

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

PAŹDZIERNIK
2021



Statystyki z 38 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**





CORAZ MNIEJ POŚREDNIKÓW UDAJE PRYWATNYCH WŁAŚCICIELI.

JEST ICH MNIEJ NIŻ 5%.

Rok temu analizując ogłoszenia sprzedaży dostępne na rynku nieruchomości odkryliśmy, że 11% wszystkich ogłoszeń zakwalifikowanych jako bezpośrednie, tak naprawdę pochodziła od pośredników. U rekordzisty odsetek ten wyniósł nawet 66%. Rok później średnia fałszywie bezpośrednich ogłoszeń w tym segmencie wyniosła już zaledwie niecałych 5%. Czy to sukces portali w zwalczaniu wprowadzających w błąd publikacji czy też pośrednicy doszli do wniosku, że taki model pracy nie przynosi oczekiwanego skutku?

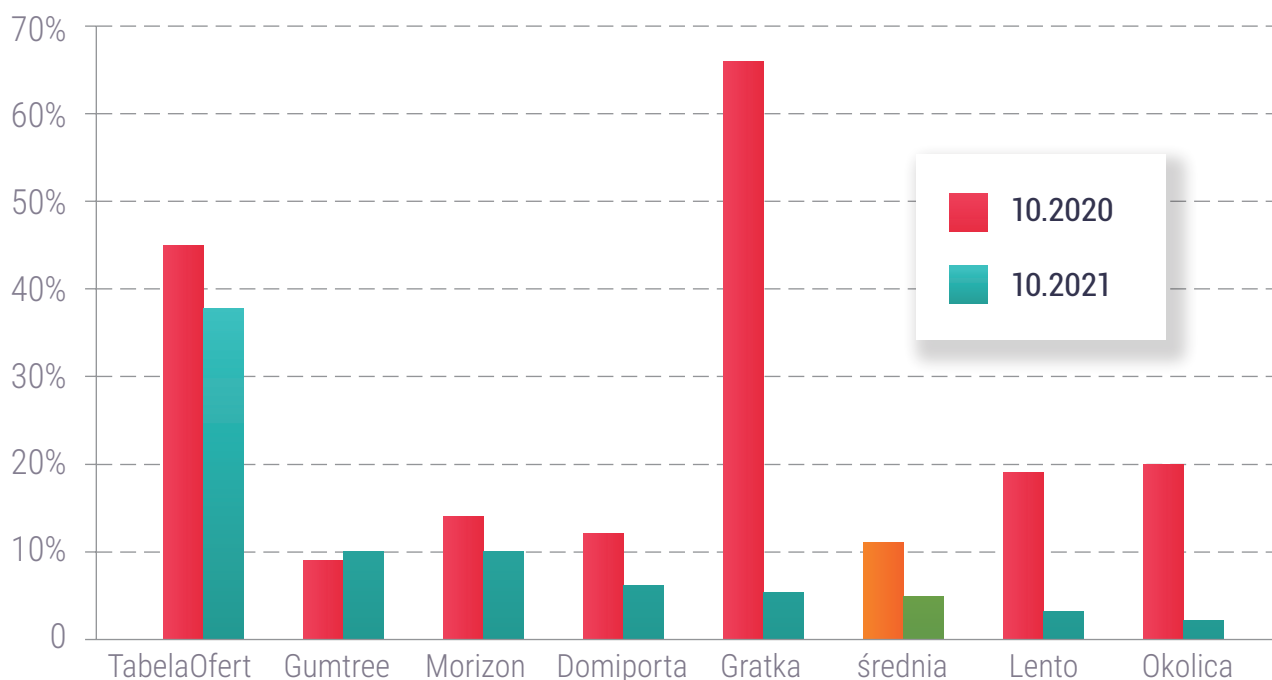
Łącznie w październiku na 38 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo pojawiło się 1 194 247 ogłoszeń nieruchomości. To najniższy wynik z ostatnich kilkunastu miesięcy.

W październiku serwisy ogłoszeniowe miały w swych bazach rekordowo mało aktualnych ogłoszeń. Widać więc, że ostatnie zawirowania gospodarcze i nie tylko doprowadziły co najmniej do spowolnienia aktywności na rynku nieruchomości.

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	535 284	231 532	mieszkania
	117 110	15 989	domy
	27 781	95 100	nieruchomości komercyjne
	171 362		działki

Wyróżnienie dla Gratki

Który z serwisów najlepiej poradził sobie z wyplenieniem fałszywie bezpośrednich ogłoszeń?



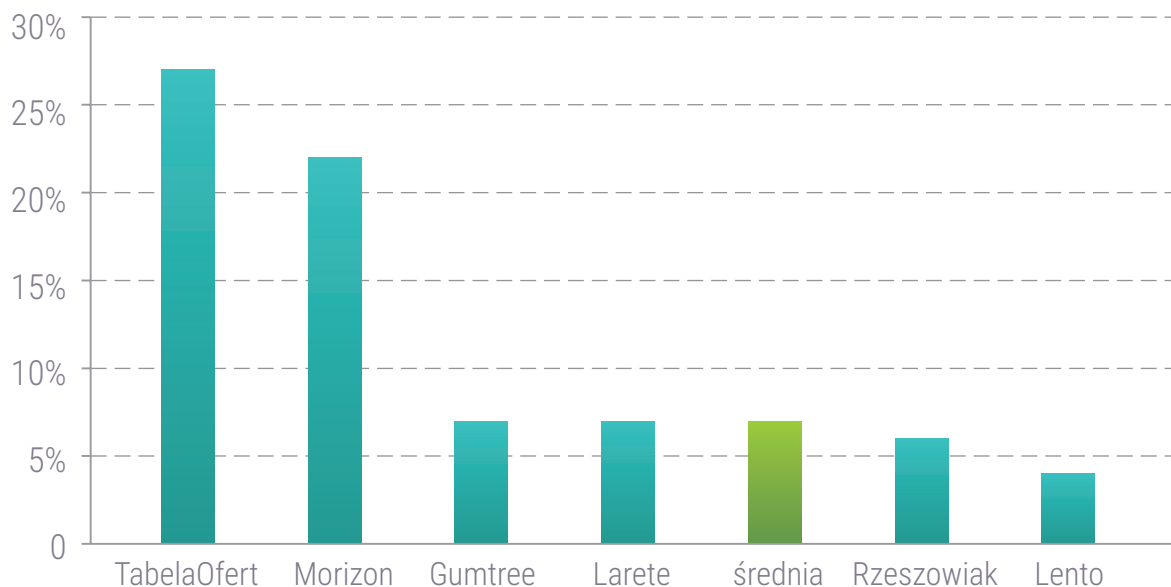
***Analizując powyższy wykres należy wziąć pod uwagę, że z przyczyn technicznych nie uwzględniliśmy w nim serwisu OLX, lidera rynku ogłoszeń bezpośrednich. Z kolei niektóre z przedstawionych serwisów, takie jak Morizon, mają w swojej ofercie niewiele ogłoszeń bezpośrednich i procentowe ujęcie fałszywych ofert może nie oddawać pełnego obrazu sytuacji.**

Bezspornie liderem rankingu w tej kategorii jest Gratka. Portal ten zmniejszył odsetek bezpośrednich ogłoszeń sprzedaży, które tak naprawdę pochodziły od agencji, z 66% do 5%. Z naszych danych wynika, że przed rokiem zaledwie co trzecie bezpośrednie ogłoszenie sprzedaży na Gratce faktycznie pochodziło od właściciela. Dziś musielibyśmy długo szukać by natrafić na pośrednika. Duże różnice widzimy także w przypadku serwisów Lento oraz Okolica. Spadek wyniósł tam kilkanaście procent, a fałszywie bezpośrednie publikacje zostały niemal całkowicie wyeliminowane. Dzięki temu odsetek 5% ogłoszeń fałszywie bezpośrednich to obecnie średni poziom dla całego rynku sprzedaży nieruchomości.

Jednak nie wszystkie portale poczyniły tak imponujące postępy. Serwis TabelaOfert, który zajmował drugie miejsce w naszym niechlubnym rankingu rok temu, obecnie wskoczył na fotel lidera. I to mimo iż udało mu się nieco zmniejszyć odsetek fałszywych ogłoszeń bezpośrednich. Najgorzej pod względem dynamiki prezentuje się Gumtree. Ten serwis jako jedyny odnotował wzrost procentowego udziału takich ogłoszeń. Nie był on istotny, ale zdecydowanie przeczy ogólnej rynkowej tendencji.

Oczywiście zmniejszenie zjawiska podszywania się pośredników pod właścicieli nieruchomości nie wynika jedynie z zagęszczenia sita stosowanego przez portale. Samo zjawisko jest bowiem negatywnie odbierane i choć może przynieść pewne krótkoterminowe korzyści, to długofalowo zwyczajnie nie może działać. Klienci poszukują ofert bezpośrednich z konkretnym zamiarem uniknięcia kontaktu z pośrednikiem, a przede wszystkim bezpośredniego lub pośredniego opłacania prowizji pośrednika. Gdy jednak dzwoniąc do ogłoszeniodawców i tak po drugiej stronie słuchawki słyszymy agenta, możemy poczuć się oszukani. Z pewnością nie buduje to zaufania i dobrego wizerunku pośrednika. Portale na których pojawiają się takie ogłoszenia też mogą, choć nie całkiem ze swojej winy, utracić reputację. Nie dziwi więc, że serwisy nie chcą u siebie fałszywie bezpośrednich ofert, a pośrednicy coraz rzadziej stosują tego typu metody. Czy z analogicznym rezultatem mamy do czynienia na rynku wynajmu?

Fałszywe bezpośrednie ogłoszenia wynajmu



Wykres wynajmu nie różni się znacząco od wcześniejszej analizy sprzedaży. Tu także podium zajmują kolejno TabelaOfert, Morizon oraz Gumtree. Należy jednak ponownie pamiętać o skali. Najwięcej fałszywie bezpośrednich ofert w liczbach bezwzględnych znajdziemy bowiem na Gumtree oraz OtoDom. Jednak na tym drugim dodano w październiku aż 21 tys. ogłoszeń od właścicieli, podczas gdy na TabeliOfert czy Morizonie zaledwie kilkaset.

Które serwisy najlepiej radzą sobie z fałszywymi ogłoszeniami bezpośrednimi?

Na wyróżnienie zasługuje mimo wszystko OtoDom oraz Szybko.pl gdzie odsetek źle sklasyfikowanych ofert nie przekracza 2%.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



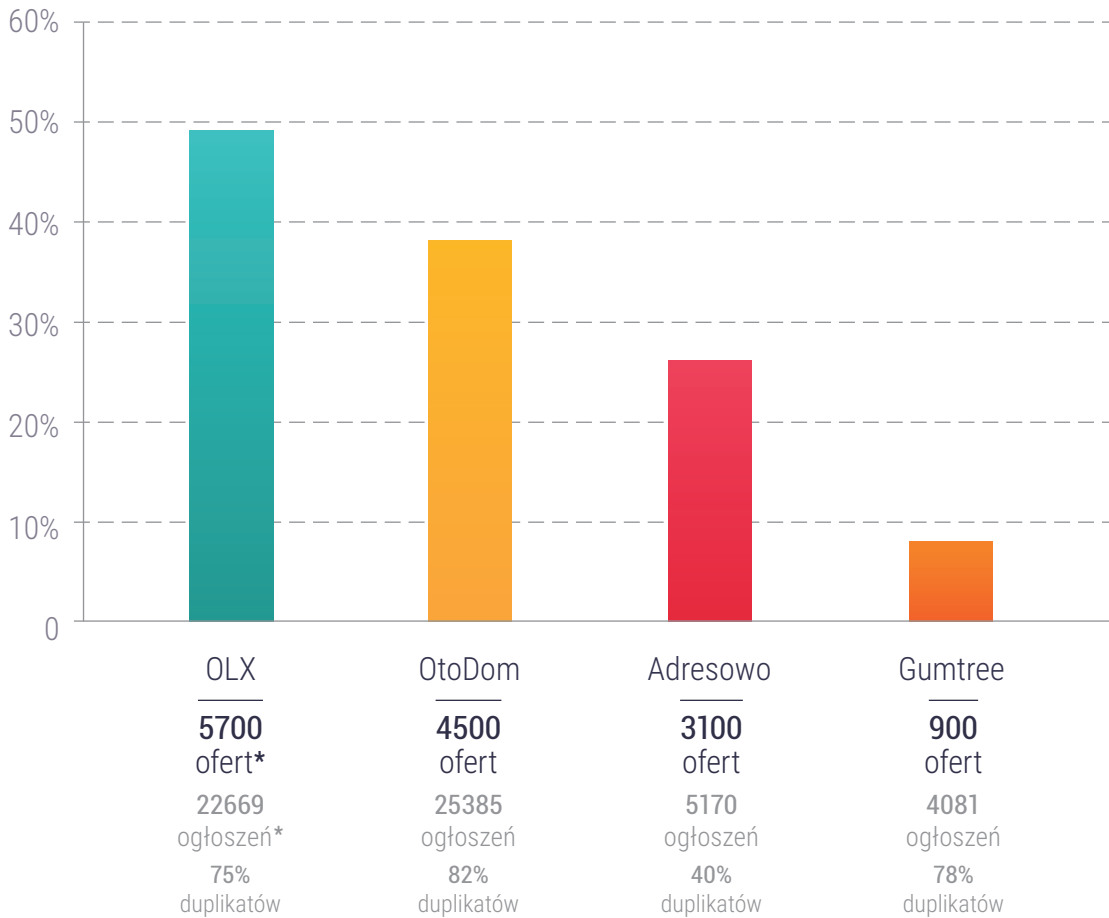
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W październiku 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)*

ROBERT KULIGA

STOWARZYSZENIE MIESZKANICZNIK



Porównując statystyki widzę, że największy spadek w ilości ofert w porównaniu do zeszłego miesiąca zanotował rynek najmu, co jest związane z naturalną sezonowością tego rynku i po wakacyjnym szczyście mamy spowolnienie.

Jednym z istotnych czynników, który może mieć również wpływ na spadek ilości ofert nieruchomości na sprzedaż, jest presja inflacyjna z jaką mamy obecnie do czynienia na polskim rynku. W sytuacji realnie spadającej wartości pieniądza, rosnące ich ceny mogą zachęcać wielu Polaków raczej do trzymania nieruchomości niż ich sprzedaży. Nieruchomości są bowiem słusznie postrzegane jako skuteczna tarcza antyinflacyjna, a wzrost ich wartości będzie podążał za inflacją.

Partnerzy:

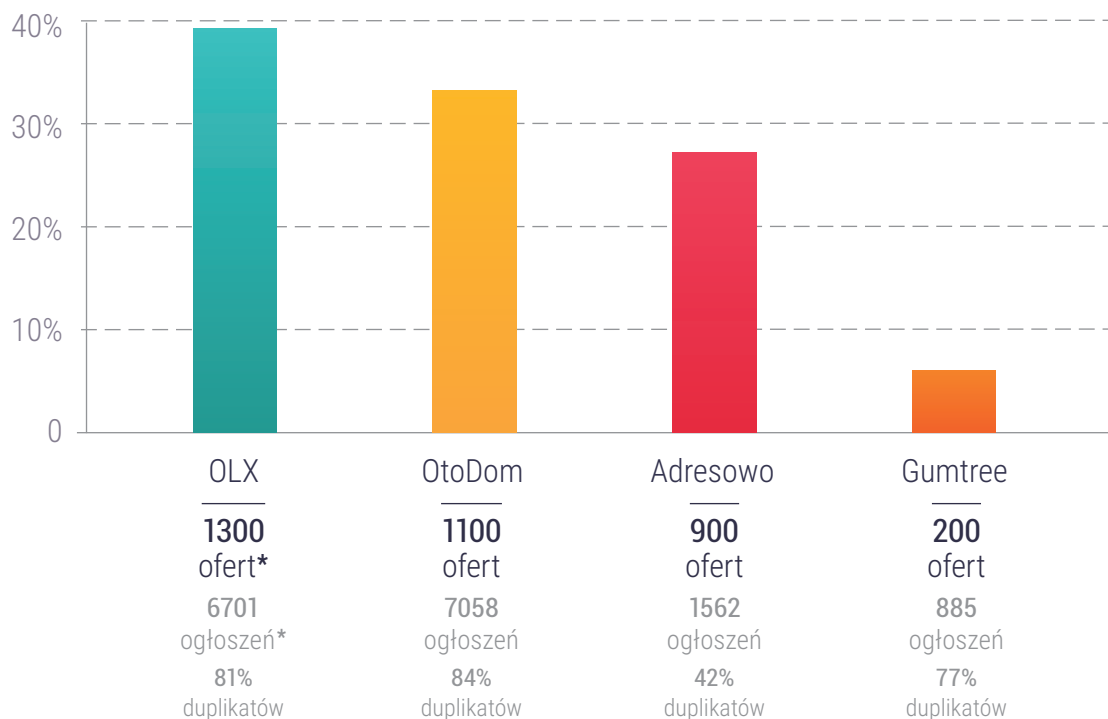


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 3350 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI
GRUPA MORIZON – GRATKA

Podszywanie się pośrednika pod osobę prywatną w ogłoszeniach dotyczących sprzedaży czy wynajmu nieruchomości to zjawisko znane niestety od lat. Wprowadzanie potencjalnego klienta w błąd już na pierwszym etapie kontaktu z ofertą jest wysoce nieetyczne; stawia w złym świetle nie tylko samego oferenta, ale potencjalnie też innych przedstawicieli profesji oraz serwis, w którym takie ogłoszenie się pojawiło. Trzeba jednak zauważyć, że o ile kiedyś tego typu „fałszywki” trafiały się dość często, to obecnie należą do rzadkości. Niewłaściwe lub błędne oznaczenie ogłoszeniodawcy zdarza się nie tyle w przypadku ogłoszeń dodawanych przez pośredników (a jeśli już, to raczej tych początkujących w branży), co flipperów albo osób, które pełnią inną, czasem trudną do jednoznacznego określenia rolę w procesie poszukiwania nabywcy/najemcy na daną nieruchomość.

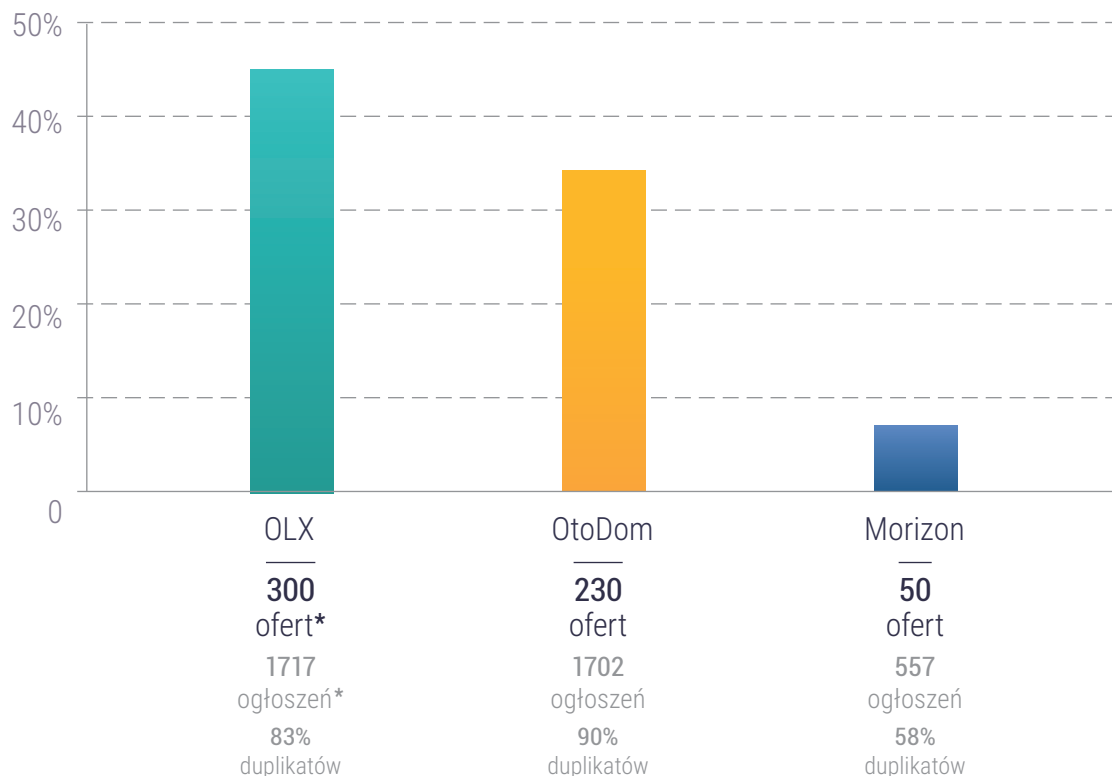
Partnerzy:



Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 670 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI
GRUPA MORIZON – GRATKA

W serwisach Morizon.pl i Gratka.pl dbamy o jak najwyższą jakość zamieszczanych ogłoszeń. Dlatego stale udoskonalamy formularze i narzędzia, które pomagają w eliminowaniu ogłoszeń zawierających błędne lub nieprawdziwe dane nt. oferty, oferenta lub w inny sposób naruszające obowiązujący Regulamin. Działania te przynoszą oczekiwane efekty. O ile wciąż mogą zdarzyć się przypadki, w których dodający ogłoszenie poda nieprawdziwą informację, że jest to oferta „bezpośrednia”, to biorąc pod uwagę wielkość bazy - ponad 230 tys. ogłoszeń - skala zjawiska jest marginalna. I choć mówimy o przysłowiowej kropli w morzu, a raczej - w oceanie prezentowanych ogłoszeń, to nie zmienia to faktu, że stale i konsekwentnie pracujemy nad tym, by prezentowane u nas ogłoszenia spełniały najwyższe standardy i spełniały oczekiwania naszych klientów i użytkowników.

Partnerzy:

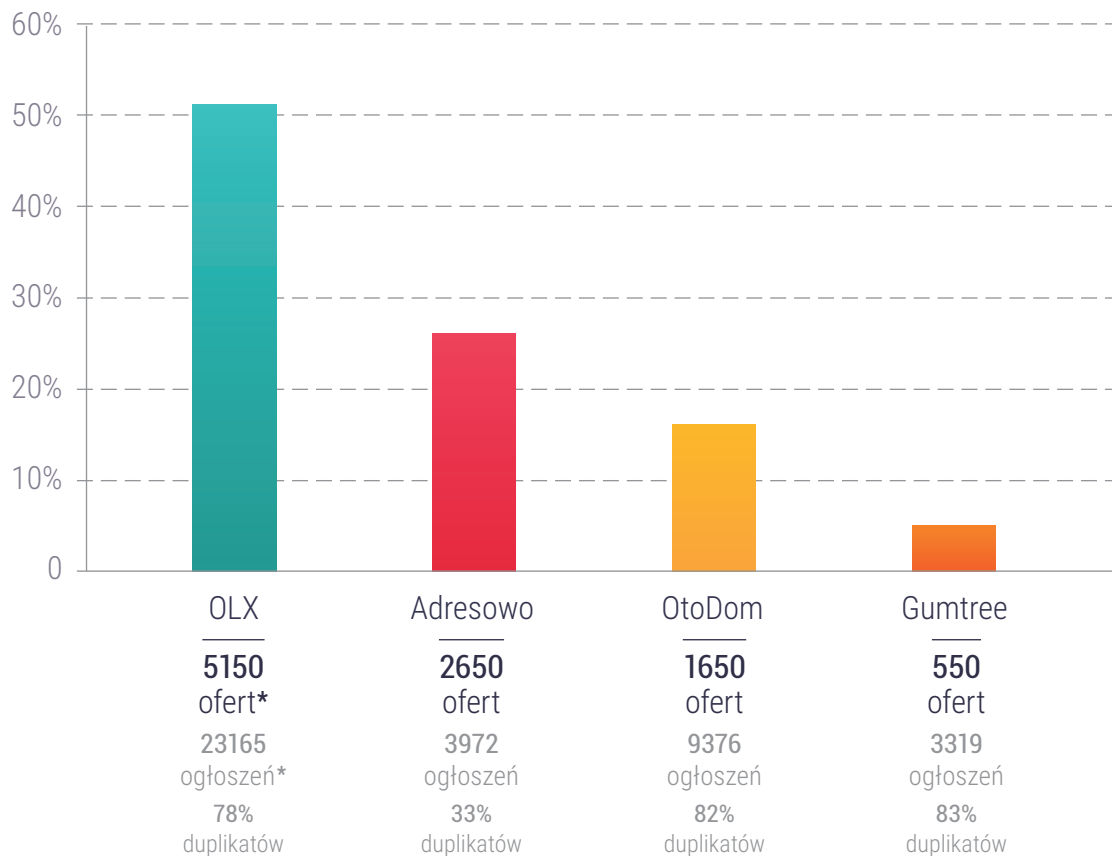


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 10150 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



OLX po raz kolejny królem w segmencie działek. Niedysyjszy trend, mówiący że tanie nieruchomości ogłaszamy na tanich portalach, a drogie na drogich zdaje się odchodzić do lamusa. Wszak OLX nie jest darmowy, ani nawet tani, ale w segmencie tanich nieruchomości króluje niepodzielnie. Zaskakuje bardzo słaby wynik Gumtree.

Partnerzy:

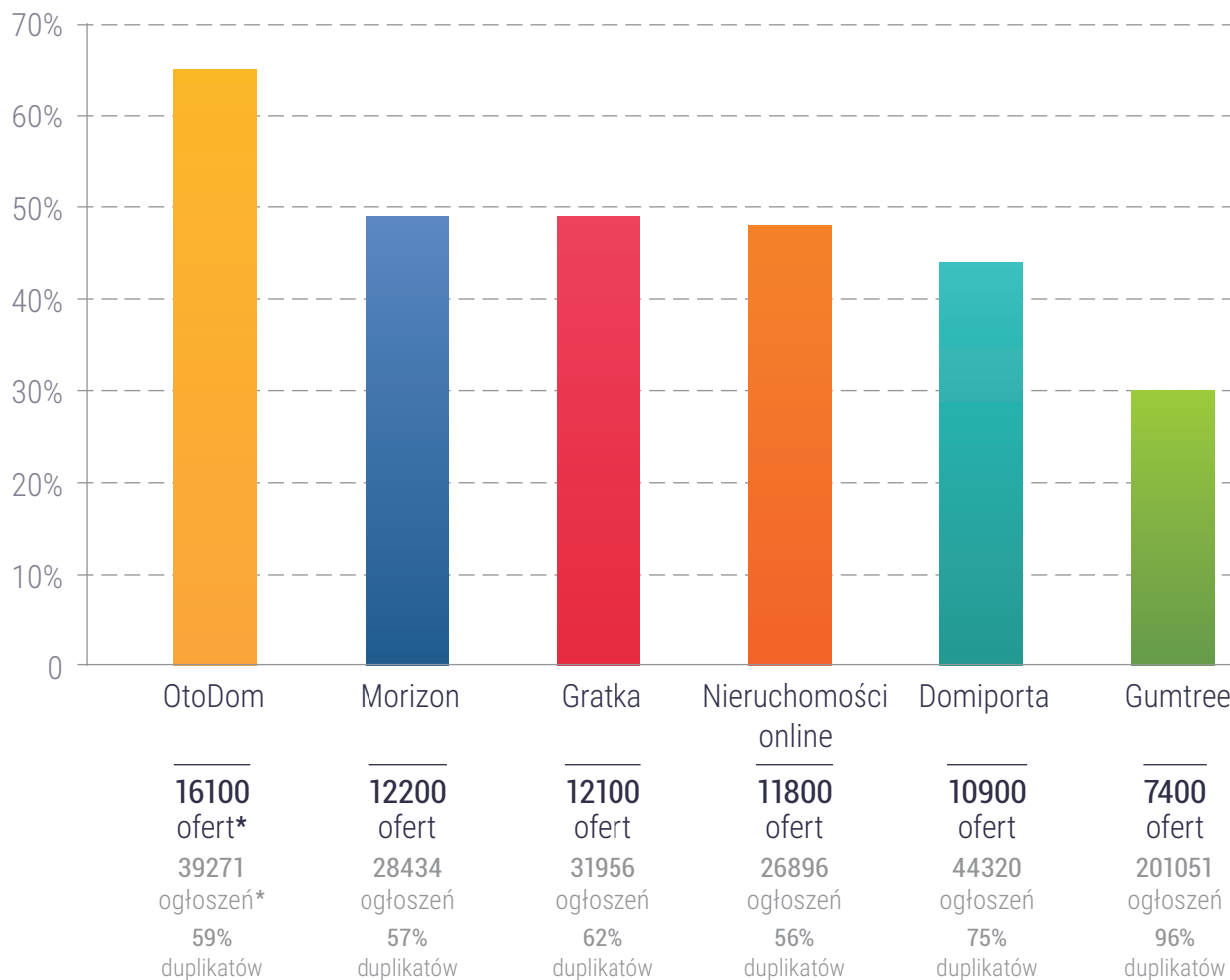


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 24700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Nikt nie lubi sytuacji, kiedy oferty mieszkań na portalach wielokrotnie się powtarzają. Dlatego coraz istotniejsza w strategiach serwisów ogłoszeniowych jest dbałość o jakość publikowanych ofert. Powoli kończą się czasy, kiedy portale walczyły ze sobą na liczbę opublikowanych ofert. Zresztą nie oszukujemy się – wielokrotnie zdarzały się sytuacje, kiedy te liczby były na tyle irracjonalne, że wywoływały tylko uśmiech na twarzach osób profesjonalnie zajmujących się nieruchomościami. To dobrze, że coraz więcej osób zarządzających portalami zdaje sobie sprawę, że samą wielkością oferty nie przekonają coraz bardziej wyedukowanych użytkowników. Szeroki wybór to jedno, ale jest masa innych czynników, które powodują, że preferujemy to, a nie inne źródło informacji o bieżącej ofercie rynku.

Partnerzy:



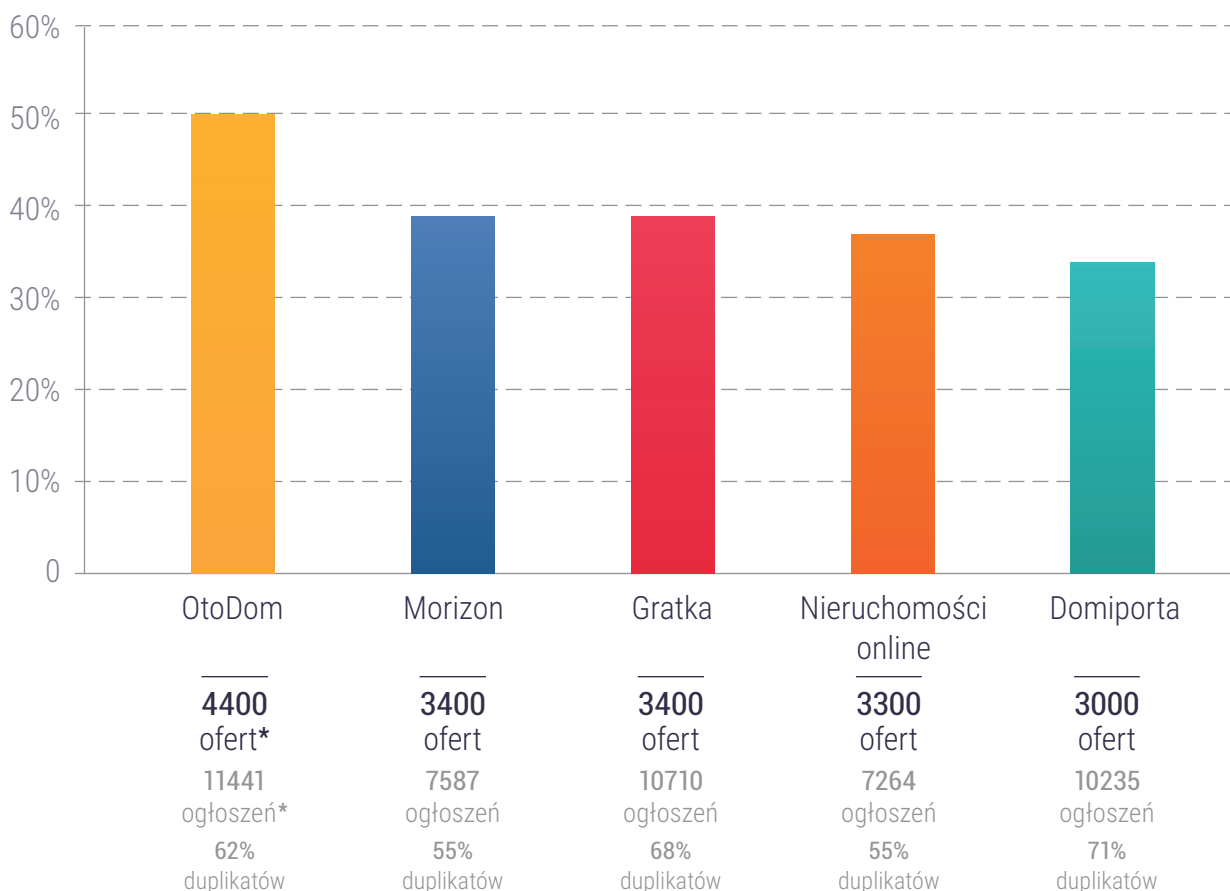
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 8800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MACIEJ BIS

EKSPERT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na zdecydowanej większości portali zmalała liczba ogłoszeń fałszywie prywatnych. Oprócz wniosków oczywistych, nasuwają się mniej oczywiste pytania. Czy pośrednicy coraz bardziej przekonują się do umów na wyłączność? Czy udawanie swoich klientów przestało się opłacać? Czy portale zareagowały, i czy rzeczywiście pośrednio na tym procederze straciły? A może „niewidzialna ręka rynku” zwolniła nieetycznych pośredników, i już pracują gdzieś indziej?

Bez specjalistycznych badań socjologicznych ciężko udzielić pewnej odpowiedzi. Pewne jest natomiast, że zawód pośrednika jest zawodem o dużej liczbie dylematów etycznych. I nieetycznych praktyk. Spadek liczby ogłoszeń fałszywie prywatnych traktuję jako dobrą monetę na przyszłość.

Partnerzy:



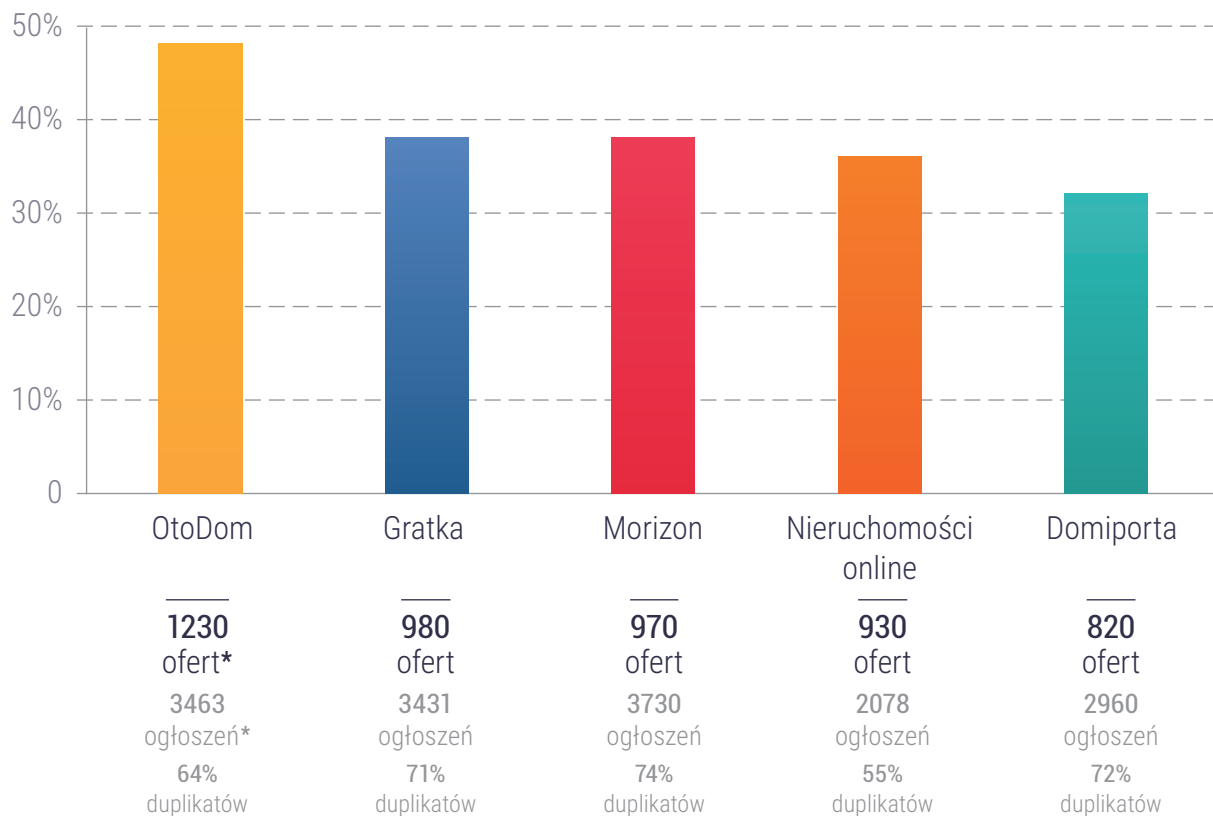
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 2570 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



TOMASZ LEBIĘDŹ

EKSPERT RYNKU
NIERUCHOMOŚCI

Jeżeli ktoś zakłada prowadzenie agencji nieruchomości przez dłuższy czas, to powinien promować swoją markę, bo klienci chętniej zgłaszają się do firm, które znają, choćby tylko z logo. Nikt nie stanie się znaną agencją, jeśli będzie bazował na ogłoszeniach ukrywających tożsamość.

Przyczyn spadku odsetka fałszywych ogłoszeń może być kilka i – co więcej – mogą one występować łącznie:

- Pośrednicy zaczęli lepiej rozumieć zasady marketingu.
- W związku z hossą mniejsza liczba sprzedających zamawia usługę pośrednictwa, a jeśli już zamawiają, to w mniejszej liczbie agencji, tym samym mniej ofert trafia do firm ukrywających swoją markę.
- Pośrednicy nauczyli się obchodzić „zabezpieczenia” portalowe.
- Wzrasta udział wyłączości.

Tak czy siak, jeśli zastanawiacie się, czy lepiej promować ofertę, czy markę, to najlepiej promujcie ofertę plus markę lub markę, a nigdy samą ofertę.

Partnerzy:

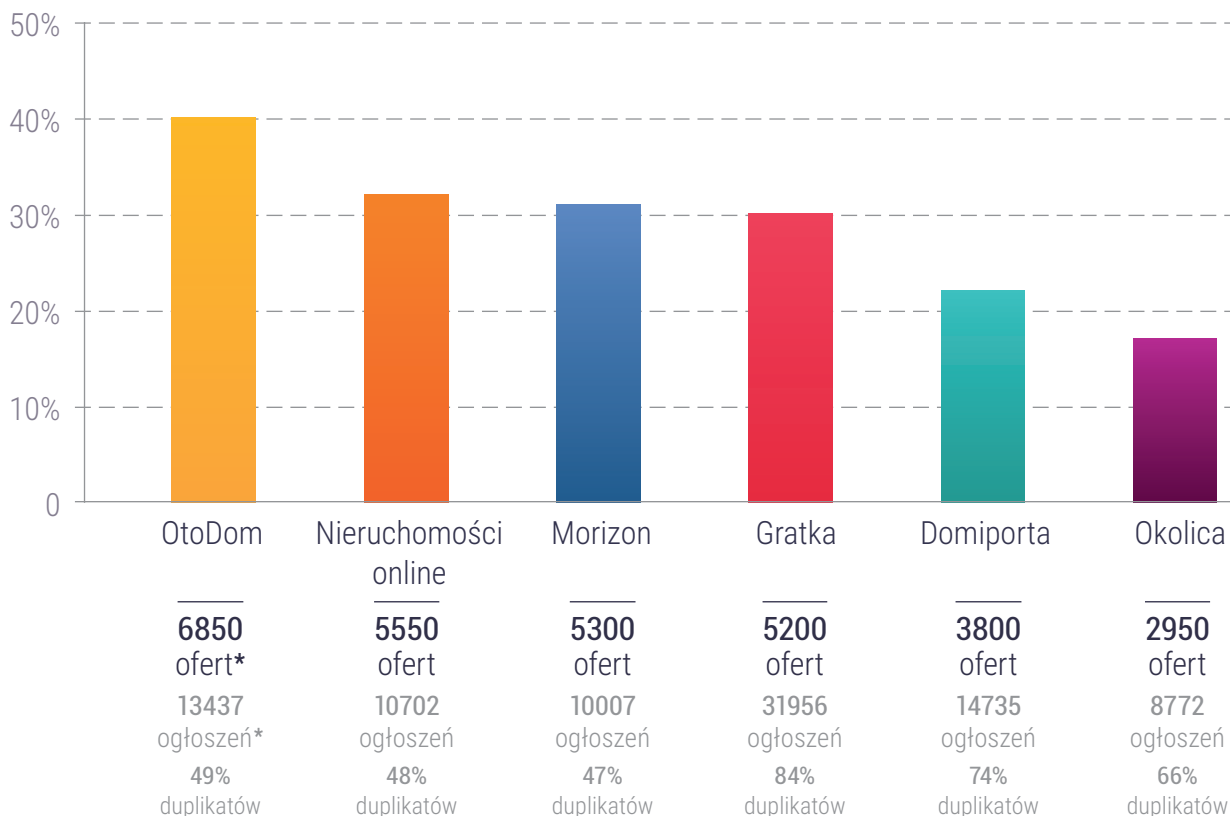


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 17100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Na rynku ogłoszeń nieruchomości, co staje się już powoli normą, króluje grupa OLX, w skład której wchodzi także OtoDom. W segmencie ofert bezpośrednich jedynym serwisem, który dość skutecznie stawia im wyzwanie, jest Adresowo. Interesująca jest zaskakująco duża liczba duplikatów w czołowych serwisach. Odsetek powtarzanych ogłoszeń jest niejednokrotnie wyższy nawet niż na Gumtree.

Kategoria sprzedaży również nie doczekała się dramatycznych zmian. Warto jednak przyglądać się portalowi Okolica, który systematycznie zwiększa swoje pokrycie rynku ogłoszeniowego.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Konkurs!

**Zdjęcie Twojego domu na okładce
naszego e-miesięcznika!**

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH



Jesteś właścicielem domu o nowoczesnej architekturze?

Pośredniczysz w sprzedaży takiego domu?

A może w Twojej okolicy jest nowoczesny dom,
który Ci się podoba?

Wyślij do nas zdjęcia!

**Najciekawsze domy będziemy prezentować
na okładce naszego miesięcznika.**

info@unirepo.pl z dopiskiem „Nowoczesny dom”



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