

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LUTY
2022

Statystyki z 38 portali dostarcza:



UNIREPO





**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

PORTALE NIERUCHOMOŚCI DZIELĄ SIĘ NA DROŻSZE I TAŃSZE?

NIESTETY TYLKO NA DROGIE I DROŻSZE

W bieżącym numerze skupiliśmy się głównie na ogłoszeniach sprzedaży mieszkań, szczególnie tych na rynku warszawskim. W porównaniu z ubiegłym rokiem średnia cena mieszkań na sprzedaż w stolicy Polski wzrosła nawet o 2000 złotych!

Ogółem w lutym na 38 monitorowanych przez serwis Unirepo portalach pojawiło się 1 130 712 ogłoszeń sprzedaży i wynajmu nieruchomości.

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	516 105	215 987	mieszkań
	110 807	14 602	domów
	24 675	86 433	nieruchomości komercyjnych
	162 026		działek

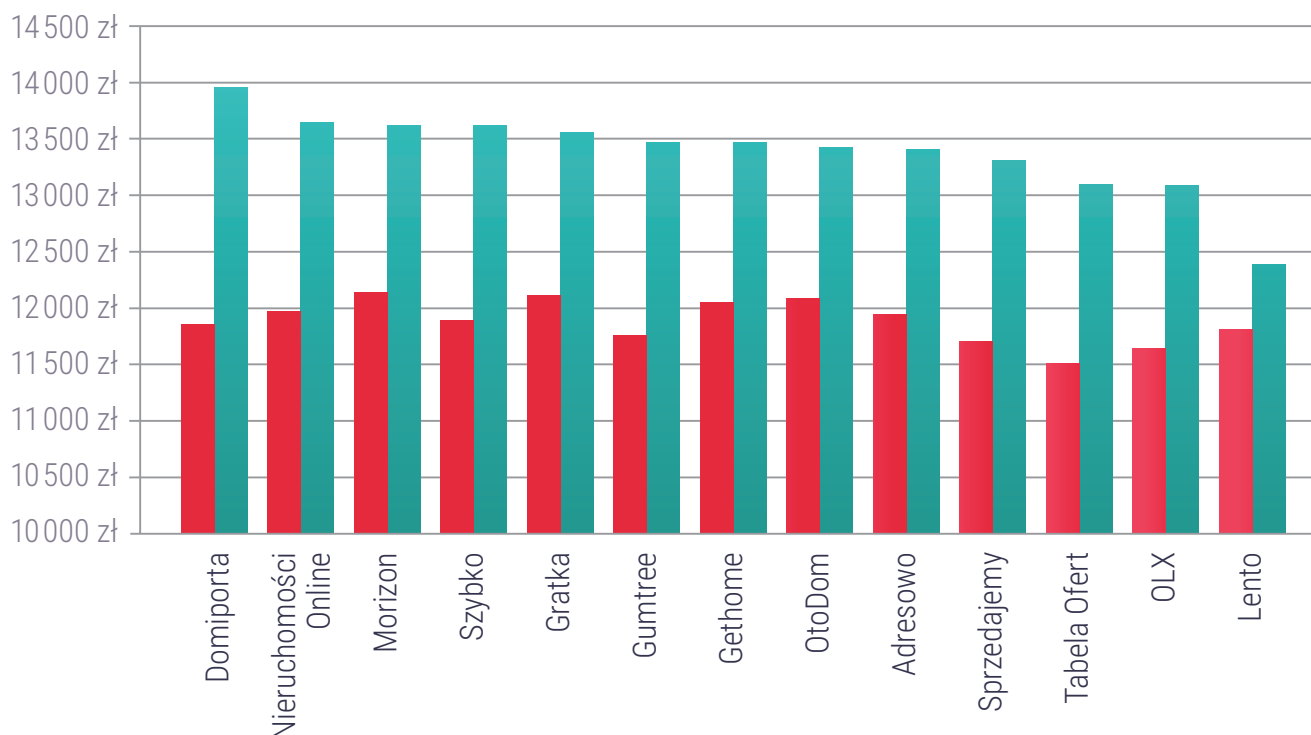
To ponownie nieco lepszy wynik niż w ubiegłym miesiącu. Trend wzrostowy na rynku jest jednak bardzo powolny, więc daleko nam jeszcze do sytuacji sprzed roku, czy dwóch lat. Średnie ceny ofertowe na poszczególnych portalach różnią się od siebie. Nie ma w tym nic zaskakującego. Serwisy starają się oczywiście walczyć o każdego, jednak większość z nich ma pewną docelową grupę klientów. Intuicyjnie możemy wyróżnić portale bardziej inkluzywne, takie jak świętej pamięci Gumtree, gdzie za darmo publikowane są oferty często śmieciowe i o niskiej cenie ofertowej. Po drugiej stronie mamy serwisy kojarzone z segmentem premium, jak chociażby OtoDom.

Partnerzy:



Czy jednak ten społecznie zakorzeniony obraz poszczególnych portali ma odzwierciedlenie w cenach ofertowych?

Średnia cena ofertowa mieszkań na sprzedaż (Warszawa luty 2021 i 2022 rok)



W naszym zestawieniu nie ma niestety choćby jednego portalu, na którym ceny spadłyby w porównaniu z ubiegłym rokiem. Oczywiście dla nikogo nie jest to zaskoczeniem. Ceny rynkowe wciąż rosną, a wieszczone od wielu lat spadki mimo kolejnych światowych i lokalnych kryzysów wciąż nie nadchodzą. Jednak skala wzrostów w przeciągu zaledwie 12 miesięcy może szokować. Warszawscy właściciele i pośrednicy żądają za metr kwadratowy mieszkania już nie około 11 tys. zł, lecz blisko 14 tys.!

Serwisem który najbardziej zbliżył się do tej magicznej granicy okazuje się Domiporta. Średnia cena ofertowa na poziomie 13 958 zł to rekordowy wzrost aż o 18% w stosunku do ubiegłego roku, czyli o około 2100 zł na metrze. Na drugim biegunie znajdziemy serwis Lento, gdzie uśredniona cena wyniosła 12 378 zł i od lutego 2021 roku wzrosła jedynie o 5%.

Oczywiście tu ponownie należy pamiętać o specyfice poszczególnych portali. Lento to portal bezpłatny i ląduje tam sporo ogłoszeń o niskiej jakości oraz wartości. Wciąż zaskakuje za to OLX, który pomimo pobierania opłat od użytkowników utrzymuje stosunkowo niski poziom cen ofertowych. Większość ogłoszeń pochodzi tam jednak od prywatnych osób, więc cena jest proporcjonalnie niższa niż na portalach preferowanych przez agencje nieruchomości.

Należy pamiętać także, że prezentowane dane są obciążone pewnym marginesem błędu. Choć portale coraz aktywniej prowadzą walkę z niechcianymi i śmieciowymi ogłoszeniami, to wciąż

zdarzają się fałszywe oferty od deweloperów udające ogłoszenia z rynku wtórnego, czy też zwykłe błędy ludzkie, takie jak wpisanie numeru telefonu zamiast ceny nieruchomości. Staramy się odrzucać w naszych statystykach takie zgniłe jaja, ale nie zawsze uda się wyłapać je wszystkie.

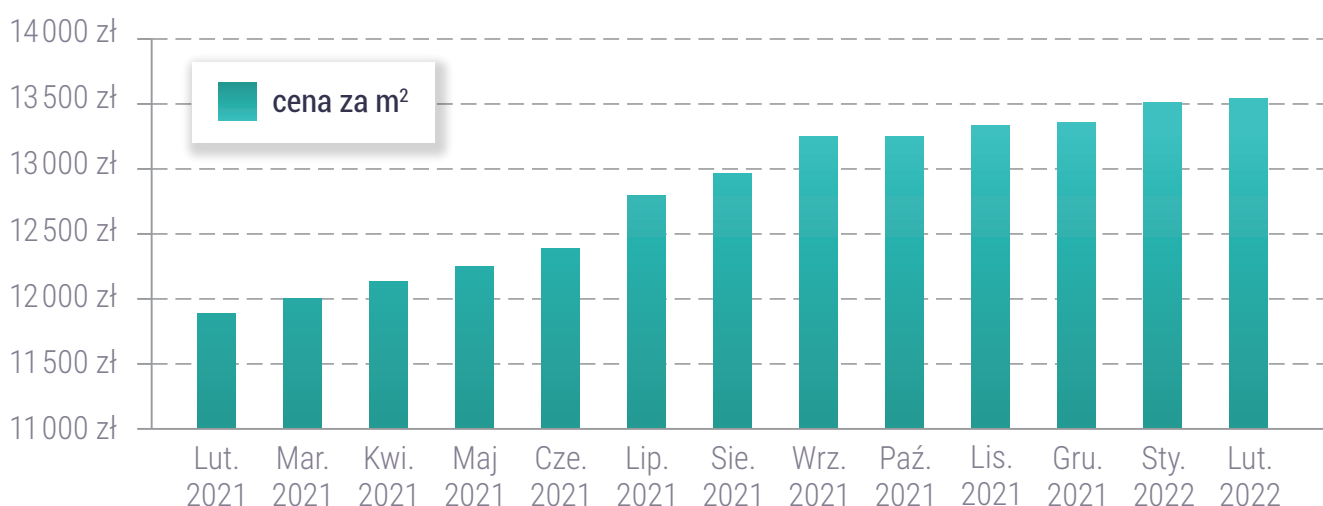
Ciekawym zjawiskiem jest także zupełne wymieszanie kolejności serwisów w porównaniu z ubiegłym rokiem. Zeszłoroczni liderzy, czyli Morizon, OtoDom i Gratka spadli na dalsze pozycje w stawce. To szczególnie zaskakujące w przypadku dwóch pierwszych serwisów, które powszechnie kojarzone są z segmentem nieruchomości premium.

Zupełnie odwrotna sytuacja miała miejsce w przypadku Domiporty, która z portalu o przeciętnych średnich cenach ofertowych wyrosła na samotnego lidera wysokich cen. Stabilną pozycję mogliśmy zaobserwować zaś w przypadku bezpłatnego serwisu Lento i niezwykle popularnego wśród bezpośrednich oferentów OLX.

Rok temu różnica uśrednionych cen za metr kwadratowy na analizowanych portalach zamykała się w 600 zł. Mówiąc bardziej obrazowo typowe mieszkanie o powierzchni 50 metrów było oferowane na najdroższym portalu w cenie o 30 000 zł wyższej niż w najtańszym serwisie. Dziś rozpiętość widełek to już niemal 1600 zł! Dla naszej przykładowej nieruchomości przekłada się to na różnicę cenową na poziomie 80 000 zł. Jest to prawdziwa przepaść. Tym dobitniej pokazuje to, jak ważne jest analizowanie całego rynku, a nie tylko wybranych portali. Wiedzą o tym pośrednicy korzystający z Unirepo oraz inwestorzy wypatrujący okazji w Adradar.

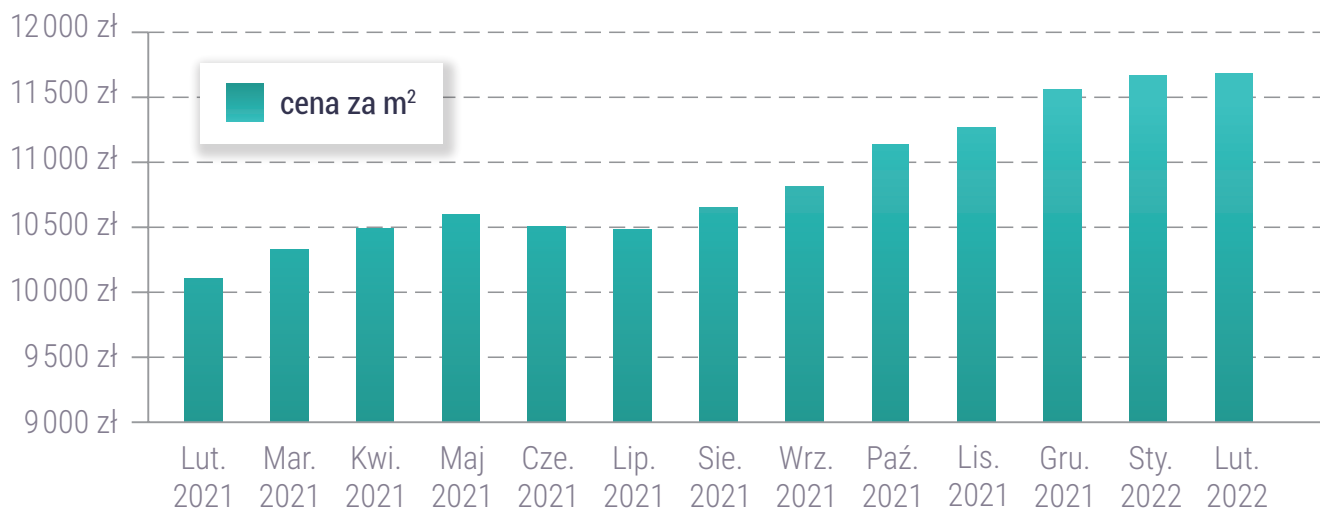
Szalone wzrosty cen są jednak faktem, bez względu na to z jakiego portalu ogłoszeniowego korzystamy. Nie zatrzymała ich pandemia. Czy zatrzyma je bałagan podatkowy, zmniejszenie dostępności kredytów i wojna na Ukrainie? Jako że rynek nieruchomości charakteryzuje się ogromną bezwładnością, na odpowiedź na to pytanie będziemy musieli poczekać rok, a może i dwa lata. Ostatnie miesiące, na przykładzie warszawskich mieszkań na sprzedaż, prezentowały się następująco:

Mieszkania na sprzedaż Warszawa (średnia cena za m²)



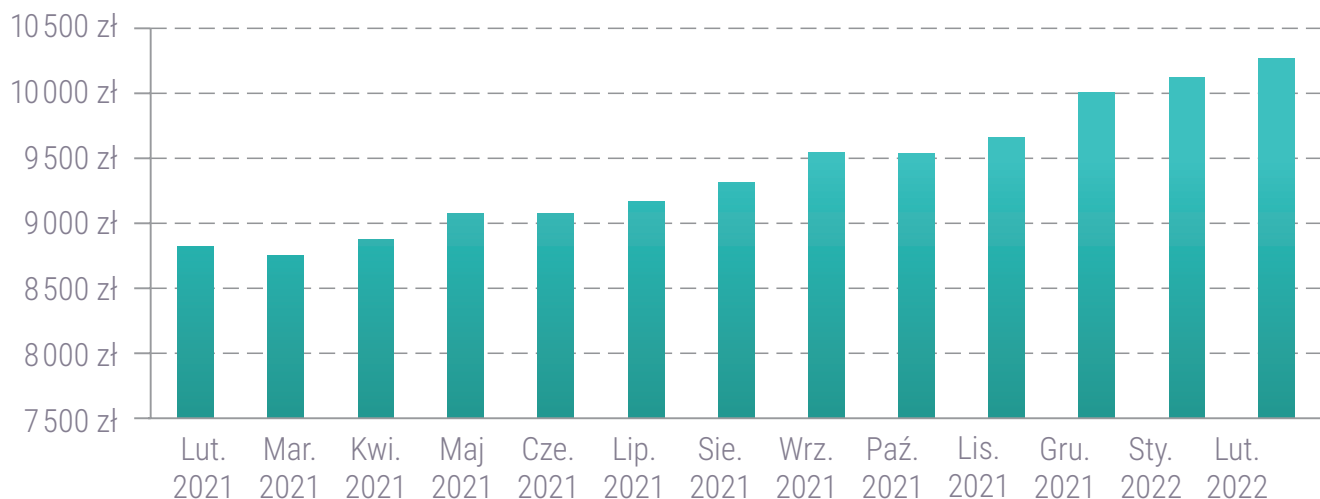
Wzrosty cen są bardzo dynamiczne. W skali roku wyniosły one 14%. Choć inflacja bije kolejne rekordy, gonitwa cen na rynku nieruchomości wciąż ją wyprzedza. Jedyny moment zahamowania odnotowaliśmy na przełomie września i października, gdy średni koszt ofertowy metra kwadratowego na chwilę utrzymał się na niezmiennym poziomie. Od tego momentu cenowy zawrót głowy nieco spowolnił.

Mieszkania na sprzedaż Kraków (średnia cena za m²)



Jak kształtuje się sytuacja w innych miastach? Dla porównania wybraliśmy Kraków oraz Wrocław: Ceny w Krakowie również stale rosną i powoli doganiają w tym niechlubnym wyścigu Warszawę. Różnica pomiędzy oboma miastami stale się zmniejsza. Przez rok ceny ofertowe zwiększyły się tu o 16%. Jako ciekawostkę niemającą wpływu na ogólny trend należy odnotować nieznaczny spadek cen ofertowych latem ubiegłego roku. Obecna średnia to prawie 11 700 zł za metr kwadratowy.

Mieszkania na sprzedaż Wrocław (średnia cena za m²)



Nieco lepiej wygląda sytuacja we Wrocławiu. W stolicy Dolnego Śląska psychologiczna bariera 10 000 zł za m² przebita została dopiero w grudniu. Także tutaj jednak wzrost wyniósł aż 16%, co znaczy, że Wrocław nie zostaje w tyle za innymi dużymi miastami Polski. Wydaje się że widok ogłoszeń zawierających czterocyfrową cenę za metr także w przypadku Wrocławia pozostanie jedynie w naszych wspomnieniach.

Na wysokie ceny na rynku wtórnym z pewnością wpływ mają, oprócz inflacji, rekordowo niska podaż nieruchomości na sprzedaż przy utrzymującym się popycie, a także windowanie cen na rynku pierwotnym przez deweloperów. W najbliższym czasie trudno sobie wyobrazić, aby te stymulujące wzrost cen czynniki miały zniknąć.

Partnerzy:



WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



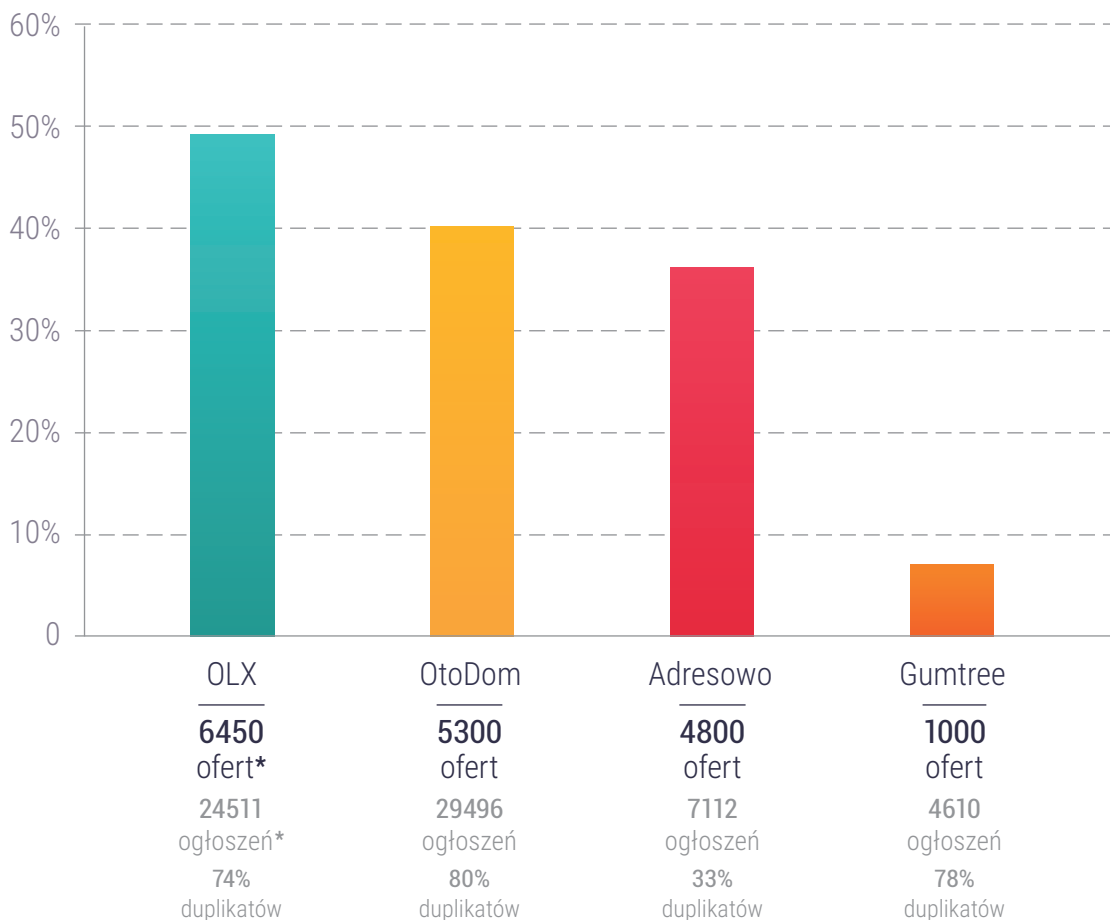
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku wtórnym pojawiło się 13400 świeżo wprowadzonych, 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

Przez ostatnie lata mieliśmy do czynienia z rekordowym, trudnym do zaspokojenia popytem na nieruchomości. Skutkowało to systematycznym wzrostem cen ofertowych zarówno mieszkań jak i domów, działek oraz nieruchomości komercyjnych. Jednak w ostatnim czasie, w wyniku podniesienia stóp procentowych przez RPP i spowodowanego tym spadku zarówno dostępności jak i atrakcyjności kredytów hipotecznych, popyt zaczął wyraźnie hamować.

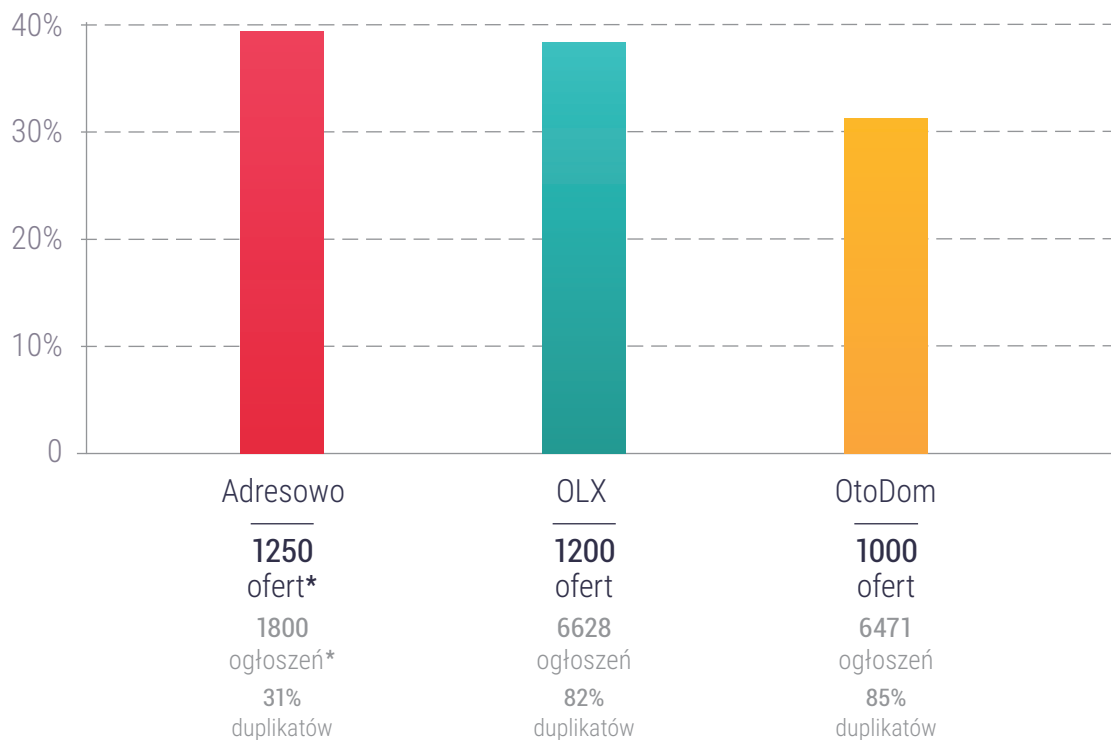
Partnerzy:



Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku pojawiło się 3200 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



Dodatkowo sytuację na rynku skomplikował wybuch wojny na Ukrainie. Pojawienie się związanych z nią obaw powstrzymało część klientów od podejmowania decyzji zakupowych. Tym sposobem najprawdopodobniej weszliśmy w okres stabilizacji cen. Jednak czy rzeczywiście, a jeśli tak to na jak długo? W obecnych warunkach trudno cokolwiek jednoznacznie stwierdzić.

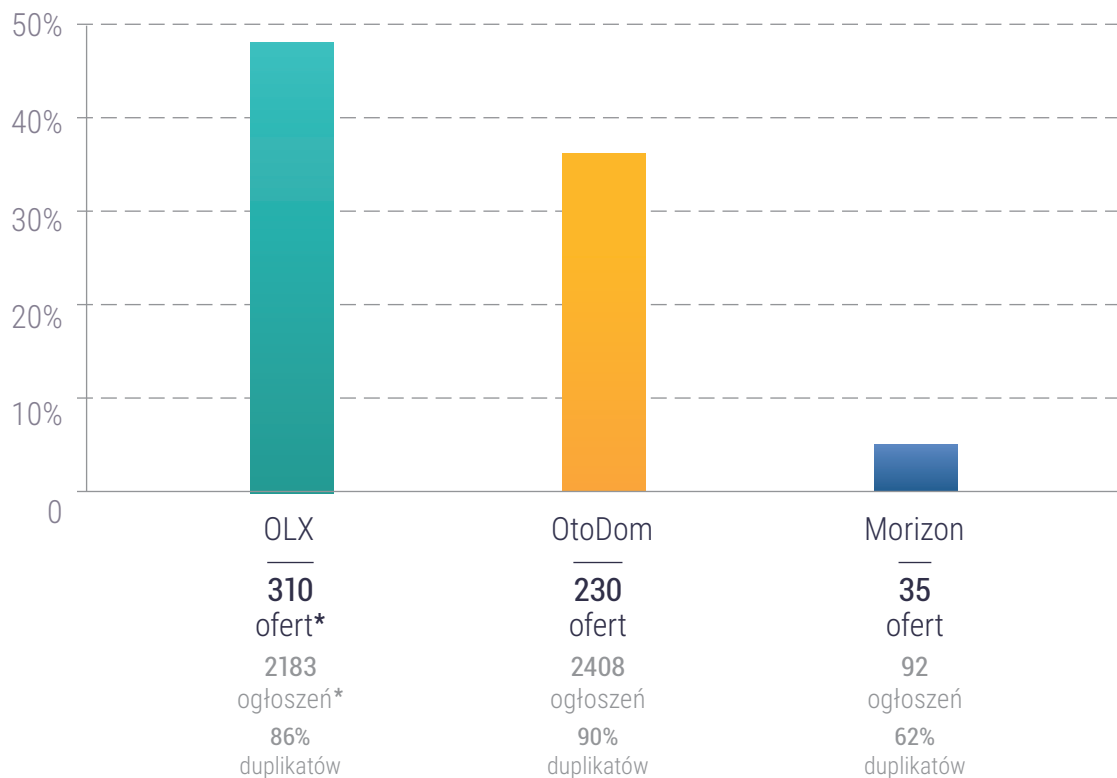
Partnerzy:



Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lutym na rynku pojawiło się 640 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



Chyba wszystkich nas zaskoczyła informacja o zamknięciu polskiej strony Gumtree. Mnie osobiście jest trochę smutno, ale nasze serwery mocno się z tego faktu ucieszyły. Ilość danych, które przetwarzaliśmy dla Unirepo i Adradar, była wprost niewyobrażalna. Ale trzeba było to robić, bo raz na jakiś czas właśnie na tym portalu pojawiały się prawdziwe perełki.

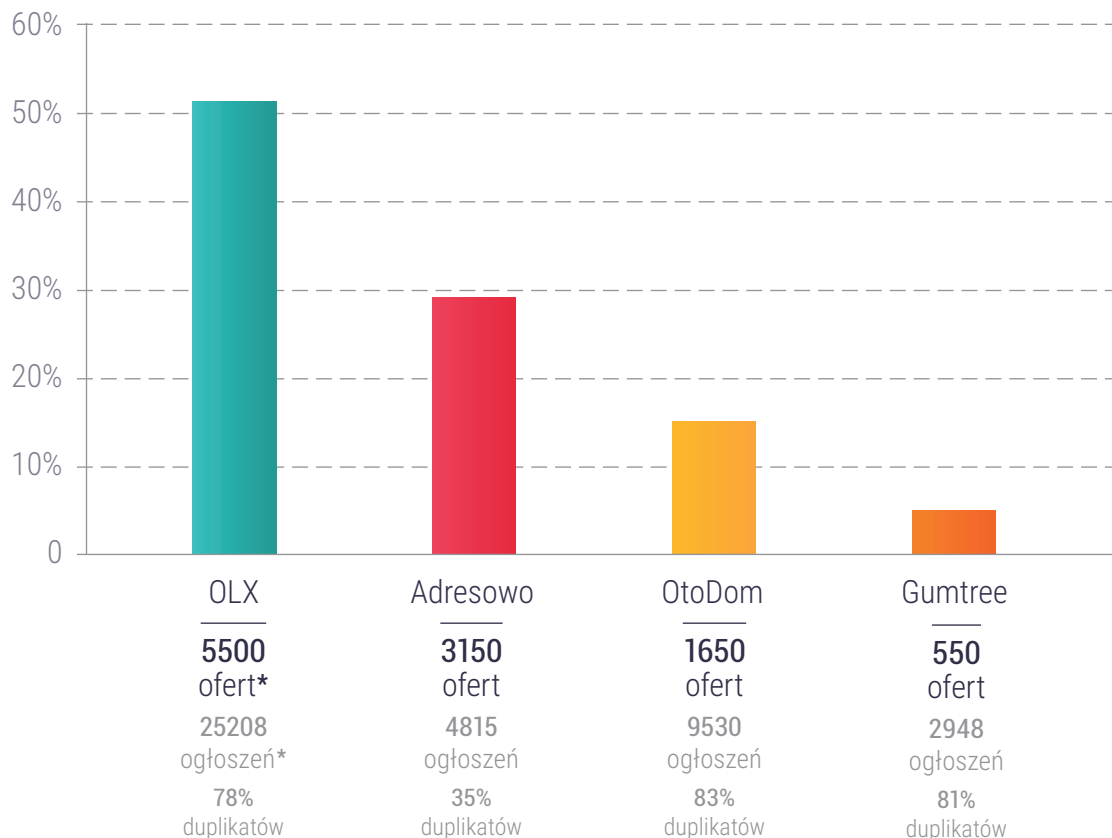
Partnerzy:



Działki sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku pojawiło się 10700 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



Kolejny biuletyn od Unirepo to, jak zwykle, kolejne ciekawe dane, lecz mnie bardzo interesuje jego nadchodzące wydanie. Dlaczego? Ponieważ w nim będziemy mogli wyraźniej zaobserwować w jakim kierunku migrują ogłoszeniodawcy z zamykanego właśnie na naszym rynku portalu Gumtree. Czy którykolwiek z płatnych portali ujętych w zestawieniu zdoła przejąć choć część klientów byłego konkurenta, który pozwalał na umieszczanie ogłoszeń za darmo?

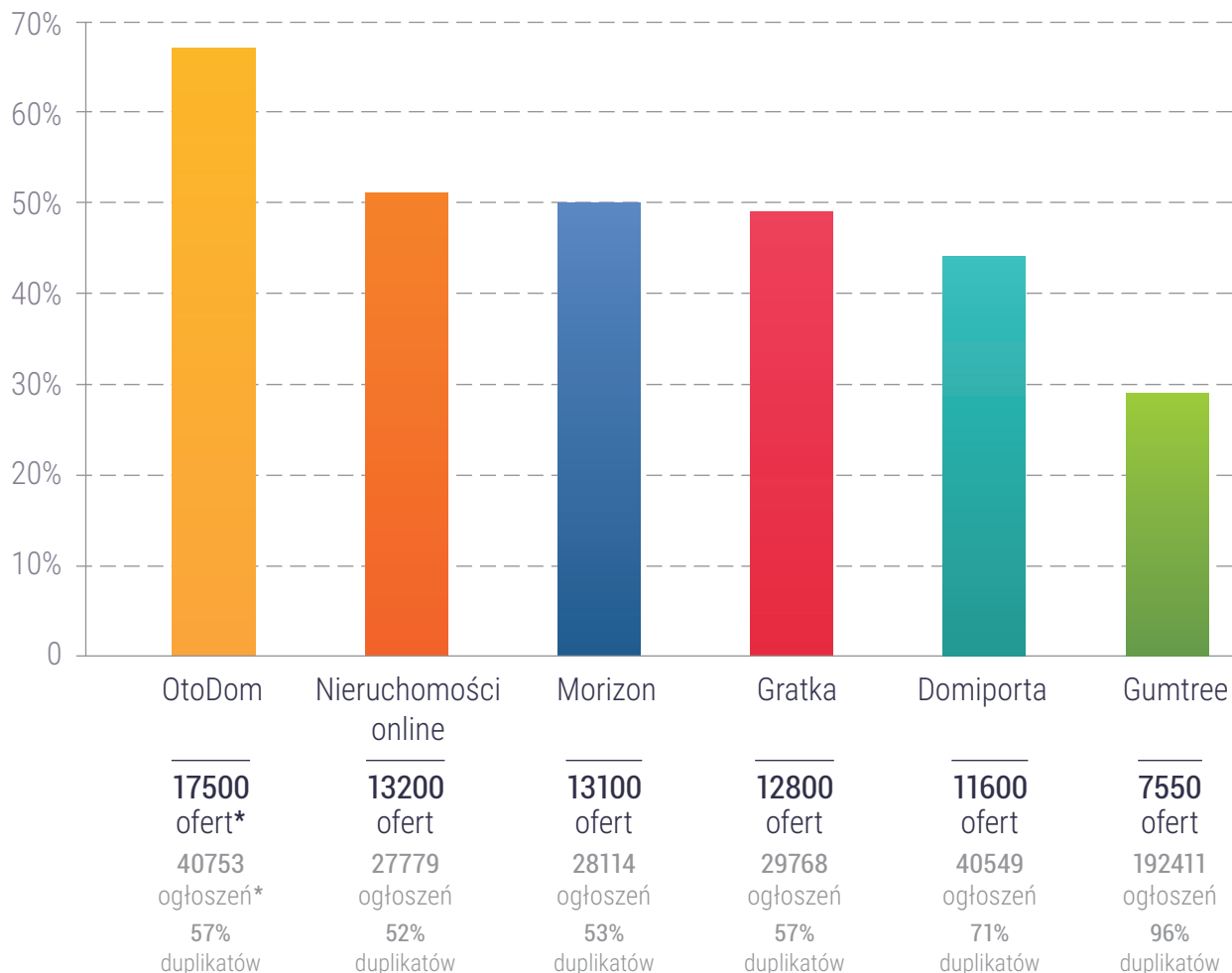
Partnerzy:



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 26100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Nie ma podziału na portale skupiające tańsze bądź droższe nieruchomości. Zawartość portali to efekt działania mechanizmów rynkowych i co za tym idzie kształtowania się cen. W świadomości wielu osób poszukujących okazji, portale oferujące bezpłatną publikację ogłoszenia posiadają większy potencjał na odnalezienie tego rodzaju nieruchomości niż media płatne. Czy jest tak naprawdę? Raczej to tylko przeświadczenie oparte na jednostkowych doświadczeniach użytkowników. Jest jednak prawdą, że w bezpłatnych mediach znajdziemy więcej ofert z niższej półki cenowej – działki rolne, rekreacyjne, mieszkania w mniej popularnych lokalizacjach poza największymi miastami. Dla pośrednika takie media w naturalny sposób uzupełniają paletę narzędzi promocyjnych.



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Partnerzy:



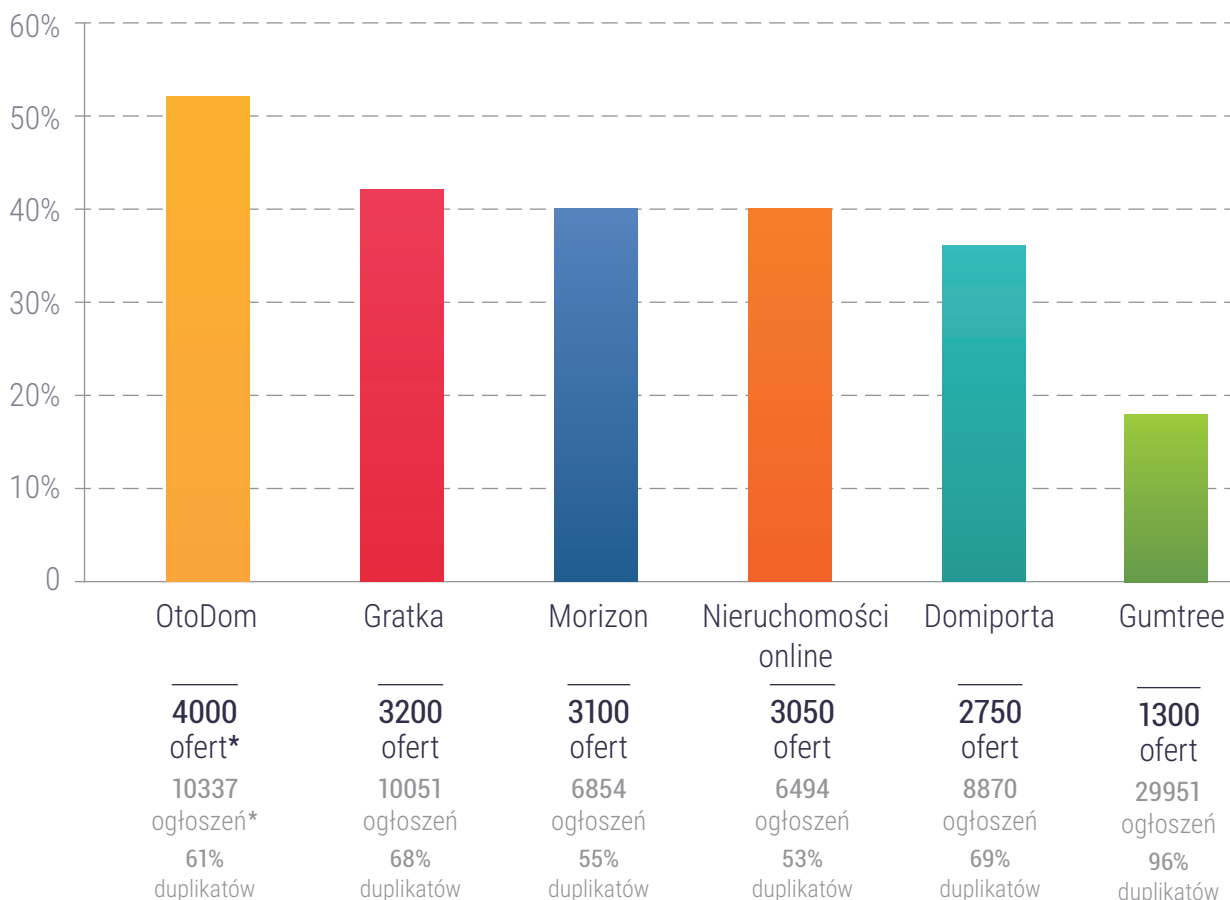
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 7700 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

W toku naszych własnych analiz cen transakcyjnych doszliśmy do następujących wyników (ceny średnie rok do roku): Zmiana cen dla Warszawy wyniosła 12,99% na rynku wtórnym, i 12,18% na rynku pierwotnym. Dla Krakowa wyniosła odpowiednio 21,07% i 19,49. Dla Wrocławia 14,04% i 15,45.

Zaczyna zaznaczać się, na razie jeszcze marginalny, wpływ migracji na wysokość średnich cen nieruchomości w wymienionych miastach. Wyniki te potwierdzają przedstawione w niniejszym numerze obserwacje zmian cen ofertowych. Wskazują także, że niejednokrotnie lokale mieszkalne sprzedawane były powyżej ceny ofertowej.

Partnerzy:



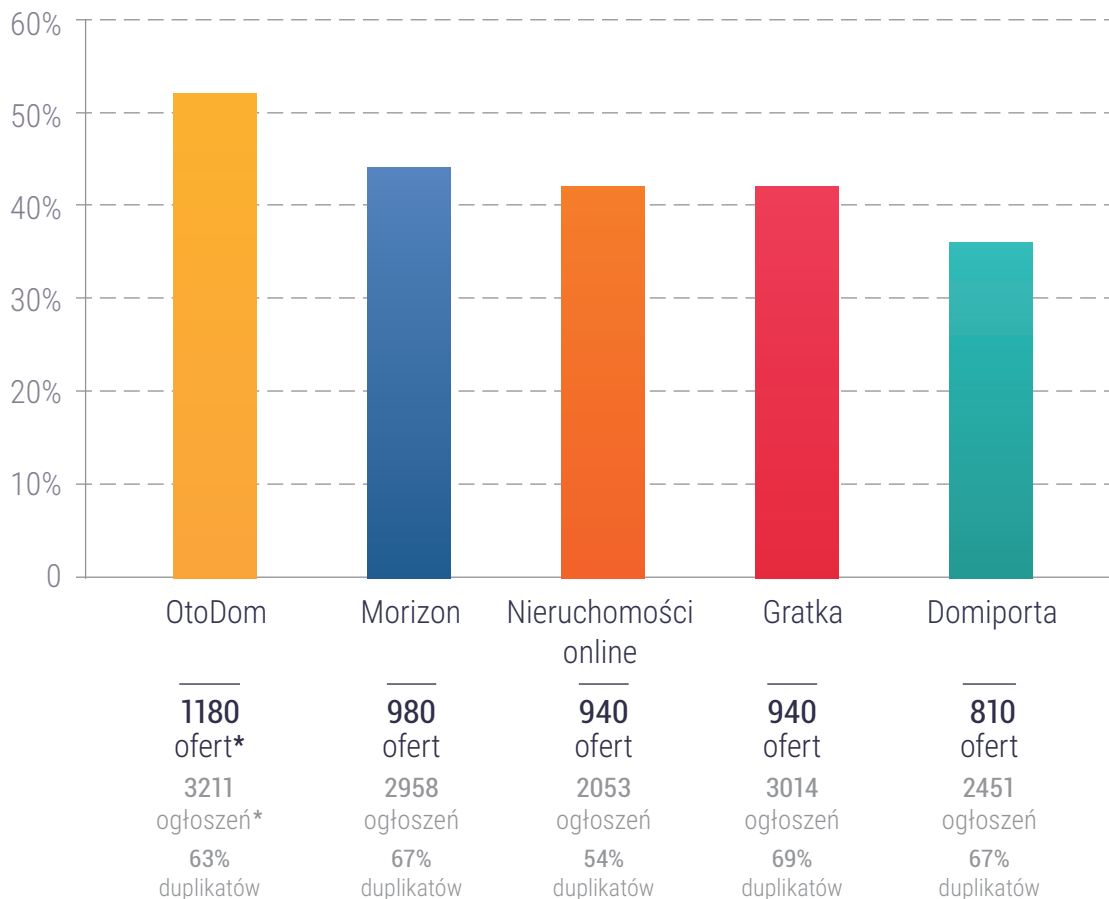
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 2250 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Z danych przedstawionych powyżej przez Macieja Bisę wyłania się niezwykle ciekawy obraz. W Warszawie podwyżki cen ofertowych były na podobnym poziomie co ostatecznych cen transakcyjnych, a nawet okazały się nieco wyższe, co oznacza że sprzedający musieli nieznacznie opuścić cenę. Podobnie wyglądała sytuacja we Wrocławiu.

Największy popyt na mieszkania w ostatnim czasie notujemy więc w Krakowie. Tam ceny końcowe rosły aż o 5% szybciej niż te zamieszczane w ofertach. Kupujący byli więc w stanie wyłożyć sporo większe pieniądze, by tylko móc stać się mieszkańcami Krakowa. Czy ma to związek z migracją uchodźców z Ukrainy? Czas pokaże.



**KRZYSZTOF
KOTLARSKI**
ADRADAR/UNIREPO

Partnerzy:



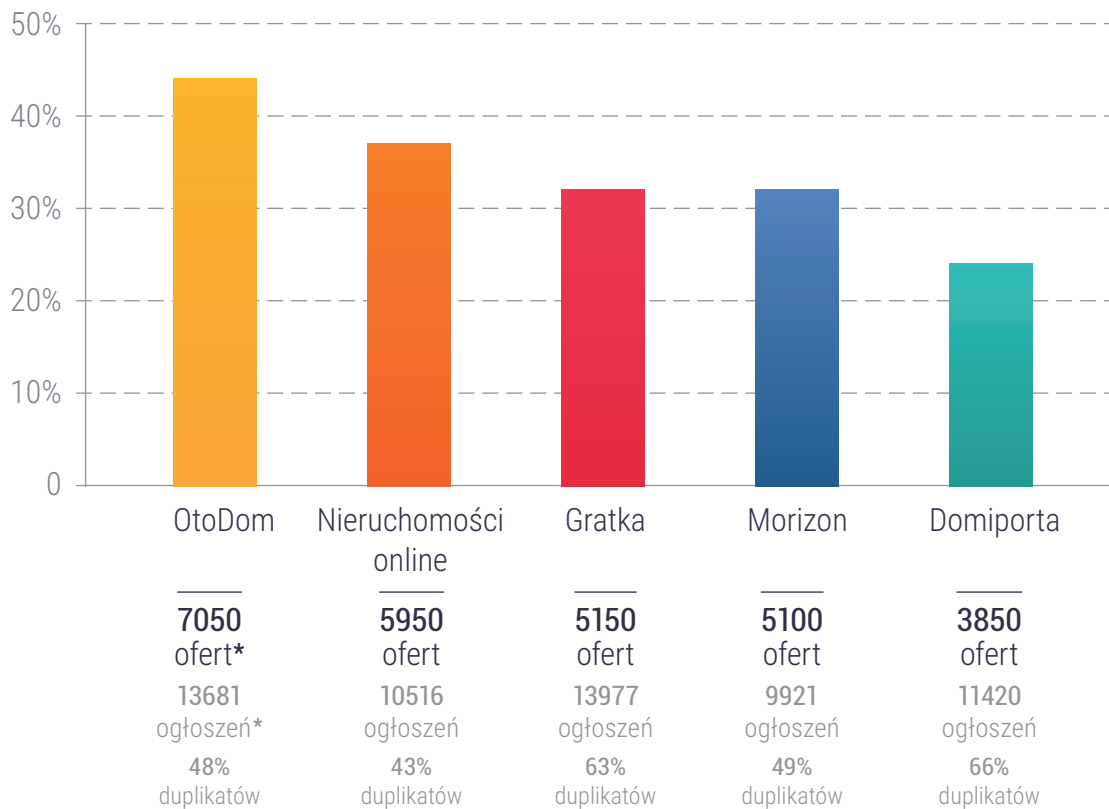
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Działki sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 16100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Niezwykle ciekawych danych dostarczą nam zapewne nadchodzące miesiące. Trudno przewidzieć jak sytuacja za naszą wschodnią granicą wpłynie na całą gospodarkę, w tym sektor nieruchomości. Na naszym podwórku z kolei dużo namieszać może nagłe wycofanie się z rynku serwisu Gumtree. Kto go zastąpi? Czy użytkownicy przekierują swoją uwagę na któryś z istniejących portali, a może jakiś nowy projekt wypełni tę niszę? Na bieżąco będziemy o tym informować w kolejnych numerach.

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?



POWIADOMIENIA
O OBNIŻKACH CEN



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