

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

## E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**LIPIEC**  
2021



Statystyki z 38 portali dostarcza:



**UNIREPO**

**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# 15% MNIEJ OFERT NIŻ PRZED ROKIEM.

## POWRÓT DO RÓWNOWAGI CZY ZAPOWIEDŹ KOLEJNYCH WZROSTÓW CEN?

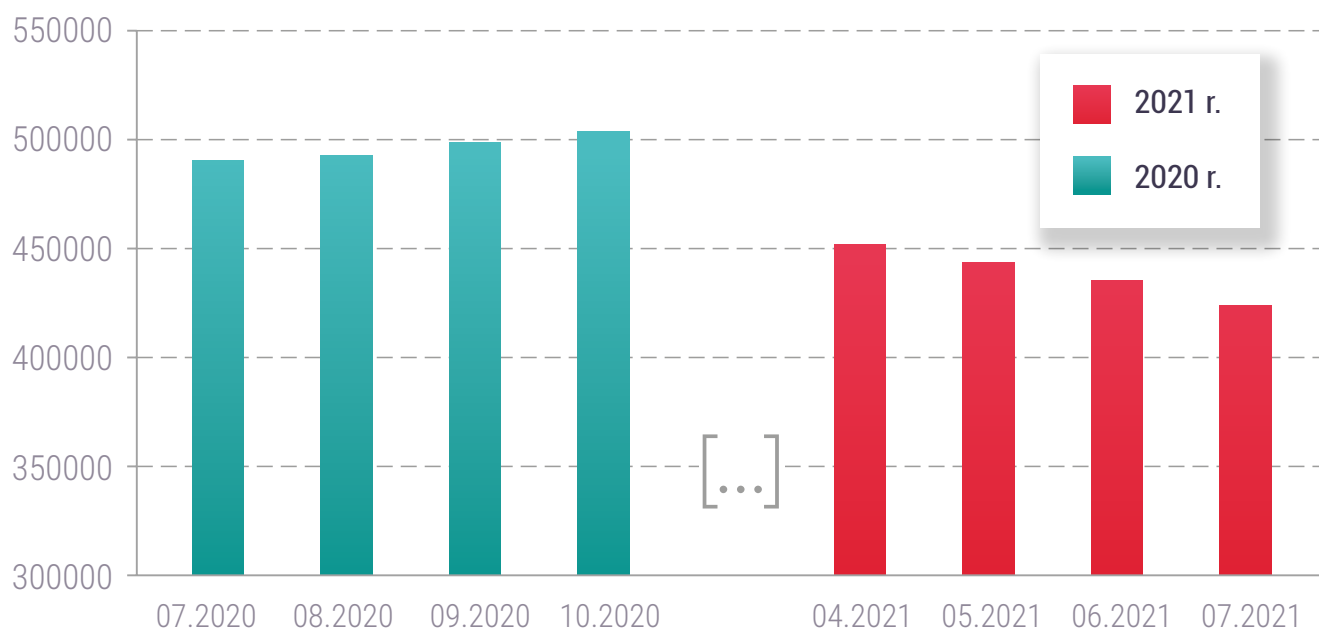
W lipcu 2020 roku według danych serwisu Unirepo potencjalni nabywcy wybierać mogli spośród 490 tysięcy unikalnych ofert sprzedaży nieruchomości. Rok później takich aktualnych ofert było już o 70 tysięcy mniej. Nie było to jednak nagłe załamanie, lecz stopniowe zmniejszanie puli dostępnych nieruchomości, spowodowane ogromnym popytem. Czy rekordowo niska podaż ofert sprzedaży zostanie zbalansowana przez spadek zainteresowania kupujących, czy też ta dysproporcja będzie dalej rosła?

Ogółem w lipcu na 38 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo pojawiło się 1319024 ogłoszeń nieruchomości. Choć to niemal 100 tys. publikacji więcej niż miesiąc temu, to wciąż drugi najniższy wynik w ciągu ostatniego roku. W lipcu 2020 roku odnotowaliśmy 10% więcej ogłoszeń, a popyt nie był wówczas tak silny jak obecnie.

|                                                                                     | SPRZEDAŻ | WYNAJEM |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|--------------------------|
|  | 531 559  | 327 658 | mieszkania               |
|  | 120 825  | 17 911  | domy                     |
|  | 36 769   | 102 720 | nieruchomości komercyjne |
|  | 181 521  |         | działki                  |

W trakcie ubiegłorocznych wakacji mieliśmy do czynienia z prawdziwym wysypem ofert uwolnionych po pierwszym pandemicznym lockdown'ie. Choć wiele z nich szybko znalazło nabywców, część utrzymała się na rynku dłużej, tworząc podażową nadwyżkę. Ta jednak stopniowo topniała i obecnie liczba aktualnych ofert jest najniższa od ponad roku. Trudno uznać tę sytuację za zaskakującą, zważywszy na ogromne zainteresowanie kupujących w ostatnich miesiącach, zwłaszcza w segmencie działek. Stopniowo nabywców znajdowały nawet mniej okazałymi nieruchomości, które na rynku obecne były przez kilka miesięcy.

## Aktualne oferty sprzedaży nieruchomości



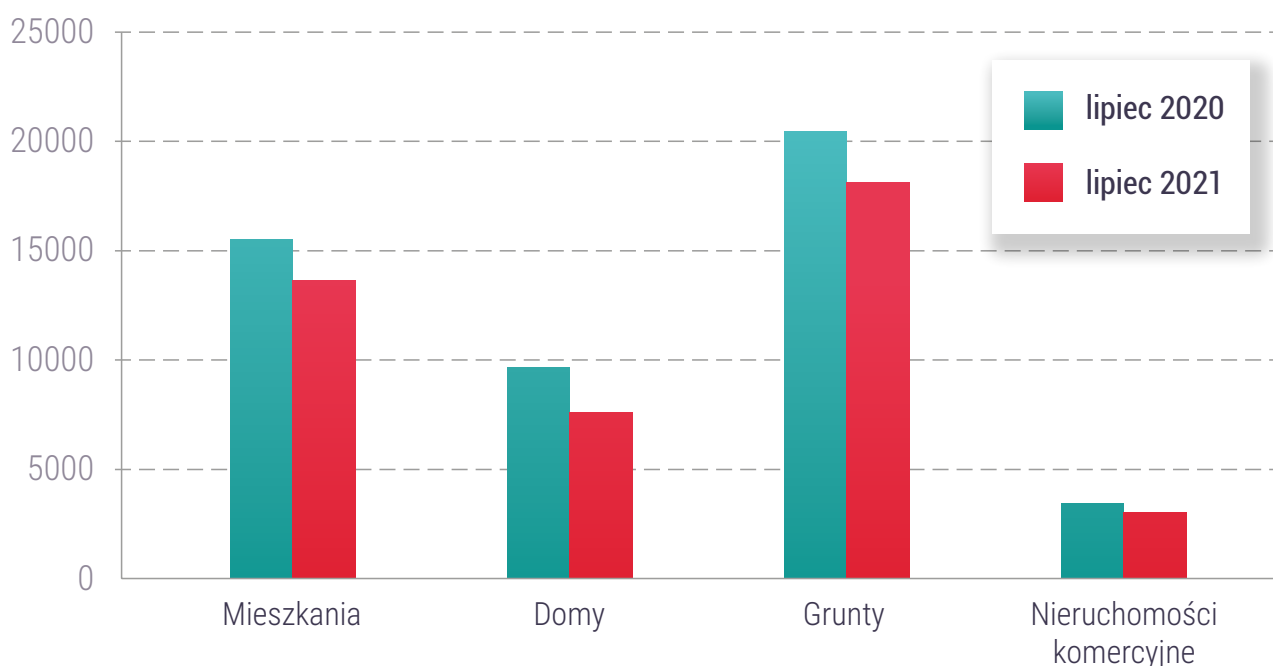
Kolejnym czynnikiem wpływającym na spadek podaży nieruchomości jest zmniejszenie napływu nowych ofert. W porównaniu z rekordowym przełomem lata/jesieni 2020 zahamowanie jest wyraźnie widoczne. Porównując dane rok do roku również mamy do czynienia z ponad piętnastoprocentowym spadkiem.

W związku z tym pojawia się pytanie, czy jest to jedynie koniec nadwyżki związanej z koronawirusem i powrót do rynkowej równowagi, czy też zapowiedź głębszego przewartościowania w handlu nieruchomościami? Do tej pory, pomimo galopujących wzrostów cen, wszystkie choćby umiarkowanie atrakcyjne nieruchomości sprzedawały się na pniu, ale potencjalni nabywcy mogli przebierać w ofertach. Oczywiście tylko wtedy, gdy dysponowali wysokim budżetem. Obecnie zdajemy się jednak zmierzać do sytuacji, w której nawet klienci z zasobnym portfelem będą musieli nieźle się napocić zanim uda im się nabyć wymarzoną nieruchomość. Popyt na mieszkania, domy i działki już nie tylko pochłania wszystkie interesujące oferty wystawiane na bieżąco przez właścicieli, ale również znacząco uszczupla bazę obiektów o mniejszym potencjale i takich, które do tej pory oferowane były w zbyt wygórowanej cenie.

Każdy zaznajomiony z podstawami ekonomii wie niestety, co niesie ze sobą rosnący popyt, któremu towarzyszy malejąca podaż: wzrost cen. Choć wielu z nas trudno sobie wyobrazić, że ceny nieruchomości mogłyby rosnąć w jeszcze szybszym tempie, nie możemy niestety wykluczyć takiego scenariusza.

Oczywiście możliwy jest także inny przebieg wydarzeń. Być może zeszłoroczne dane są jedynie anomalią i skutkiem ubocznym pandemicznego kryzysu. Nadwyżka ofert z ubiegłego lata to z pewnością efekt straconej dla rynku wiosny i próba szybkiego odbicia. Jednocześnie, ze względu na wciąż panującą wśród kupujących niepewność, popyt rozpędzał się stopniowo, by swoje apogeum osiągnąć na wiosnę 2021 roku. Być może spadki, jakie notujemy obecnie we wszystkich parametrach rynkowej aktywności, świadczą jedynie o powrocie do przedpandemicznej normy. Oczywiście nawet jeśli to prawda, niekoniecznie trzeba liczyć na to, że zahamuje to wzrost cen. Więcej informacji dostarczyć może analiza, jak zachowywały się w ostatnim czasie poszczególne segmenty rynku, a także konkretne portale ogłoszeniowe.

## Aktualne oferty sprzedaży nieruchomości w lipcu 2020 i 2021 (bez duplikatów)

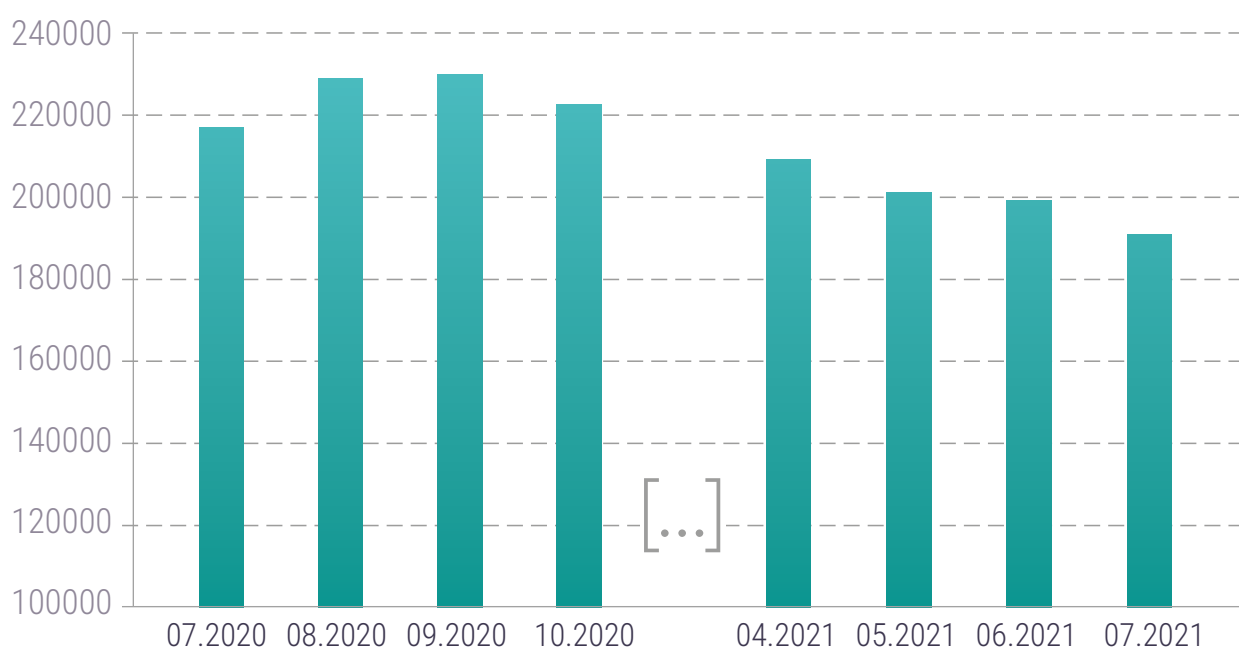


Kategoria nieruchomości okazuje się nie mieć niemal żadnego wpływu na panujący trend. Procentowy spadek liczby aktualnych ofert w porównaniu z ubiegłym rokiem jest praktycznie identyczny w przypadku każdej z nich. Być może świadczy to o tym, że rosnący popyt na nieruchomości jest podyktowany głównie względami inwestycyjnymi. Wielu kupujących zapewne inwestuje w rynek nieruchomości, niezależnie od ich rodzaju licząc na pewny zysk w przyszłości.

Popularność lokowania kapitału w nieruchomości wydaje się być niezagrażona. Spadki cen w nadchodzących miesiącach to raczej pobożne życzenia, a nie analiza oparta na racjonalnych przesłankach. Co więcej, ze względu na słabnącą podaż wzrosty mogą jeszcze przyspieszyć. Licząc na to również wielu sprzedających tymczasowo wycofało swoje oferty z rynku w oczekiwaniu na wzrosty, co jeszcze bardziej napędza koniunkturę.

Spójrzmy także czy na rynku wynajmu zarysował się podobny trend, co na rynku sprzedaży.

## Aktualne oferty wynajmu nieruchomości (bez duplikatów)



Jak wynika z powyższego wykresu, w przypadku wynajmu mamy do czynienia z analogiczną tendencją. Tu również liczba aktualnych ofert systematycznie spada (o 5% tylko w porównaniu z zeszłym miesiącem).

Jest to tym bardziej zaskakujące, że okres letni to z reguły czas dużego wysypu ofert wynajmu związanego przede wszystkim ze studentami, którzy często w czerwcu opuszczają wynajmowane lokale, a od sierpnia / września poszukują nowych. Warto jednak zwrócić uwagę, że nowych ogłoszeń i unikalnych ofert (po odsianiu duplikatów) pojawiło się zauważalnie więcej niż miesiąc temu. Czy uprawniony będzie zatem wniosek, że nieruchomości na wynajem znikają z rynku w rekordowym tempie?

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



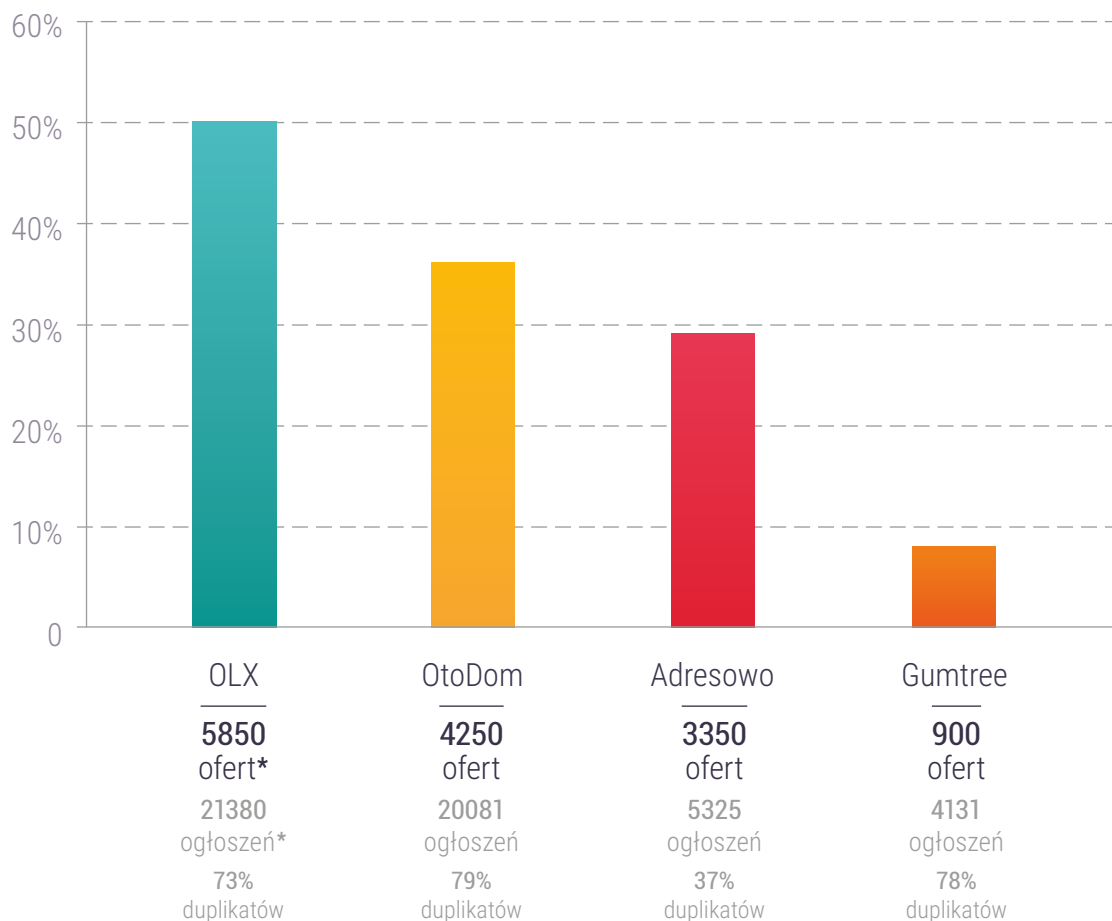
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**



# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 11700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Żyjemy w bardzo ciekawych czasach (ja osobiście wcale się z tego nie cieszę) i wydarzeń wpływających na liczbę dostępnych ofert oraz ceny jest naprawdę dużo. Bez dogłębnej analizy ciężko ocenić, które z nich miało największy wpływ na obserwowany spadek liczby ofert. Z mojego punktu widzenia tematem przewodnim na dziś są zmiany w podatkach zapowiedziane w Polskim Ładzie: likwidacja amortyzacji nieruchomości mieszkalnych oraz przymus rozliczania ryczałtem w ramach „najmu prywatnego”. To jest kolejny czynnik, który najprawdopodobniej spowoduje spadek liczby ofert najmu oraz wzrost cen tego najmu już w przyszłym roku (o ile ustawodawca nie zmieni zdania).



**GRZEGORZ GRABOWSKI**  
WYNAJMISTRZ

Partnerzy:



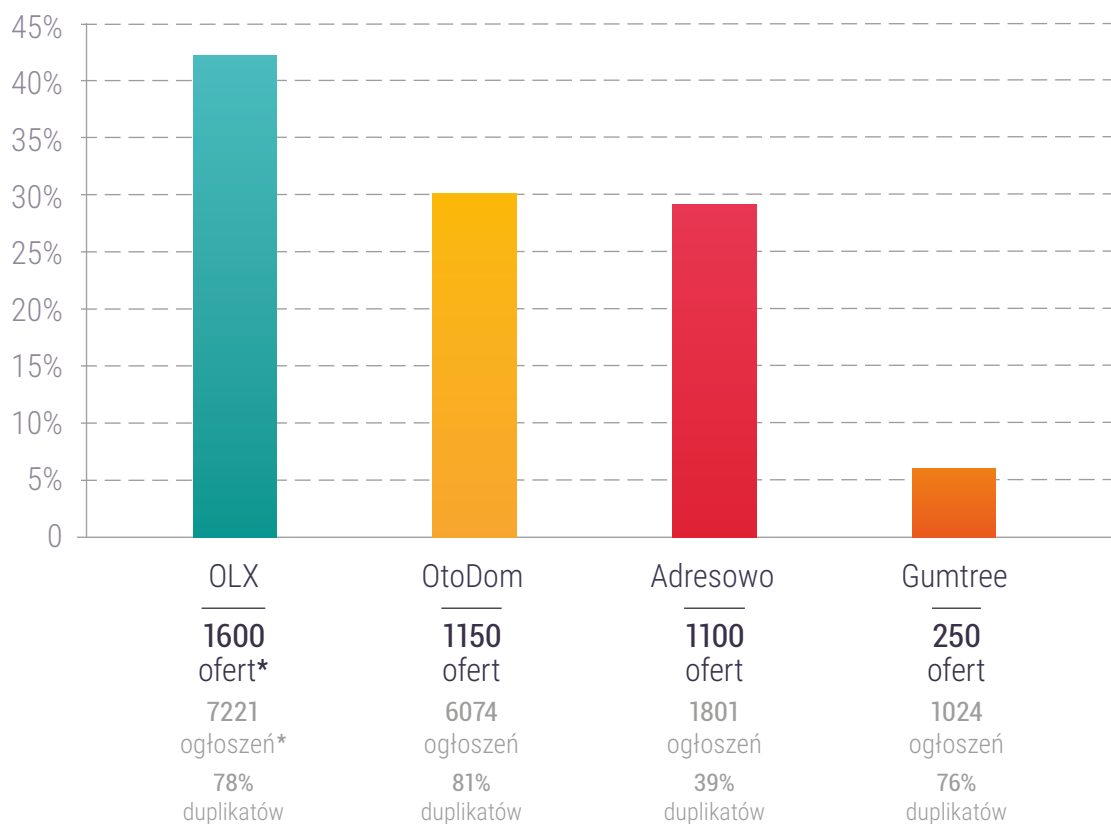
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 3850 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 prawdami rynkowymi wysoki popyt na określone dobra i ich malejąca podaż nieuchronnie prowadzą do wzrostu cen. Jeżeli połączymy to z inną prawidłowością, zgodnie z którą „jeśli coś ma jutro zdrożeć, to po co to dziś sprzedawać”, to otrzymamy obraz tego, co od dłuższego czasu dzieje się na polskim rynku nieruchomości.

Nadmiar wolnego kapitału wciąż szuka miejsca do bezpiecznego i rokującego zyski ulokowania. Nikt chyba nie ma wątpliwości, że próżno dziś szukać zysków w bankach. Nie każdy też posiada na tyle dużo wiedzy i odwagi, by swoje oszczędności inwestować na giełdzie papierów wartościowych czy w obligacje skarbowe.

Partnerzy:



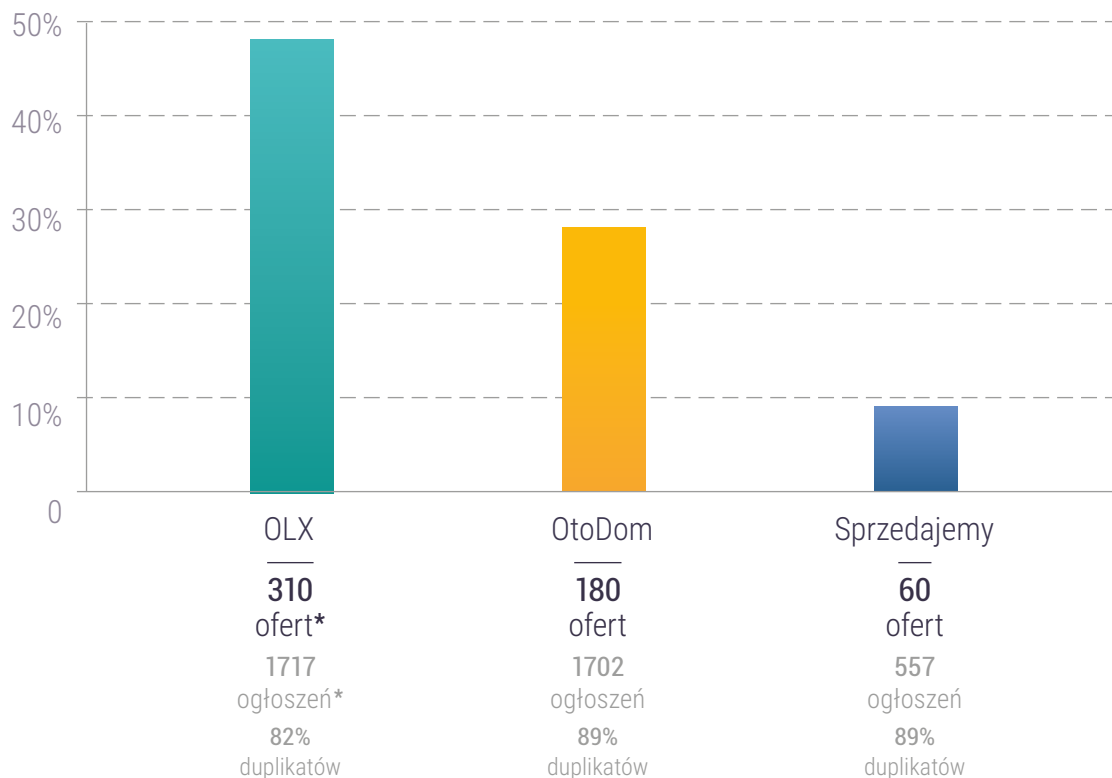
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 650 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Do czasu wystąpienia istotnych zmian w sferze prawnej lub ekonomicznej, które zachęciłyby do ponownego lokowania środków w bankach lub inwestowania w inne dobra/instrumenty (albo wprost - zniechęciły do inwestowania w nieruchomości), wysoki popyt na nieruchomości nie powinien ulec zmianie. Do oczekiwanego przez wielu przesilenia na rynku nieruchomości i wejścia w okres stabilizacji, może też doprowadzić osiągnięcie takiego pułapu stawek ofertowych, który stanie się nieakceptowalny dla znaczącej części strony popytowej (zwłaszcza posiłkującej się kredytem). Odpływ klientów wydłuży czas sprzedaży, zwiększy pulę dostępnych ofert i skłoni stronę podażową do urealnienia oczekiwań cenowych.



**MARCIN  
DROGOMIRECKI**  
MORIZON

Partnerzy:



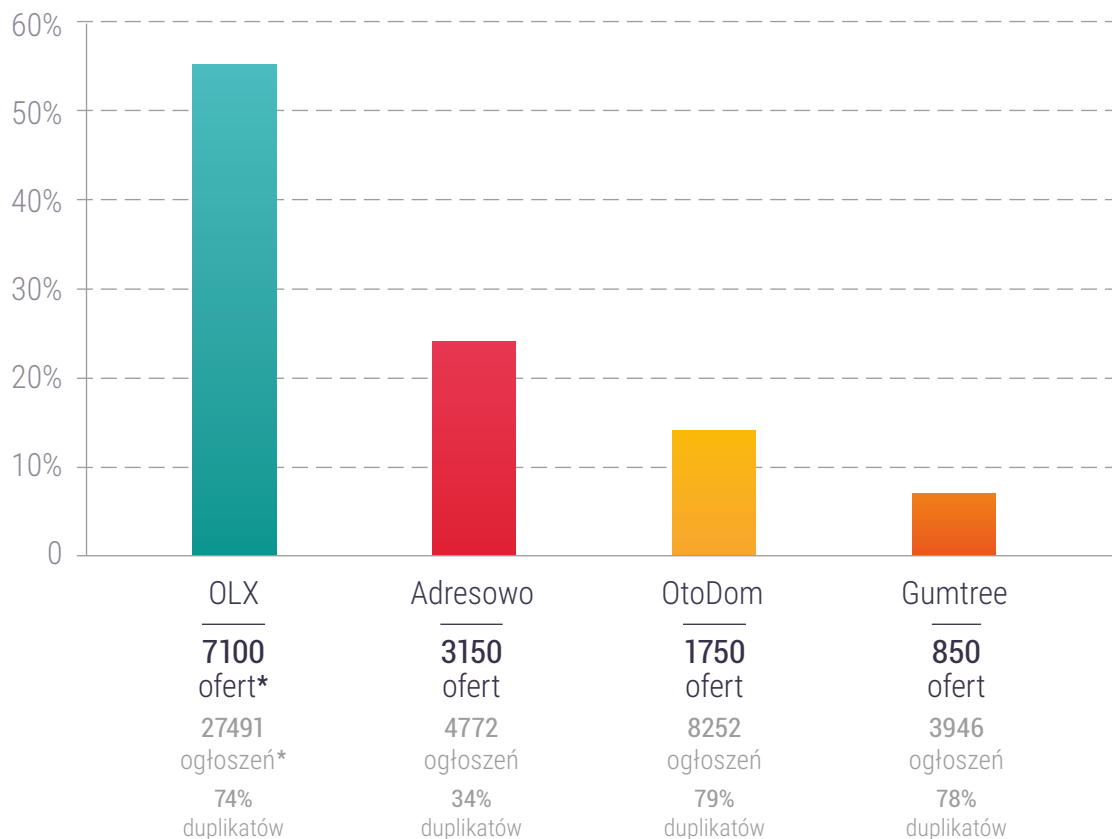
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 12900 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



W najbliższych miesiącach warto zastanowić się, czy doszliśmy do punktu, w którym wszystkie dobre działki zostały już sprzedane. Dobra działka, to dobra lokata pieniędzy. Osoby spodziewające się zawirowań na rynku chcą taką kupić. Posiadacze takich działek raczej nie decydują się teraz na ich sprzedaż. Nie dość, że trudniej jest znaleźć dobry grunt, to i liczba ofert jest zdecydowanie mniejsza. Przed kupującymi trudne decyzje: gorsza działka, czy widmo inflacji?

Partnerzy:



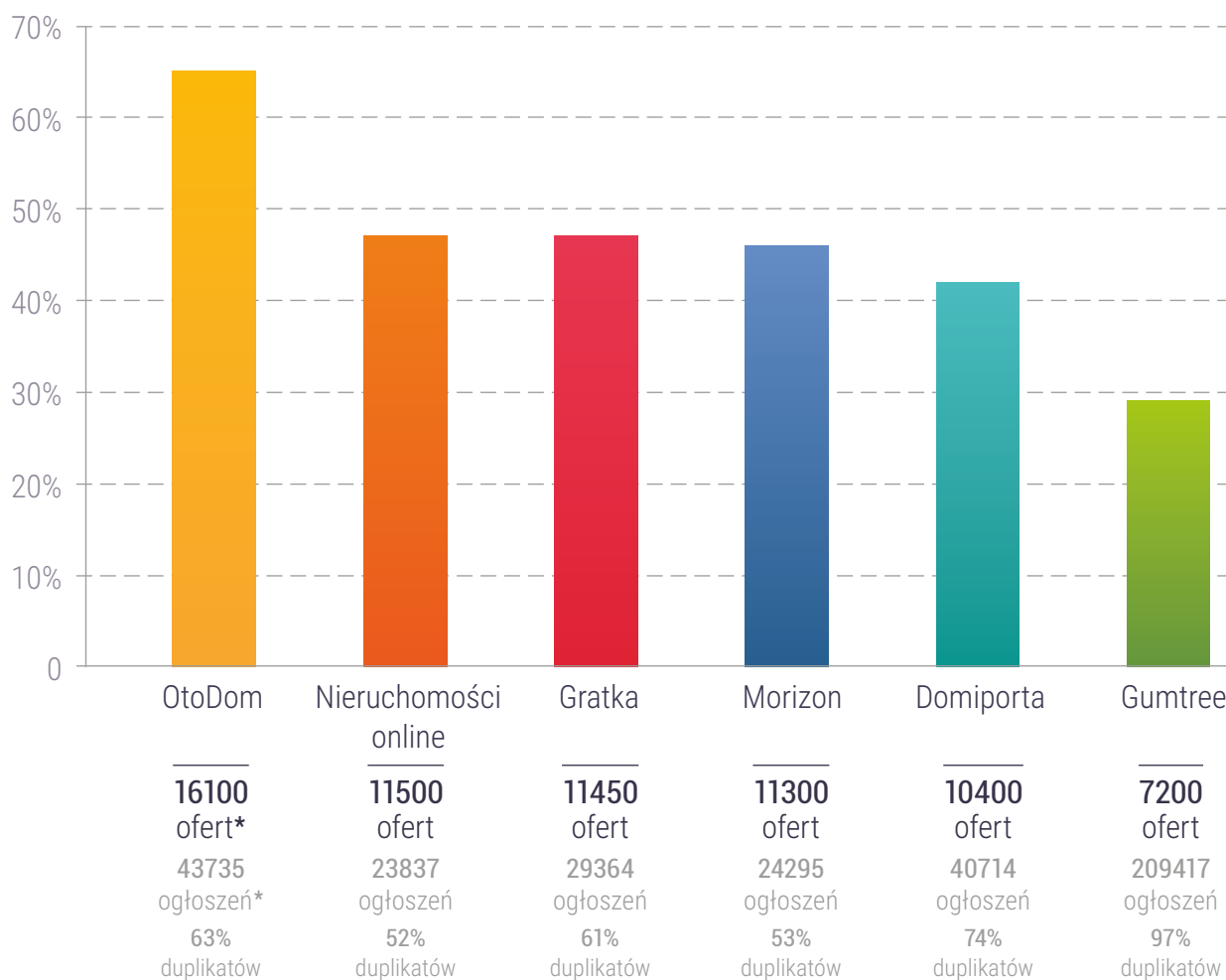
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 24600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE

Porównywanie liczby ofert, które obecnie wchodzą na rynek, z sytuacją sprzed roku nie pozwala wyciągać właściwych wniosków. Przed rokiem doszło do swoistej kumulacji podaży. Na rynek trafiły oferty, które z racji wiadomych ograniczeń nie miały szans na debiut wiosną. Została więc naruszona cykliczność rynku, która wyznacza momenty szczytowej aktywności sprzedających. Mniejsza liczba ofert na sprzedaż jest jednak także wynikiem wyjątkowo wysokiego zainteresowania zakupami. Dobre oferty sprzedają się bardzo szybko, a wiele z nich może w ogóle nie trafić do tradycyjnej sprzedaży, przez co nie są widoczne w statystykach.

Partnerzy:



**adradar**  
PRZESZUKIWARKA  
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



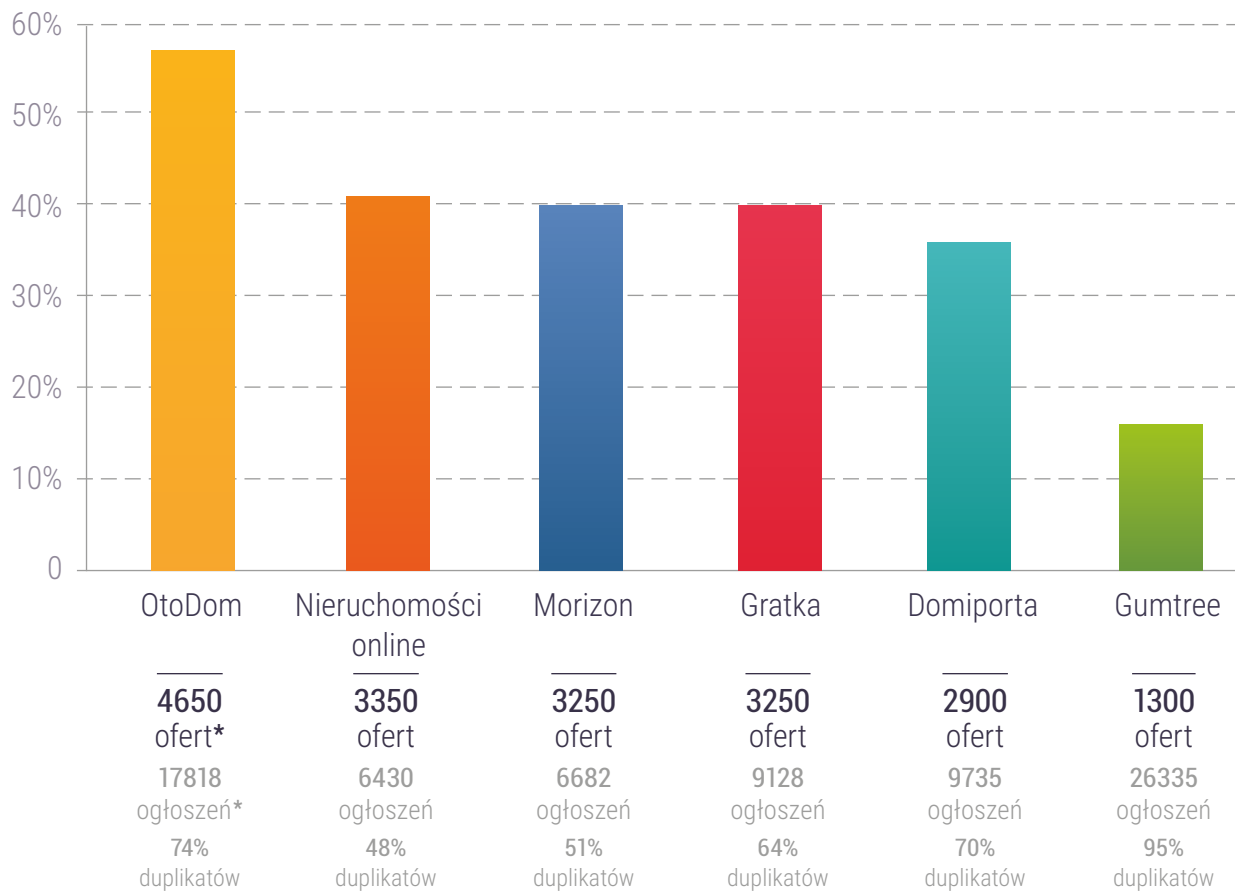
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 8150 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

### MARTA BACZEWSKA-GOLIK RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI



Spadek podaży zapewne jest pochodną wzmożonego popytu. Z mojej agencyjnej działalności wynika, że wiele ofert znika zanim na rynku się w ogóle pojawi. Kolejna ciekawa rzecz to licytacja ceny. Niedawno sprzedałam dom w Gdańsku w cenie o 110 tys wyższej od ceny ofertowej. Takie rzeczy są możliwe tylko i wyłącznie kiedy brakuje podaży na rynku. Obecna sytuacja szalenie przypomina to co się działo w roku 2006 kiedy to kolejki chętnych ustawiały się pod drzwiami i ludzie jak na promocji w supermarkecie niemal się kłóć kto był pierwszy. Czy trend ten się utrzyma? Trudno powiedzieć.

Partnerzy:



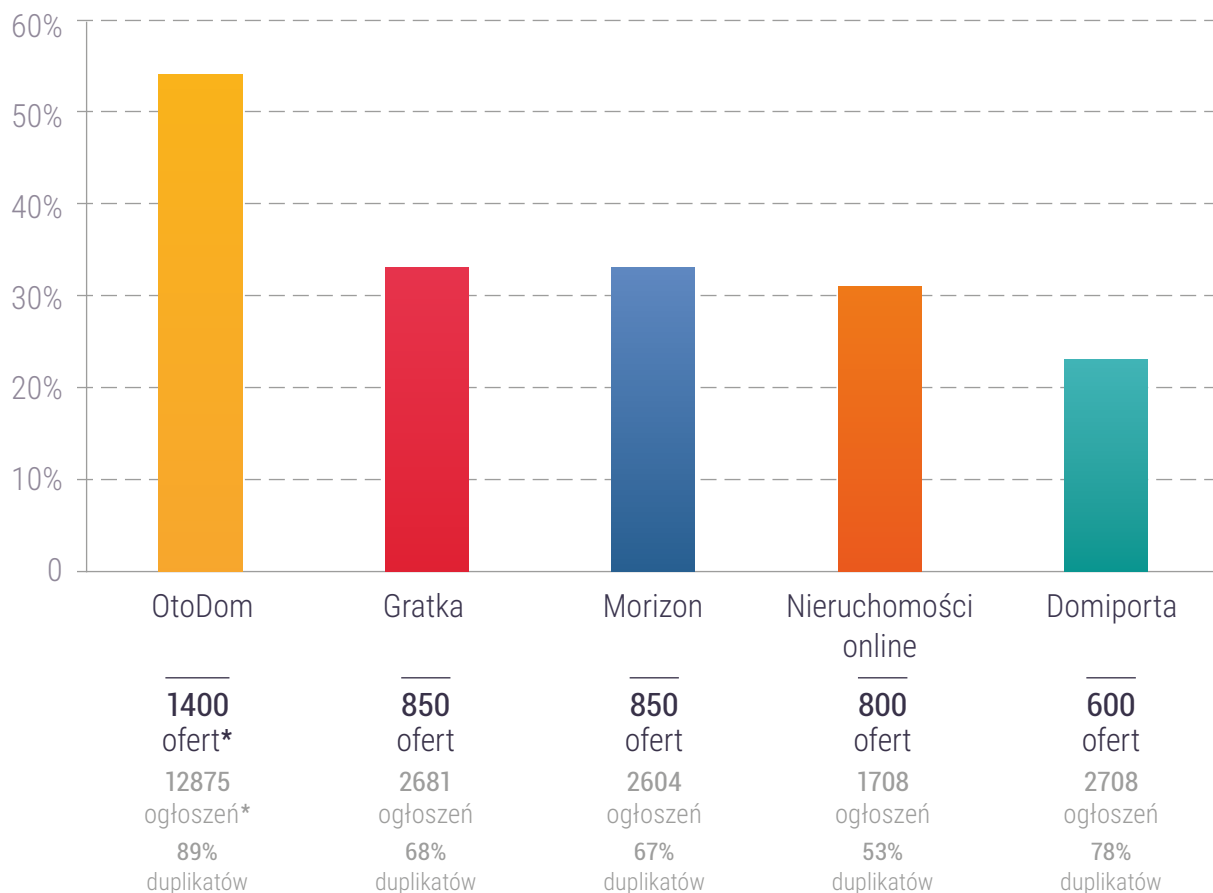
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 2600 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

Zmniejszenie ilości ofert nieruchomości na sprzedaż znajdujących się na portalach nieruchomościowych może mieć kilka różnych przyczyn w tym między innymi:

- Wstrzymywanie się ze sprzedażą w nadziei na dalszy wzrost cen nieruchomości.
- Wiele osób kupuje mieszkania na zakładkę, to znaczy szukając większego mieszkania, część pieniędzy uzyskują ze sprzedaży obecnego lokum, a za różnicę w metrażu chcą dopłacić z gotówki lub kredytu. Przy rosnących cenach kwota do dopłaty rośnie, więc może niektórych na to nie stać.
- Poprawił się algorytm Unirepo i teraz lepiej niż poprzednio rozpoznaje duplikaty.

Dodam, że te wszystkie trzy przyczyny mogą również występować jednocześnie.

Partnerzy:



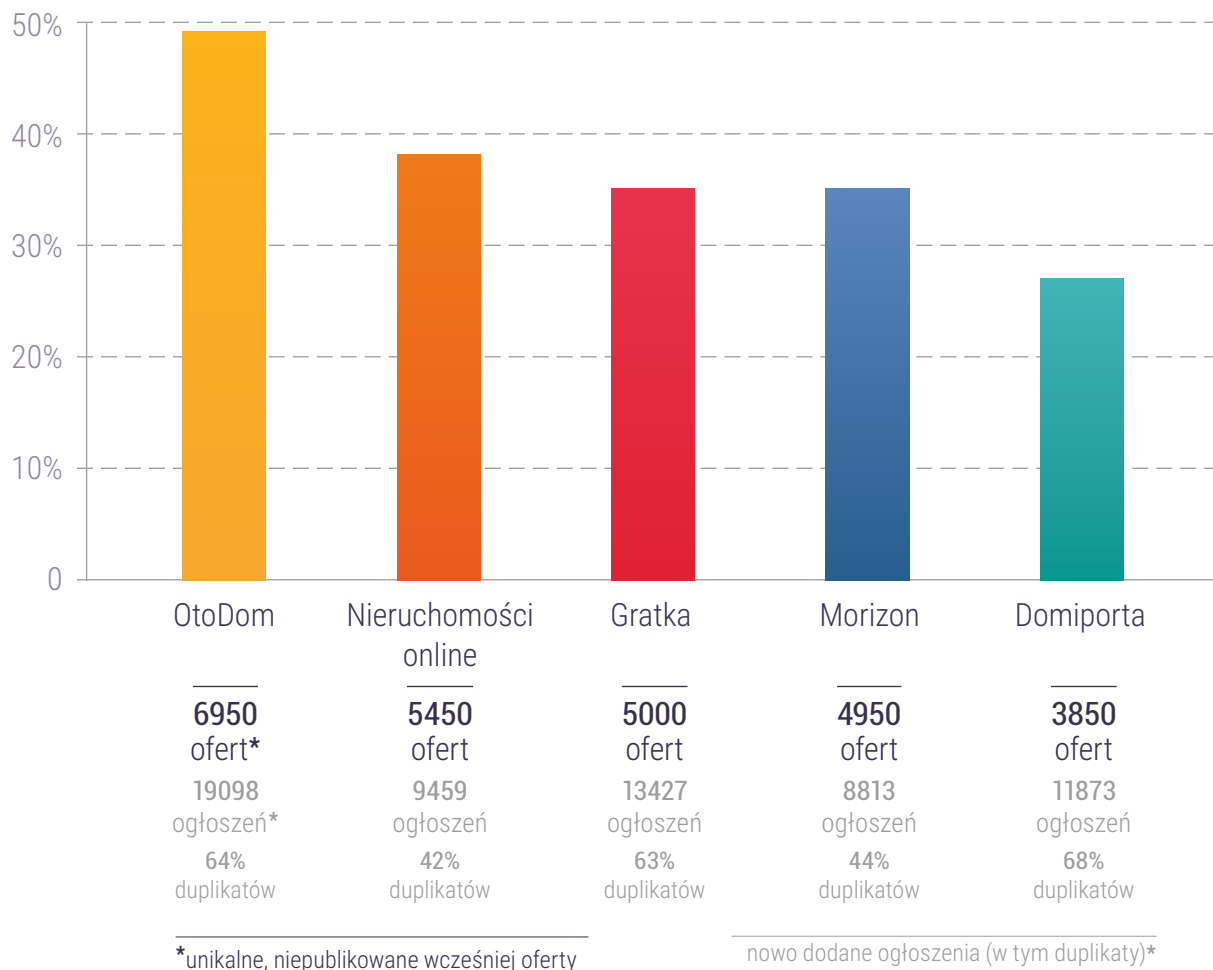
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 14250 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Przyglądając się najnowszym wynikom na poszczególnych portalach można dostrzec pewne odchylenie od przedstawionego w numerze trendu. O ile podaż domów i gruntów dalej spada, to w przypadku mieszkań i lokali komercyjnych liczba nowych ofert nieznacznie drgnęła w górę. Może to przypadek, a może zapowiedź nadchodzącego uwolnienia nieruchomości przez właścicieli oczekujących na wzrosty cen. Koniec lata powinien rozwiązać większość wątpliwości w tej kwestii.

**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**