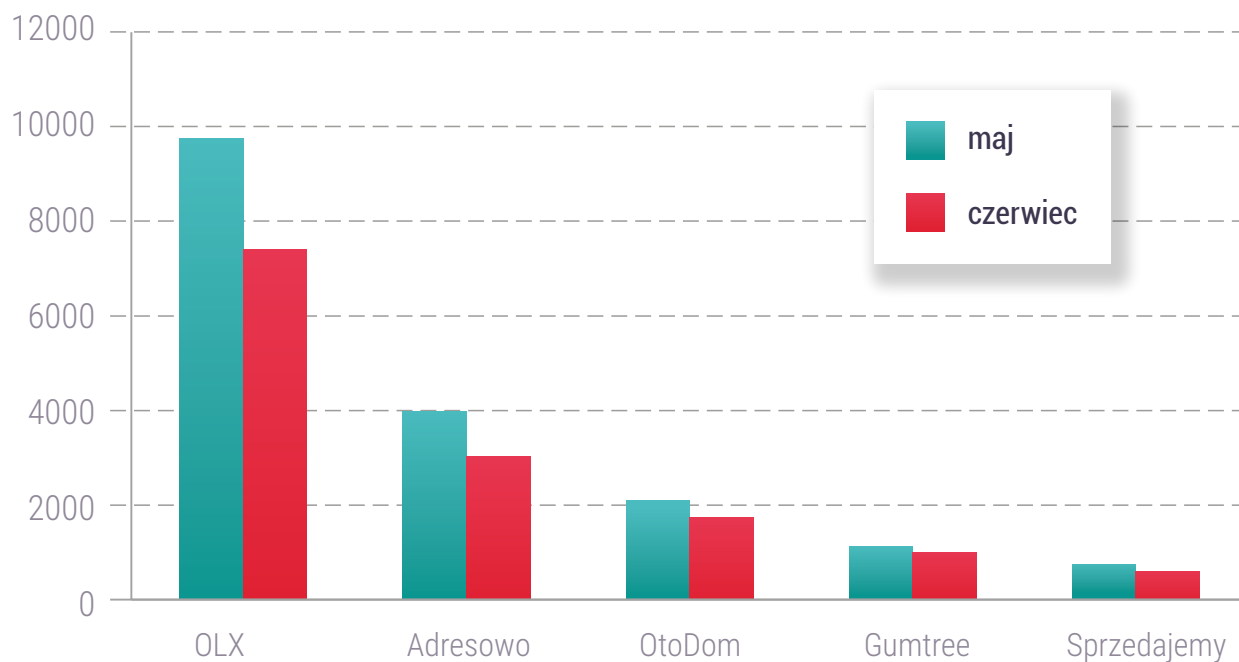
## Ogłoszenia sprzedaży nieruchomości w maju i czerwcu 2021



Jak widać, nagłe spadki nie dotyczyły wyłącznie segmentu gruntów, ale całego sektora sprzedaży nieruchomości. Podobnie zresztą prezentują się statystyki dotyczące wynajmu. Patrząc na wykres prezentujący bezwzględne liczby ofert może nie być to oczywiste, ale największy spadek podaży dotknął segmentu lokali użytkowych, gdzie liczba ogłoszeń spadła o 28%. Stosunkowo najmniej dostępnych publikacji ubyło poszukującym mieszkań na sprzedaż – około 15%. To jednak wciąż o ponad 80 tys. mniej ogłoszeń niż miesiąc wcześniej.

Czy jednak oferenci odpłynęli w czerwcu z wszystkich portali? Czy może zaprzestali wrzucania ogłoszeń do mniejszych serwisów i pozostali przy publikacjach na łamach największych marek w branży?

## Unikalne, bezpośrednie oferty sprzedaży działek w maju i czerwcu 2021



Niestety żaden z serwisów nie utrzymał swojego stanu posiadania z poprzedniego miesiąca. Dotyczy to nie tylko przedstawionych powyżej portali, ale wszystkich serwisów monitorowanych przez Unirepo. Poza kilkoma odosobnionymi przypadkami żaden portal nie odnotował zmiany in plus, bez względu na kategorię nieruchomości.

Mamy zatem do czynienia z ogólnorynkowym trendem spadkowym, który nie kończy się bynajmniej na działkach. Zdawałoby się to przeczyć tezie o wysyceniu rynku i szukaniu stabilizacji, bowiem trudno twierdzić, że moment ten nastąpił jednocześnie dla wszystkich segmentów rynku. Wydaje się, że z większym prawdopodobieństwem mamy tu do czynienia po prostu z sezonowym rozluźnieniem, które w tym roku przyszło nieco wcześniej i zadziało z nieco większą siłą. Zniecierpliwieni lockdownem potencjalni ogłoszeniodawcy postanowili zapewne jak najszybciej wybrać się na upragnione wakacje. Choć rekordowo niska ogólna liczba ogłoszeń nieruchomości jest zastanawiająca, nie można nie wziąć tych wyjątkowych czynników pod uwagę.

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



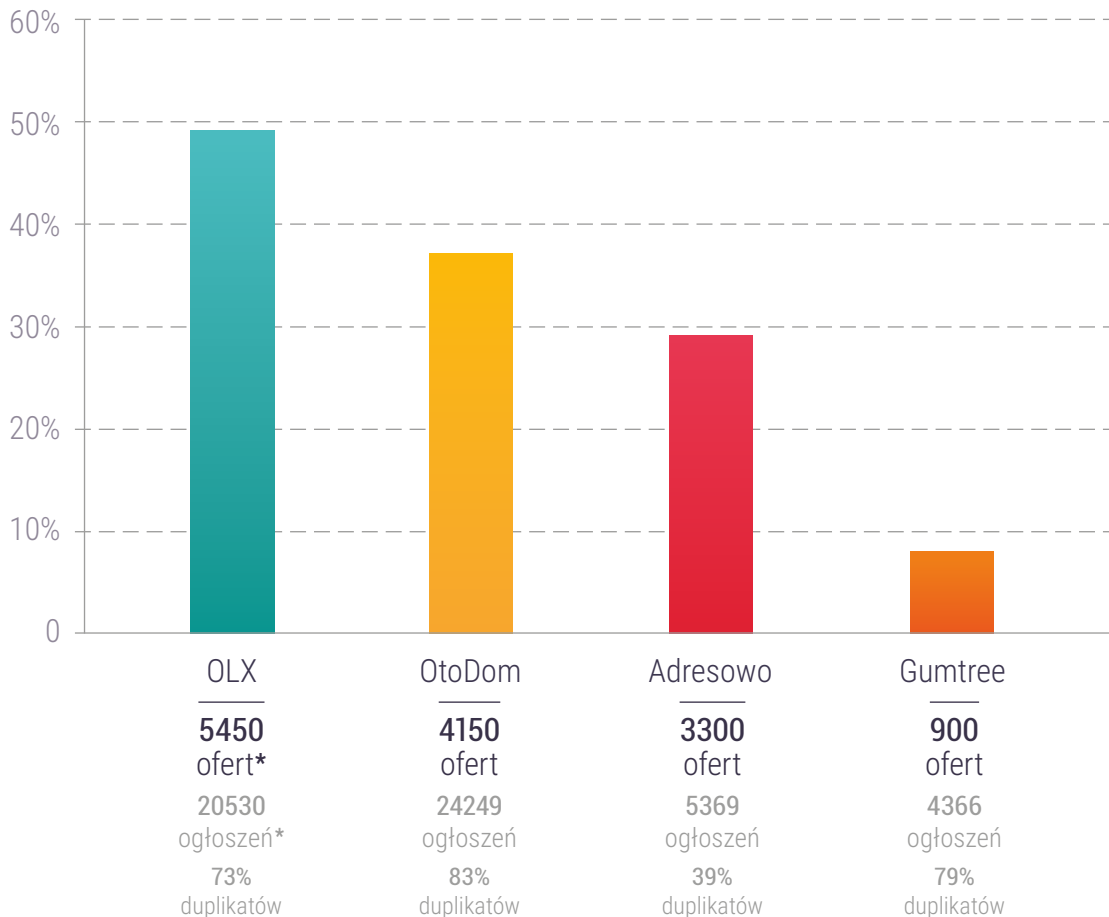
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**



# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W czerwcu na rynku pojawiło się 11200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

W temacie rynku najmu czerwiec to tylko preludium do tradycyjnie najgorętszego okresu, czyli sierpnia i września. Jenak zdecydowanie skłaniałbym się również ku zawartej w raporcie tezie, że spowolnienie na rynku nieruchomości wynika w dużej mierze z czynnika „wakacji”. Myślę, że część naszych obywateli nie czekając na tzw. 4 falę pandemii już teraz zdecydowała się wykorzystać moment i sprzyjającą pogodę aby wypocząć. Być może spowolnienie na rynku działek to w jakimś stopniu też efekt planowanych ułatwień w budowaniu zawartych w Polskim Ładzie. Część sprzedających mogła dojść do wniosku, że ceny działek będą rosły i nie warto się spieszyć z ich sprzedażą, a część że jak będzie tak łatwo budować to może lepiej nie sprzedawać, a wybudować samemu.



**ROBERT KULIGA**  
STOWARZYSZENIE  
MIESZKANICZNIK

Partnerzy:

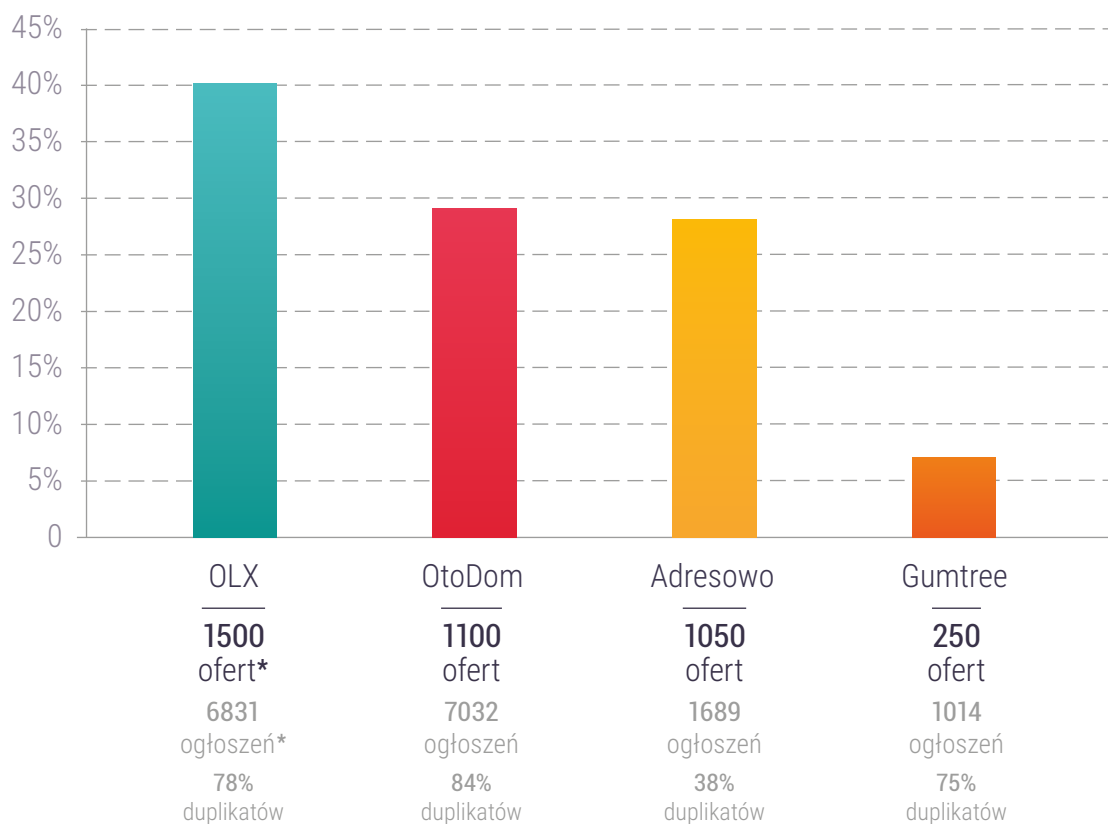


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 3750 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MARCIN DROGOMIRECKI**  
MORIZON

Spowolnienie na rynku nieruchomości, które można zaobserwować od końca II kwartału br., to efekt kilku czynników. Jednak trudno jest jednoznacznie wskazać, który z nich jest dominujący.

Nie ma wątpliwości, że po trudnym roku, który upływał pod znakiem całego szeregu uciążliwych ograniczeń, Polacy w końcu postanowili odpocząć. Od czerwca trwa oblężenie nie tylko kurortów nadmorskich ale też innych miejscowości turystycznych, w których z dala od domu można odpocząć od epidemicznej codzienności. Dzięki postępowi w programie szczepień, tj. przyjęciu dwóch dawek szczepionki, wiele osób znów korzysta też z możliwości podróżowania do innych krajów. Krótko mówiąc - zmęczeni nową rzeczywistością i spragnieni wypoczynku Polacy odstawili na dalszy plan wiele spraw, w tym transakcje nieruchomościowe, i korzystają z uroków lata.

Partnerzy:

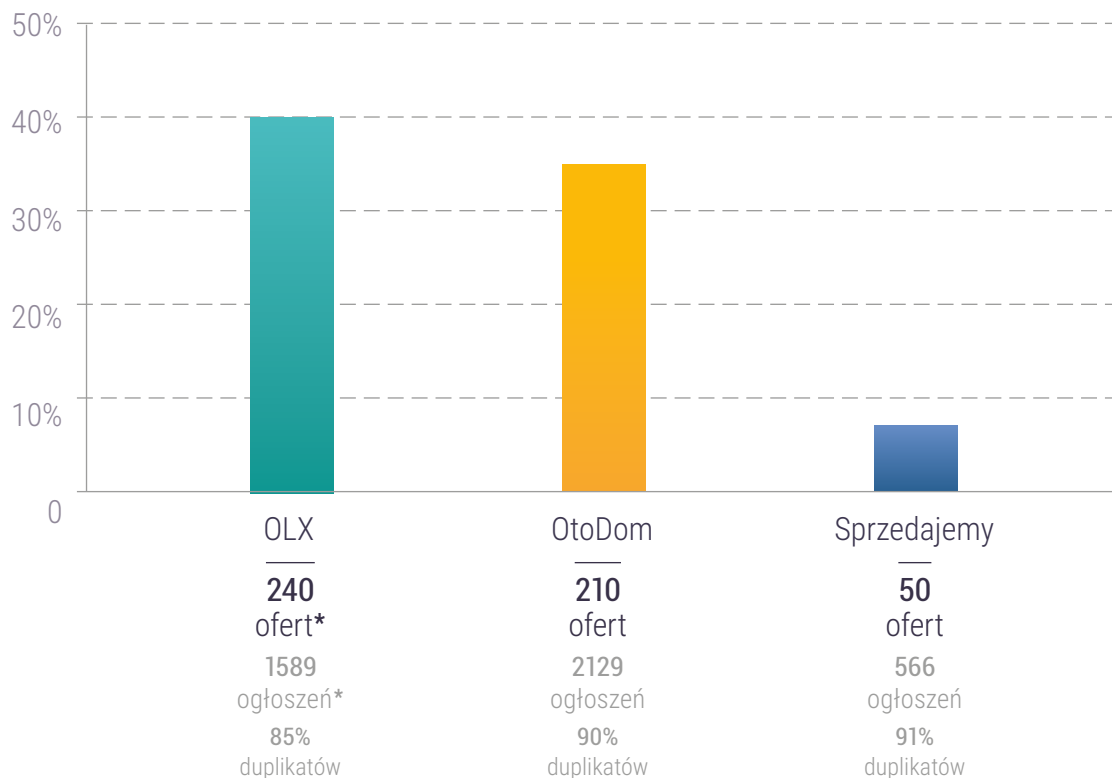




# Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W czerwcu 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)\*

Istotną przyczyną spadku podaży nowych ofert na rynku jest wzrost obaw o to, co będzie się działo w gospodarce i finansach w kolejnych miesiącach. Właściciele nieruchomości świadomi tego, że ceny rosną i ich nieruchomości cały czas zyskują na wartości, są coraz mniej skłonni do pozbywania się swych mieszkań, domów, działek czy lokali. W obecnych czasach trudno o bezpieczniejszą i bardziej zyskową lokatę niż nieruchomość. Zwłaszcza, że inflacja jest wysoka, a lokowanie gotówki w bankach nie przynosi zysków (a wręcz generuje straty). W tej sytuacji na sprzedaż nieruchomości decydują się głównie ci, których zmusza do tego szczególna sytuacja (problemy finansowe, podział majątku, potrzeba zgromadzenia środków na inną inwestycję). Zmiana tego trendu, tj. ponowny wzrost podaży, powinien nastąpić wraz z ustabilizowaniem się cen.



**MARCIN DROGOMIRECKI**  
MORIZON

Partnerzy:

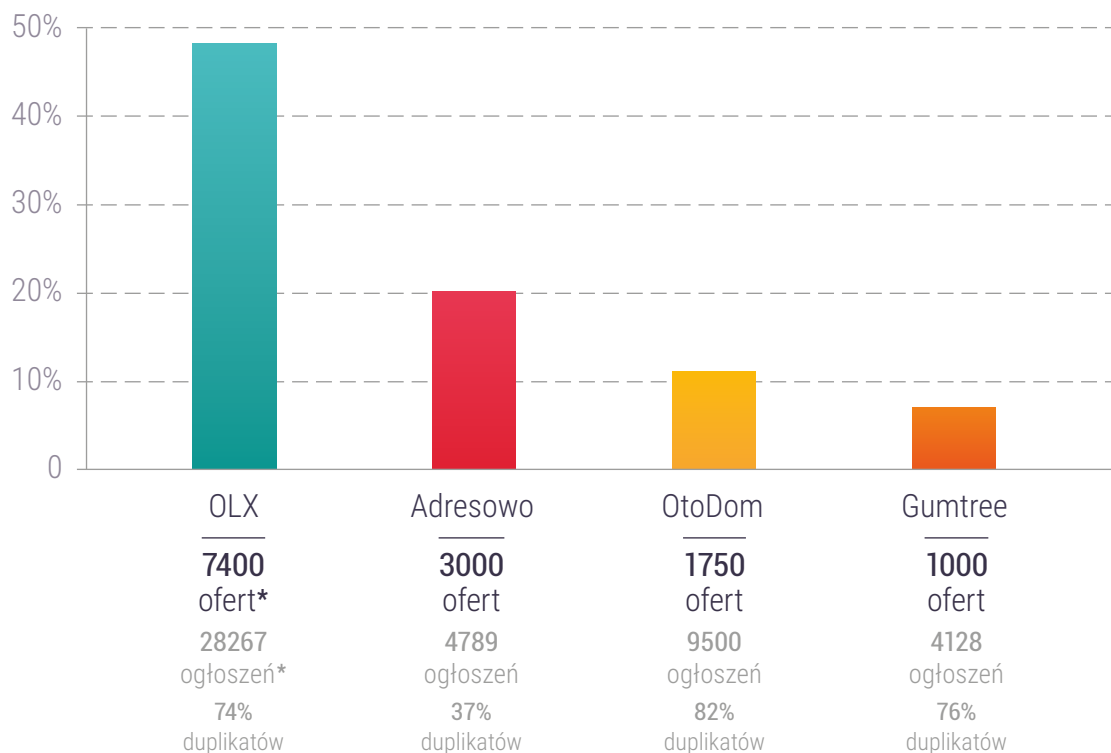


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W czerwcu na rynku pojawiło się 15400 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



Wakacje - to słowo jeszcze kilka miesięcy temu powodowało niepewność w sercach osób żyjących z turystyki. Dziś wiemy, że na wakacje ruszył niemalże każdy. Nie w głowach nam ogłoszenia i działki, gdy możemy korzystać z uroków natury. Co ciekawe mniejsza ilość ofert, jak i mniejsza ilość poszukujących nie spowodowały jeszcze spadku ruchu. Działki nadal sprzedają się świetnie. O ile jeszcze jakies na sprzedaż są.

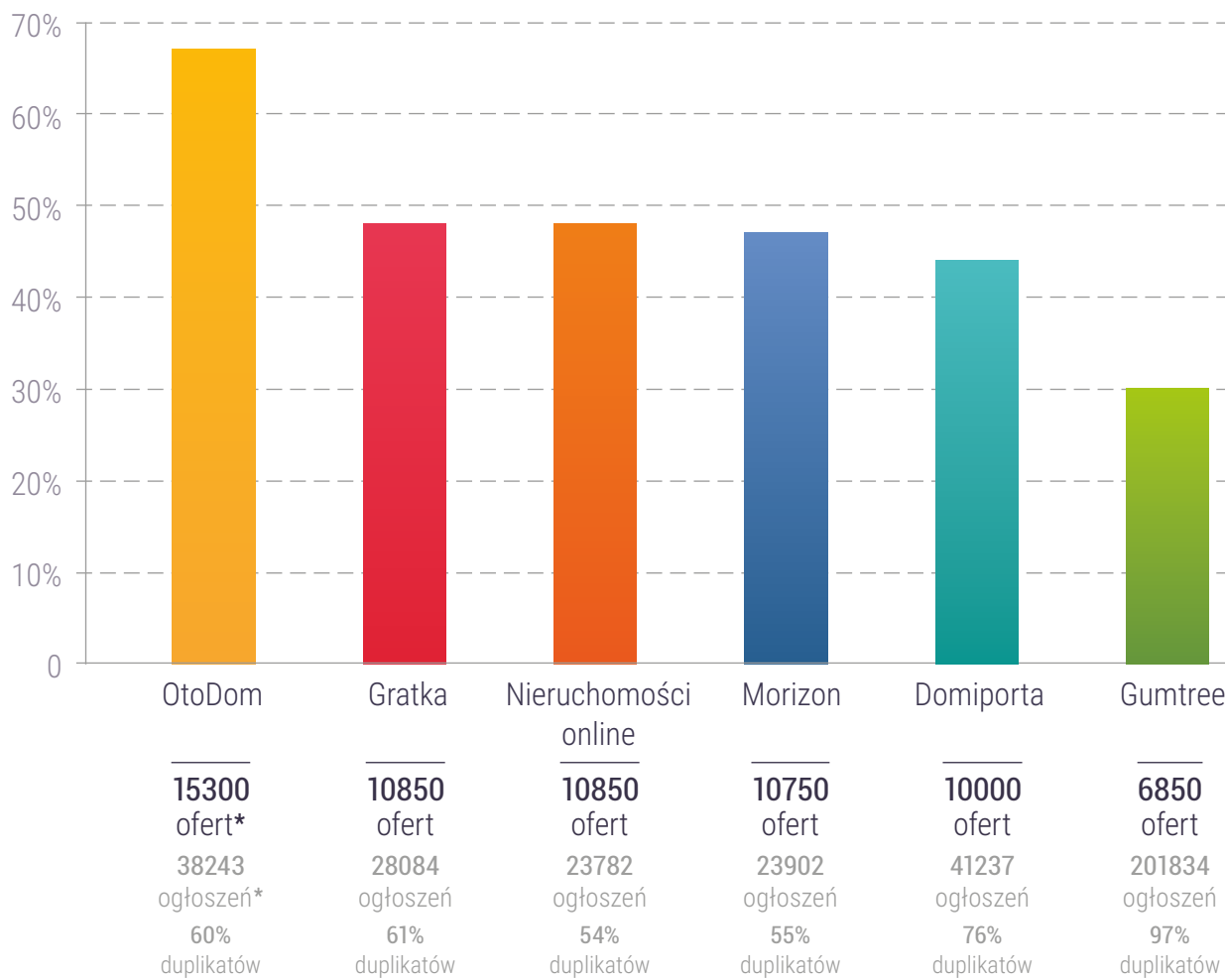
Partnerzy:



# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 22750 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE

Choć rynek wydaje się być bardzo rozpędzony, to tegoroczny czerwiec wyglądał nieco inaczej niż przed rokiem. Wtedy pandemiczne ograniczenia sprawiły, że właśnie od tego miesiąca na rynku zaczęły pojawiać się oferty w skumulowanej liczbie. Tym razem wiele wskazuje na to, że Polacy nieco wcześniej rozpoczęli sezon urlopowy. Obok słabszego tempa przyrostu nowych ofert sprzedaży należy odnotować wolniejsze tempo wchodzenia na rynek klientów popytowych. Proces ten widoczny był już w maju, ale w czerwcu nastąpiła kontynuacja tego trendu. Wakacje mogą więc okazać się czasem stabilizacji i mniejszego ruchu transakcyjnego na rynku nieruchomości.

Partnerzy:

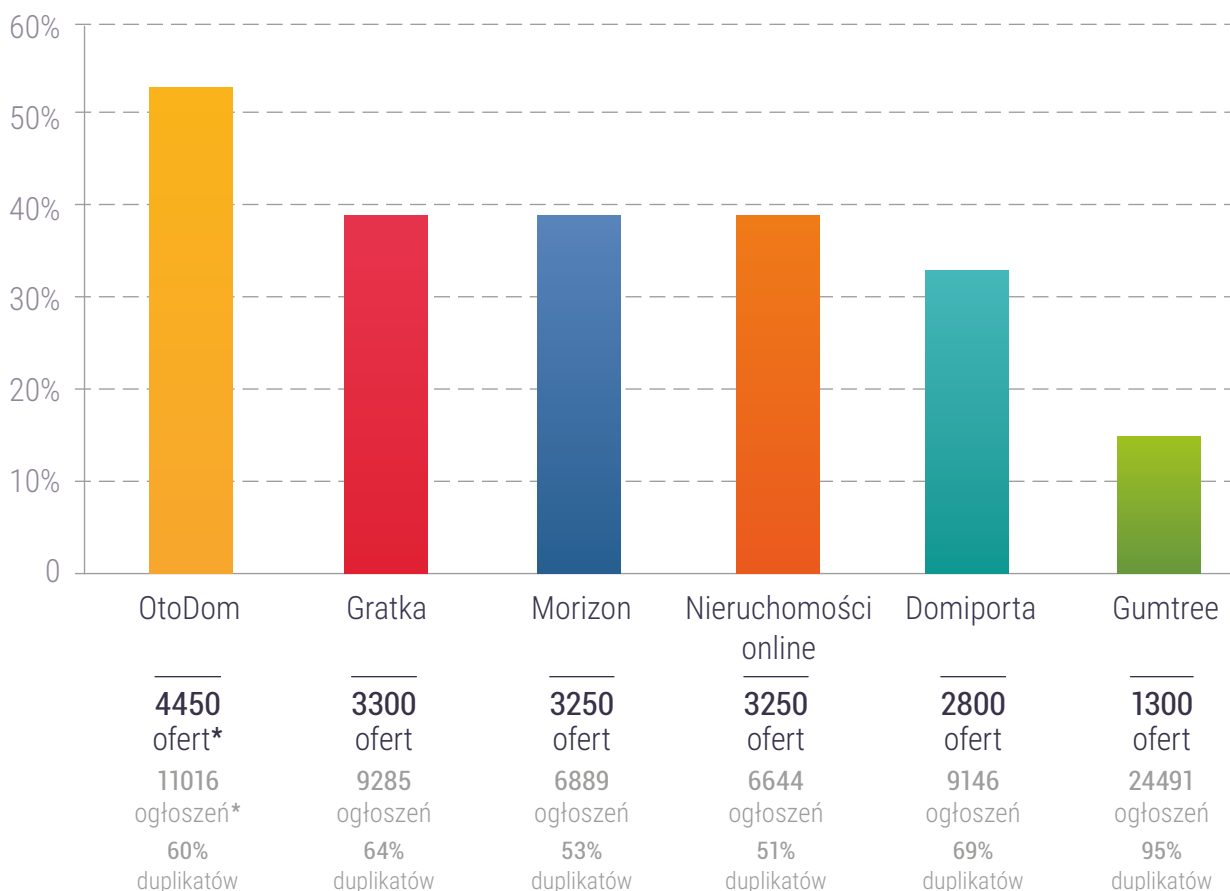


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 8400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

## BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI

ADRADAR/UNIREPO



Z wykresu wynika, że ponad połowa domów wystawionych obecnie na sprzedaż przez agencje, dostępna jest poprzez serwis OtoDom. To dobry wynik, ale co z pozostałymi 45%? Czy jest szansa, że kiedyś pojawi się portal, który, tak jak w USA, zaoferuje w jednym miejscu wszystkie dostępne do nabycia nieruchomości? Warto podkreślić, że na liście pretendentów nie ma obecnie portalu pośredników Szybko.pl

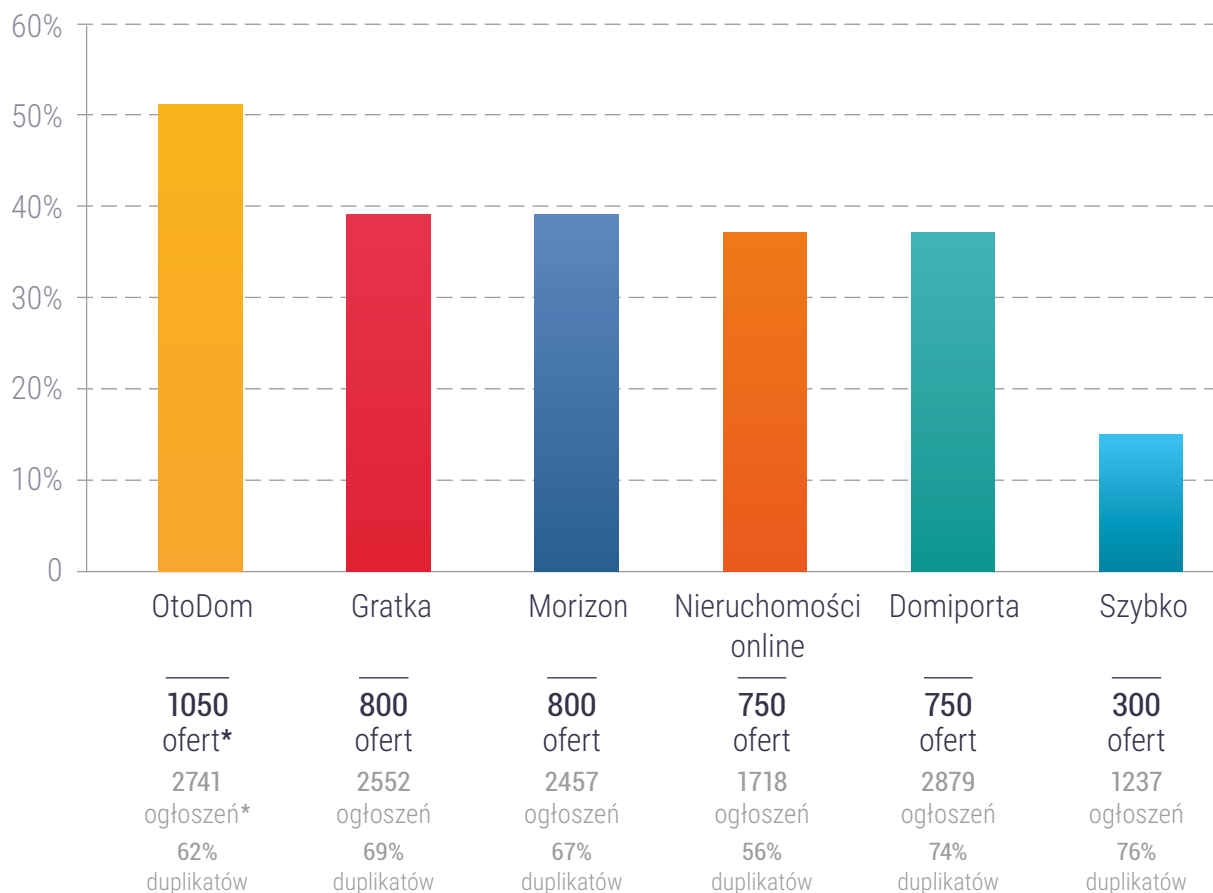
Partnerzy:



## Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 2050 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

Ciekawostką jest, że to właśnie nieruchomości komercyjne odnotowały największy spadek podaży w porównaniu do poprzedniego miesiąca. Ogłoszeń agencyjnych w tej kategorii odnotowaliśmy o ponad 30% mniej niż w maju. Spadek ten dotyczył jednak przede wszystkim liczby duplikatów – nowych ofert pojawiło się jedynie 5% mniej. Sugerowało by to, że oferentów takich nieruchomości wcale nie ubywa. Podobnie zresztą jak nabywców – spadek liczby duplikatów może być bowiem spowodowany faktem, że wiele z tych ofert zwyczajnie zniknęło w ostatnim czasie z rynku.

Partnerzy:



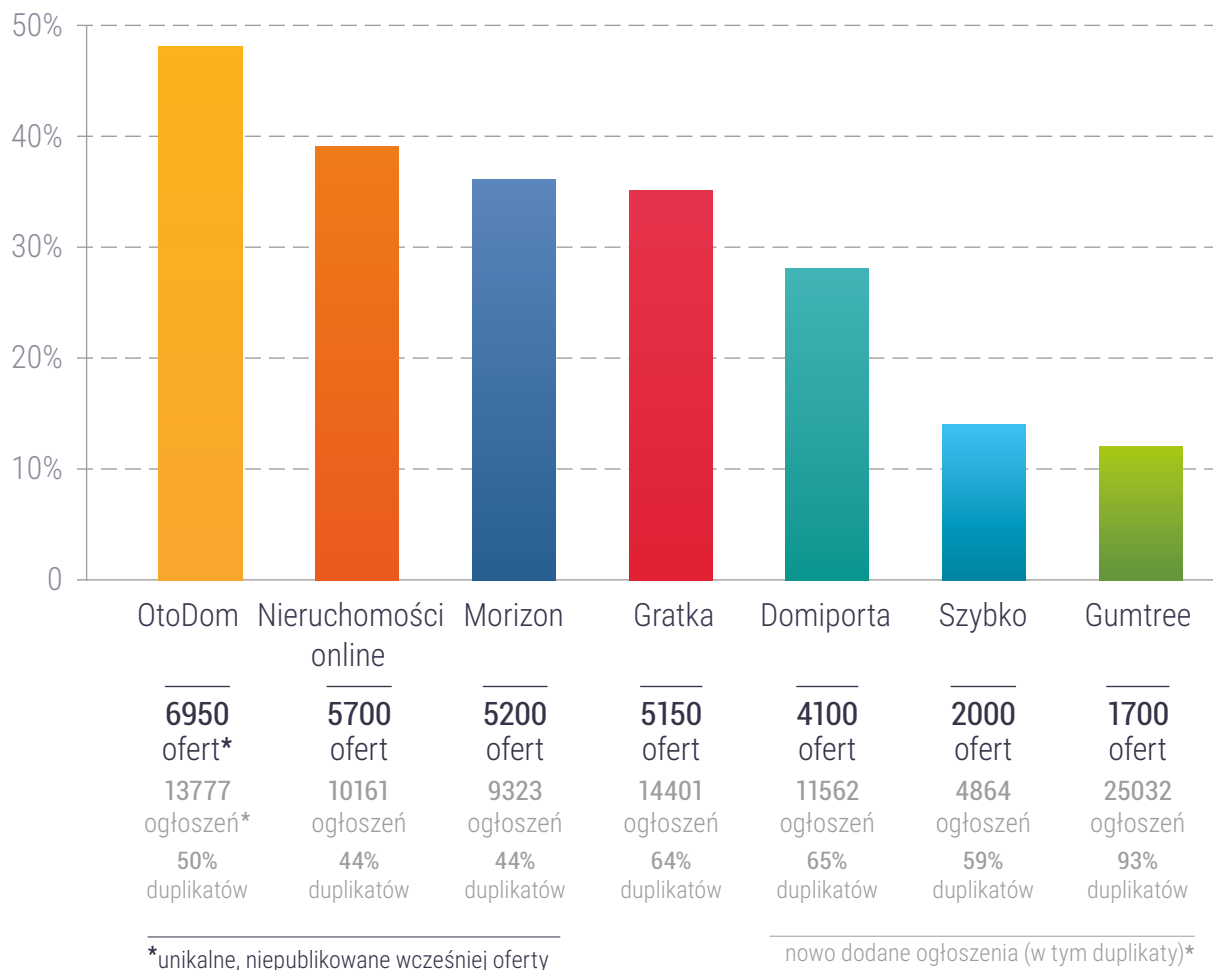
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 14600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Pokrycie rynku wśród największych serwisów ogłoszeniowych nie uległo większym zmianom. Jedynie bezwzględna liczba ogłoszeń i unikalnych ofert na poszczególnych serwisach spadła. Jednak w większości przypadków spowolnienie dotknęło portale w mniej więcej równym stopniu.

Zmiany rynkowe nie wpłynęły także znacząco na procentowy udział duplikatów, jako że proporcjonalne spadki dotknęły zarówno liczbę nowych unikalnych ofert, jak i wszystkich ogłoszeń. Jeżeli jednak spadek zainteresowania rynkiem nieruchomości potrwa dłużej niż tylko przez okres wakacyjny, to może się to odbić negatywnie na działalności mniejszych i mniej popularnych portali.

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**