

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MAJ
2022

Statystyki z 37 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

OFERTY NIERUCHOMOŚCI ZALEGAJĄ NA PORTALACH NA CO CZEKAJĄ KUPUJĄCY?

W maju 2020 roku na portalach obserwowanych przez serwis Unirepo, pomijając serwis Gumtree, dodano 435 tys. ogłoszeń sprzedaży nieruchomości. Rok później było to już niemal 635 tys. publikacji, a więc o $\frac{1}{3}$ więcej. Podobny poziom został utrzymany również w tym roku. Mogłoby to świadczyć o stabilizacji na rynku, gdyby nie fakt, że nowe unikalne oferty zatrzymują się w portalowych bazach. Chętnych na zakup nieruchomości jest coraz mniej, a sprzedający muszą czekać.

Łącznie w maju na 37 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo dostępnych było około 578 tys. aktualnych, unikalnych ofert sprzedaży i wynajmu nieruchomości. To o 20 tys. więcej niż przed miesiącem, ale wciąż o 10% mniej niż przed rokiem.

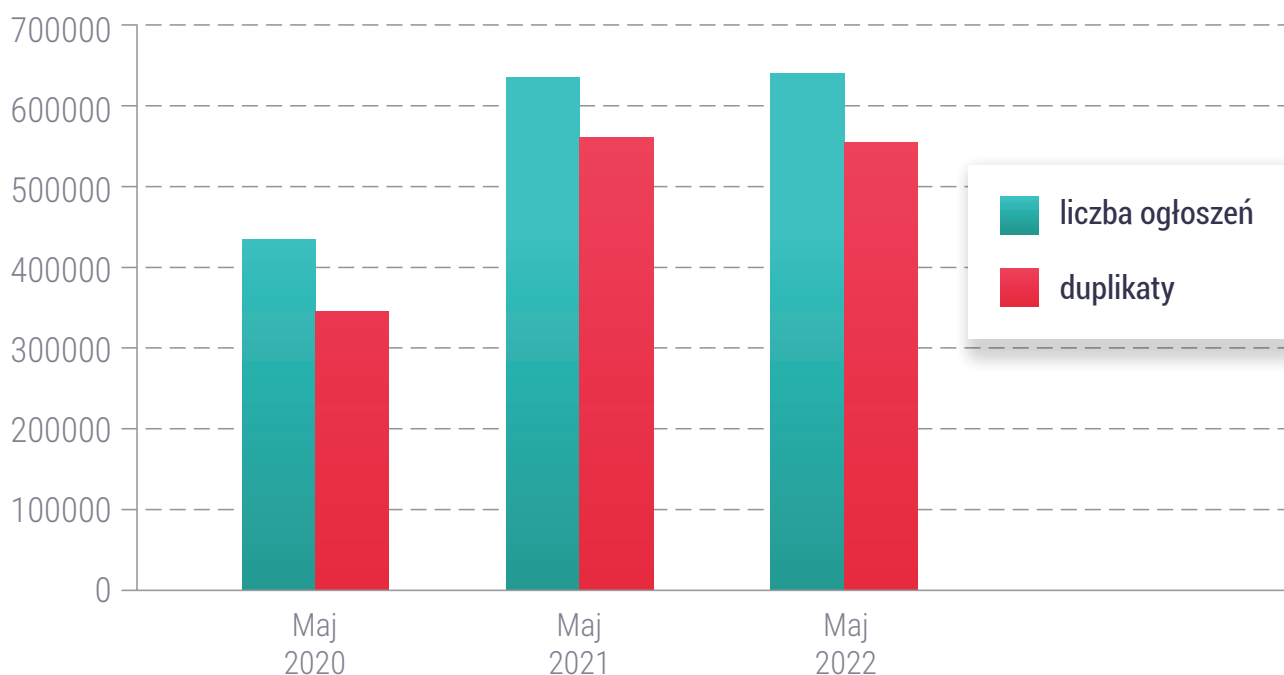
	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	141 000	49 000	mieszkania
	79 000	7 100	domy
	29 000	84 000	nieruchomości komercyjne
	188 000		działki

Od publikacji pierwszego numeru „Portali ogłoszeniowych w liczbach” mijają już dwa lata. Jak wszyscy wiemy, był to okres tzw. „ciekawych czasów”, także na rynku nieruchomości. Byliśmy świadkami wielu gwałtownych zmian. Nagłych zatrzymań koniunktury, jak w pierwszych miesiącach pandemii koronawirusa oraz równie niespodziewanego boomu, jaki miał miejsce w sektorze wynajmu po wybuchu wojny w Ukrainie.

Trudno nie zadać sobie pytania, jak te i inne wydarzenia wpłynęły na oferty nieruchomości. Czy zmieniały się dominujące portale ogłoszeniowe? Czy wzrastała liczba publikowanych duplikatów?

Na początek, przyjrzelśmy się ogólnym parametrom sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym.

Liczba opublikowanych ogłoszeń sprzedaży nieruchomości i liczba duplikatów

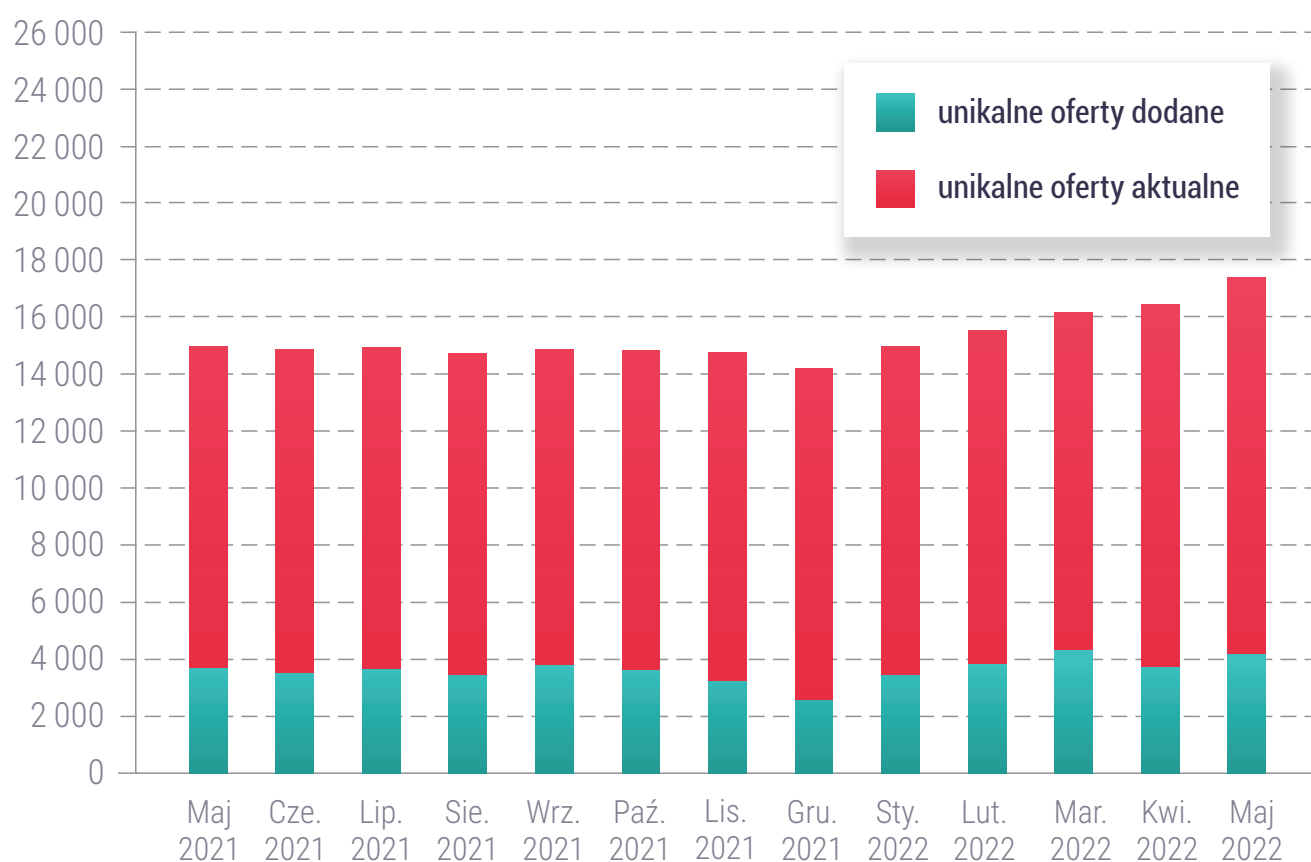


Aby porównanie wypadło bardziej miarodajnie, dane prezentowane są z pominięciem serwisu Gumtree (w kwietniu tego roku portal zakończył działalność w naszym kraju, co w zasadzie było równie zaskakujące jak pandemia i wybuch wojny).

Rok temu informowaliśmy, że liczba ogłoszeń wzrosła aż o 40% w porównaniu do pandemicznego maja. Nawet eliminując dane z Gumtree, ten zeszłoroczny wynik pozostaje w mocy. Inaczej wypada jednak najświeższe porównanie. Pomiedzy majem 2021 a majem 2022 roku nie widać bowiem istotnej różnicy. Nieznacznie wzrósł jedynie odsetek ogłoszeń stanowiących duplikaty już publikowanych ofert.

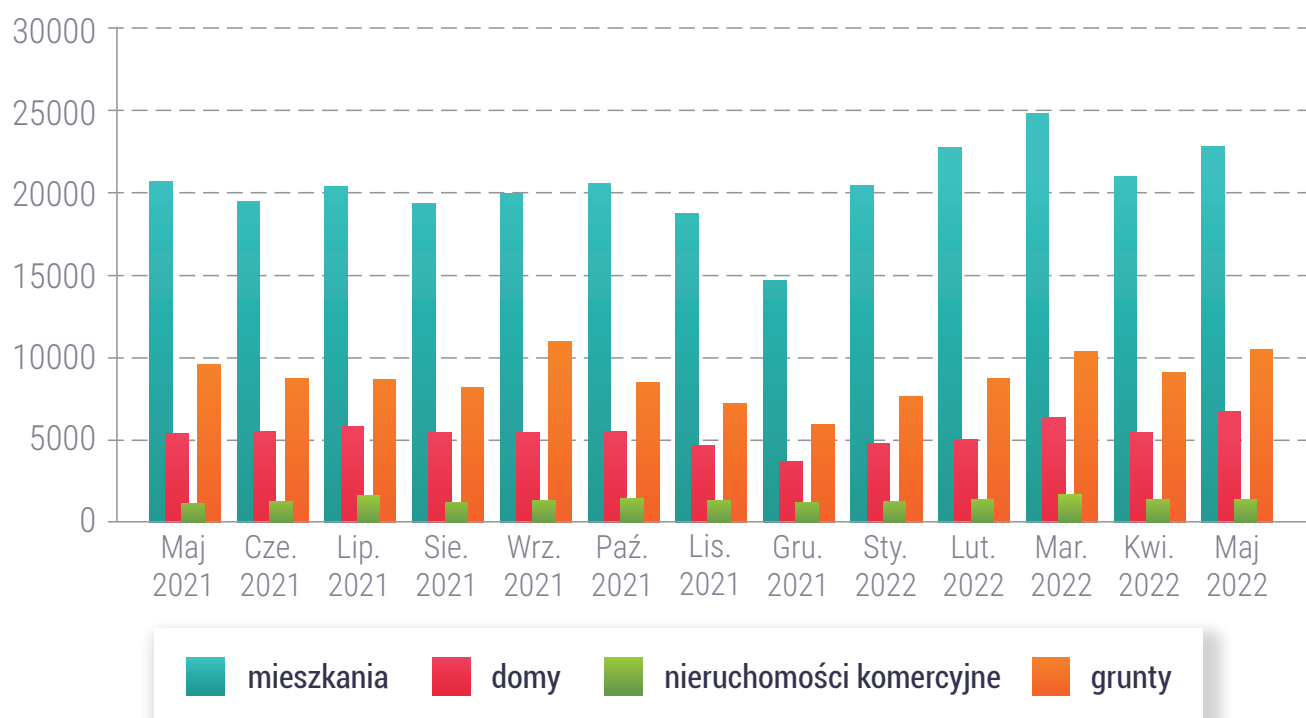
Maj bieżącego roku przyniósł nagłe wzrosty w podaży nieruchomości, dlatego lepiej przyjrzeć się również pełnemu trendowi, na przestrzeni ostatniego roku. W tym celu przeanalizowaliśmy ogłoszenia sprzedaży publikowane na portalu OtoDom, gdzie takich ofert znajdziemy obecnie najwięcej.

OtoDom – unikalne oferty sprzedaży nieruchomości dodane i dostępne na portalu w poszczególnych miesiącach



Spoglądając na procesy, zachodzące w handlu nieruchomościami z szerszej perspektywy okazuje się, że podaż nowych nieruchomości na sprzedaż, na rynku wtórnym, jest w miarę stabilna. Od momentu wybuchu wojny w Ukrainie możemy zaobserwować jednak inną prawidłowość. Systematycznie rośnie bowiem liczba aktualnych, unikalnych ofert, zgromadzonych na portalu. Oznacza to najprawdopodobniej jedno – nowe nieruchomości trafiają na rynek, jednak nie znajdują nabywców w takim tempie, jak wcześniej. Czy ta tendencja dotyczy wszystkich kategorii nieruchomości? Postanowiliśmy to sprawdzić.

OtoDom – aktualne, unikalne oferty sprzedaży nieruchomości dostępne na portalu w poszczególnych miesiącach



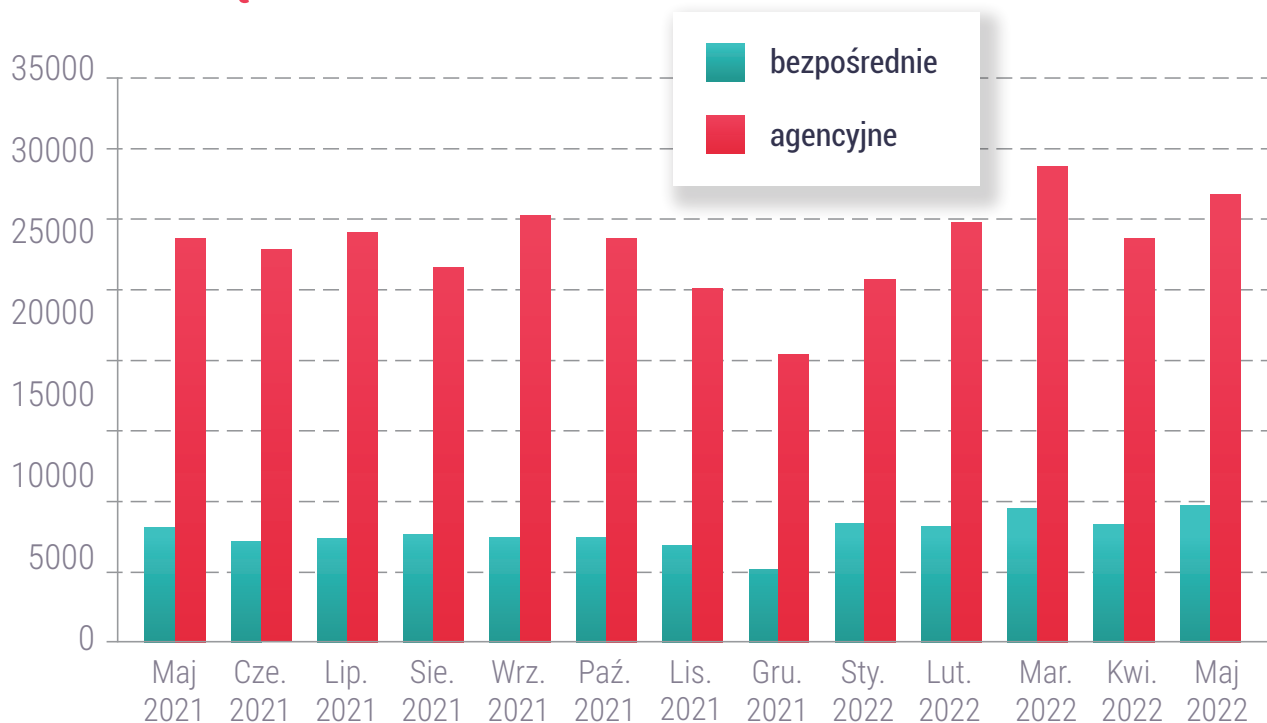
Patrząc na liczby bezwzględne, zdecydowanie najbardziej wzbogaciła się oferta mieszkań na sprzedaż. W ujęciu procentowym jednak, najwięcej ofert przybyło wśród... domów. Baza aktualnych ofert sprzedaży w tym segmencie powiększyła się o 25%. Na portalach zalega również wiele ogłoszeń dotyczących nieruchomości komercyjnych. Ta oferta w marcu była nawet o 46% szersza niż w maju 2021 roku. Porównując rok do roku, wzrost ten wyniósł 20%. W tej samej perspektywie czasowej, liczba aktualnych ofert mieszkań i gruntów wzrosła jedynie o 10%.

Są to niezwykle interesujące dane. Na ich podstawie widać, że w ostatnich miesiącach wciąż najstabilniejszą popularnością cieszą się działki. Ofert gruntów, które nie znalazły jeszcze nabywców, jest nieco więcej niż przed rokiem, ale nie można tu mówić o zaleganiu miesiącami w portalowych bazach. Zdecydowanie inaczej ma się sytuacja w przypadku inwestycji w domy. Tu potencjalni klienci zdecydowanie wolą wstrzymać się z decyzją o kupnie. Nie bez znaczenia są pewnie również rosnące raty kredytowe, które niektórych kredytobiorców zmusić mogą do podjęcia drastycznych kroków, takich jak sprzedaż nieruchomości.

Zastanawiający jest również duży skok liczby obecnych na rynku nieruchomości komercyjnych. Może być on związany z częstszym przechodzeniem przez przedsiębiorstwa na pracę zdalną, tam, gdzie jest to możliwe. Wiele biurowców, cieszących się dotychczas z wysokich czynszów, ma problemy ze znalezieniem najemców, lub są po prostu wyprzedawane.

Ostatnie porównanie, jakie chcielibyśmy przeprowadzić, to sprawdzenie, czy wzrastająca liczba aktualnych ofert na rynku zależy od tego, czy była opublikowana przez właściciela, czy przez pośrednika.

OtoDom - Aktualne, unikalne oferty sprzedaży nieruchomości dostępne na portalu w poszczególnych miesiącach



Liczba ofert agencyjnych z pewnością podlegała w ostatnich miesiącach większym wahaniom. W obu przypadkach trend polegający na akumulowaniu się ofert na portalach, pozostaje widoczny. Z rynku szybko znikają w tym momencie jedynie najlepsze propozycje. Jeżeli proces ten będzie się pogłębiał, być może dojdzie w końcu do wyczekiwanego przez wielu od lat obniżenia cen.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

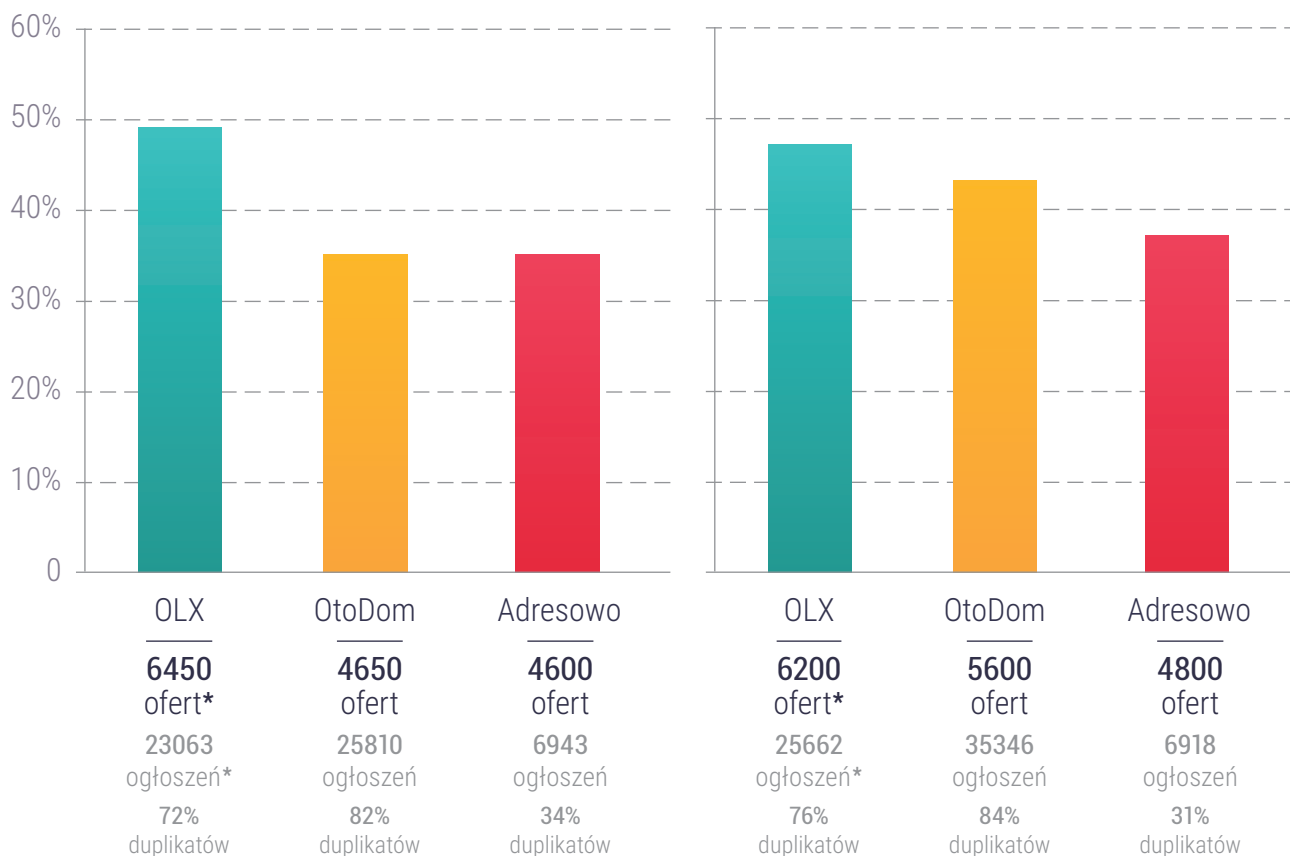
W maju na rynku pojawiło się **13150** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **13200**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2021

MAJ 2022



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Pozornie stabilny rynek nieruchomości w rzeczywistości znajduje się w stanie permanentnej metamorfozy. Reaguje na całą masę wydarzeń i zjawisk, które zachodzą w otaczającym nas świecie. Tylko w ciągu ostatnich dwóch lat (cóż to jest dla np. 100-letniej kamienicy?) rynek poddany był próbie przez globalną epidemię, wpuszczenie do obiegu dodrukowanego pieniądza, wyzerowanie oprocentowania lokat oraz kredytów, mającą wielu ojców inflację czy w końcu zbrojną napaść na sąsiednią Ukrainę i napływ ponad miliona uchodźców. W tym czasie zniknął z rynku serwis Gumtree, biuletyn Unirepo zdążył zdobyć grono wiernych czytelników, a dwa czołowe portale nieruchomościowe - Morizon i Gratka - połączyły się i ze zdwojoną siłą pomagają swoim partnerom Tyle zmian w zaledwie dwa lata...



MARCIN DROGOMIRECKI
GRUPA MORIZON – GRATKA

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

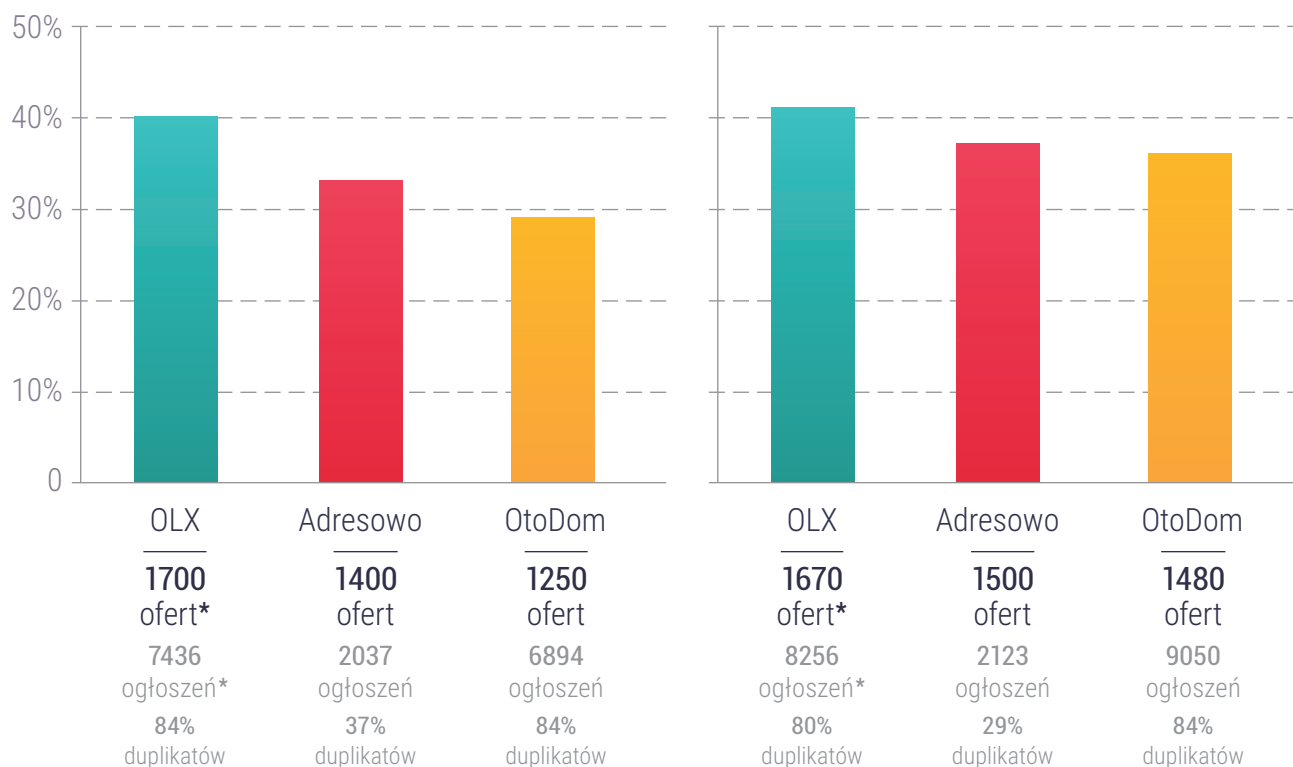
W maju na rynku pojawiło się **4100** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **4300**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2021

MAJ 2022



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI



Domy należą do tego segmentu rynku, który zanotował w ostatnich dwóch latach wyjątkowo duże wzrosty cen. Pandemia spowodowała, że nikt nie chciał spędzać całego dnia w ciasnym mieszkaniu. Teraz wracamy do pracy w biurach, ponosimy większe koszty dojazdów, mamy coraz większe problemy z kredytami hipotecznym, a to zdecydowanie spowoduje kolejne zmiany oczekiwań klientów i niezaprzeczalnie wpłynie na możliwe do uzyskania ceny.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

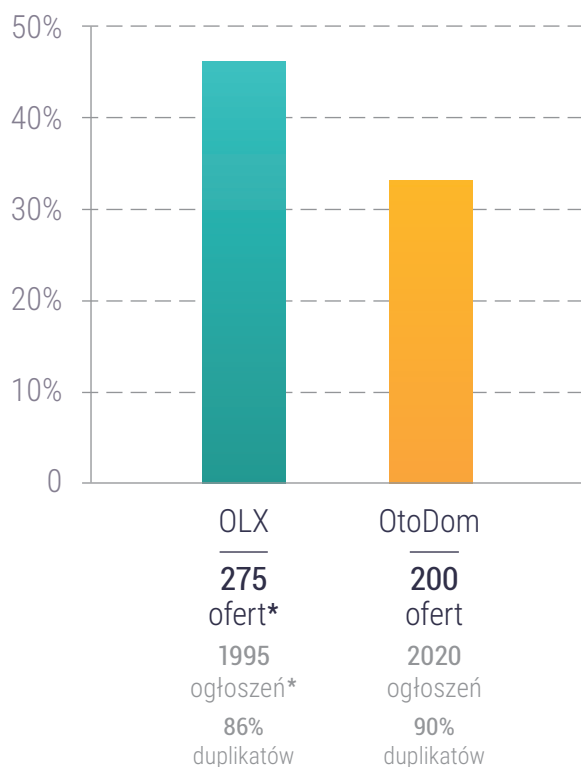
Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **740** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii. Rok wcześniej było ich **600**.

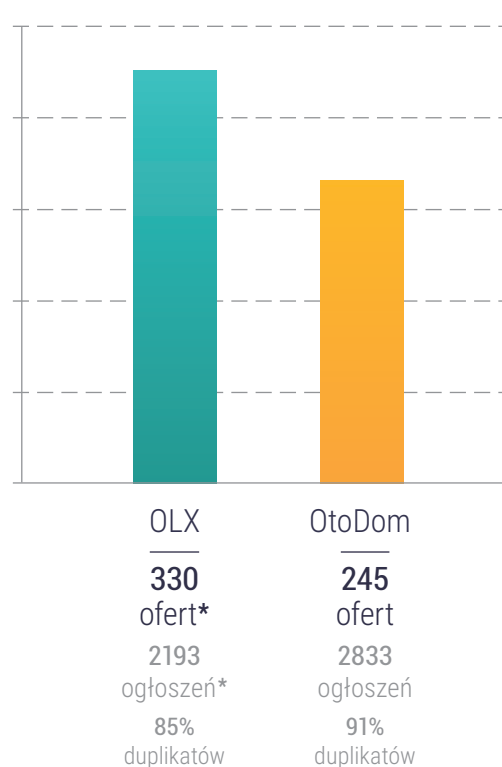
NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2021



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

MAJ 2022



nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



KRZYSZTOF KOTLARSKI
ADRADAR/UNIREPO

Bezpośrednia sprzedaż nieruchomości komercyjnych jest w Polsce dość niszowym segmentem rynku. Zdecydowanie częściej sprzedający wolą powierzyć taką transakcję doświadczonemu pośrednikowi. Oferty tego typu znajdziemy głównie na OLX oraz OtoDom. Oba serwisy mogą pochwalić się znacznym wzrostem liczby ogłoszeń (wraz z duplikatami), szczególnie w porównaniu do sytuacji sprzed dwóch lat. Liczba publikacji bezpośrednich, dotyczących lokali komercyjnych wzrosła prawie dziesięciokrotnie! Niestety, nie oznacza to bogatszej bazy ofert, bowiem współczynnik wrzucanych na portal duplikatów wzrósł w tym samym czasie z 18% do aż 91%.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

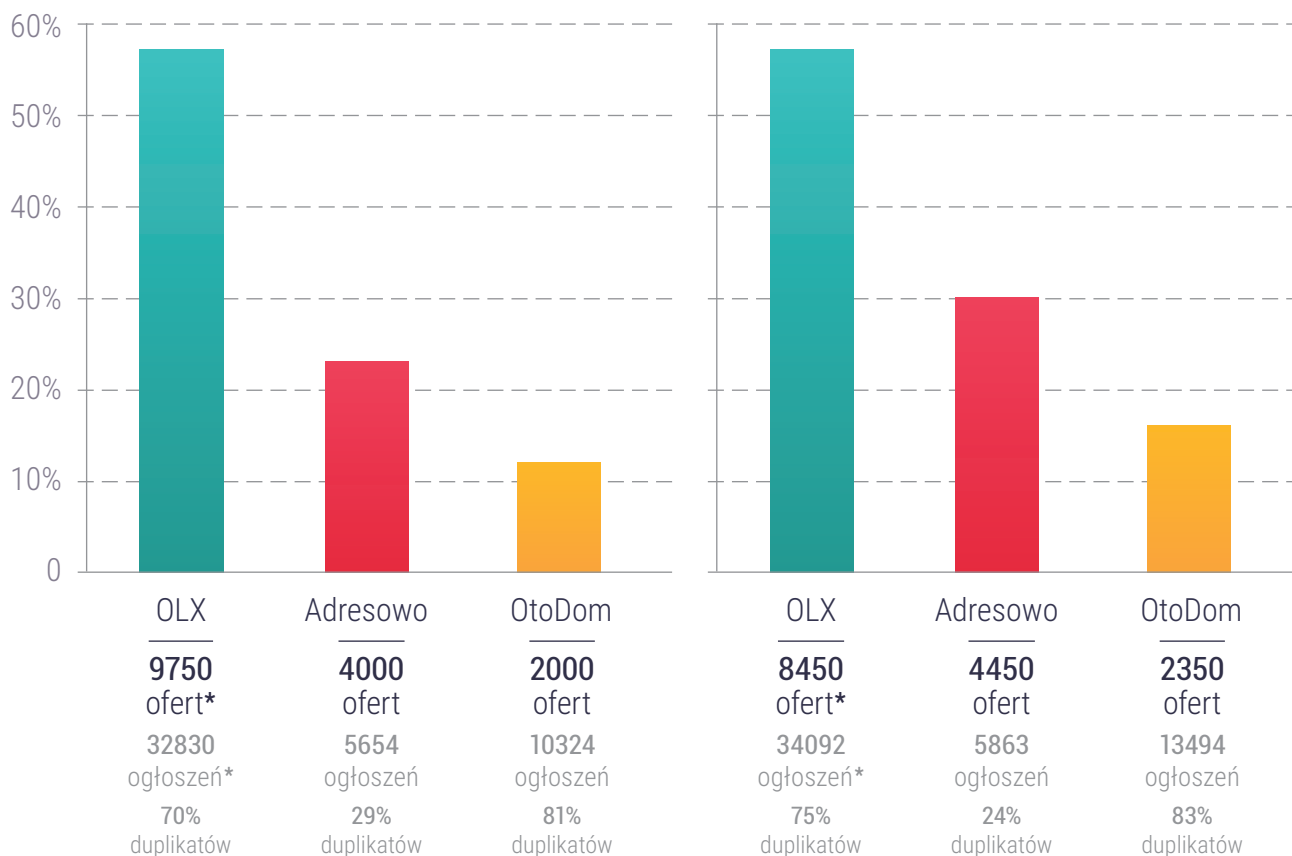
W maju na rynku pojawiło się **14900** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **17000**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2021

MAJ 2022



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI



Więcej ofert? Nie ma sprawy. Kłopoty ze sprzedażą działek będą okazją do poszerzenia baz dla tych pośredników, którzy do tej pory nie mieli łatwo ich budować. Problem w tym, że pozyskane oferty wypadałoby sprzedać, a to nie będzie proste. Już dziś wykonujemy profesjonalne zdjęcia, filmy z drona, czy wizualizacje. Wkrótce może czekać nas marketingowy wyścig zbrojeń o uwagę potencjalnego nabywcy.

Partnerzy:



UNIREPO

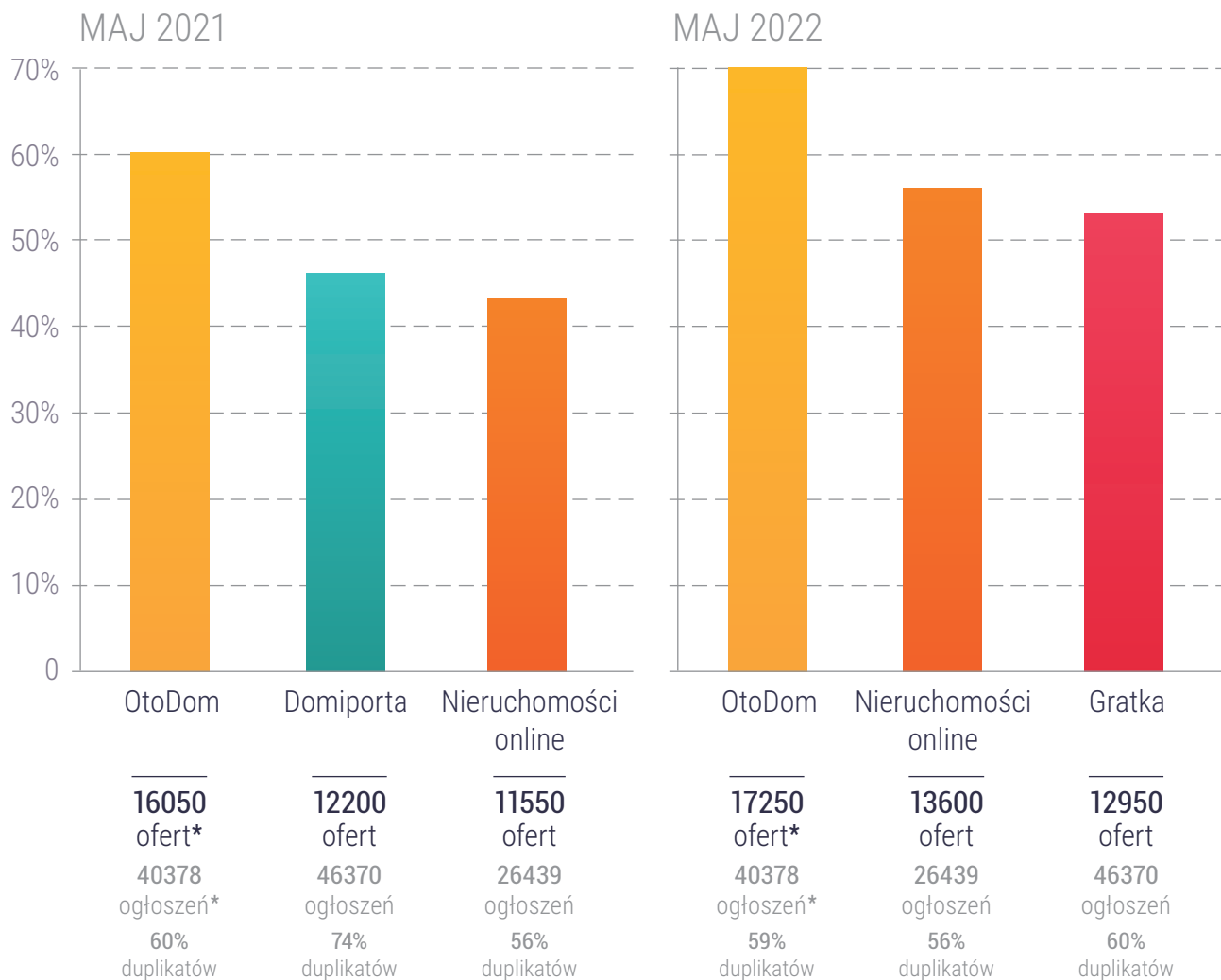
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **24500** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **26600**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



JULIA KOLMER
ADRADAR/UNIREPO

Choć popyt nieco się odbudowuje, sprzedaż mieszkania wciąż nie jest prostą sprawą. Wielu pośredników alarmuje, że w tym segmencie udaje im się pozyskać więcej ofert niż kiedykolwiek wcześniej, jako że klienci nie radzą sobie z samodzielnym znalezieniem kupca, ale potencjalnych nabywców po prostu brak. Co więcej, wiele nieruchomości, trafiających teraz na rynek, to mieszkania dosłownie przed chwilą odebrane od dewelopera. Często są to nawet cesje umowy deweloperskiej. Właściciele zmuszeni są się ich jednak natychmiast pozbyć, np. przez trudności w spłacie zaciągniętych kredytów.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

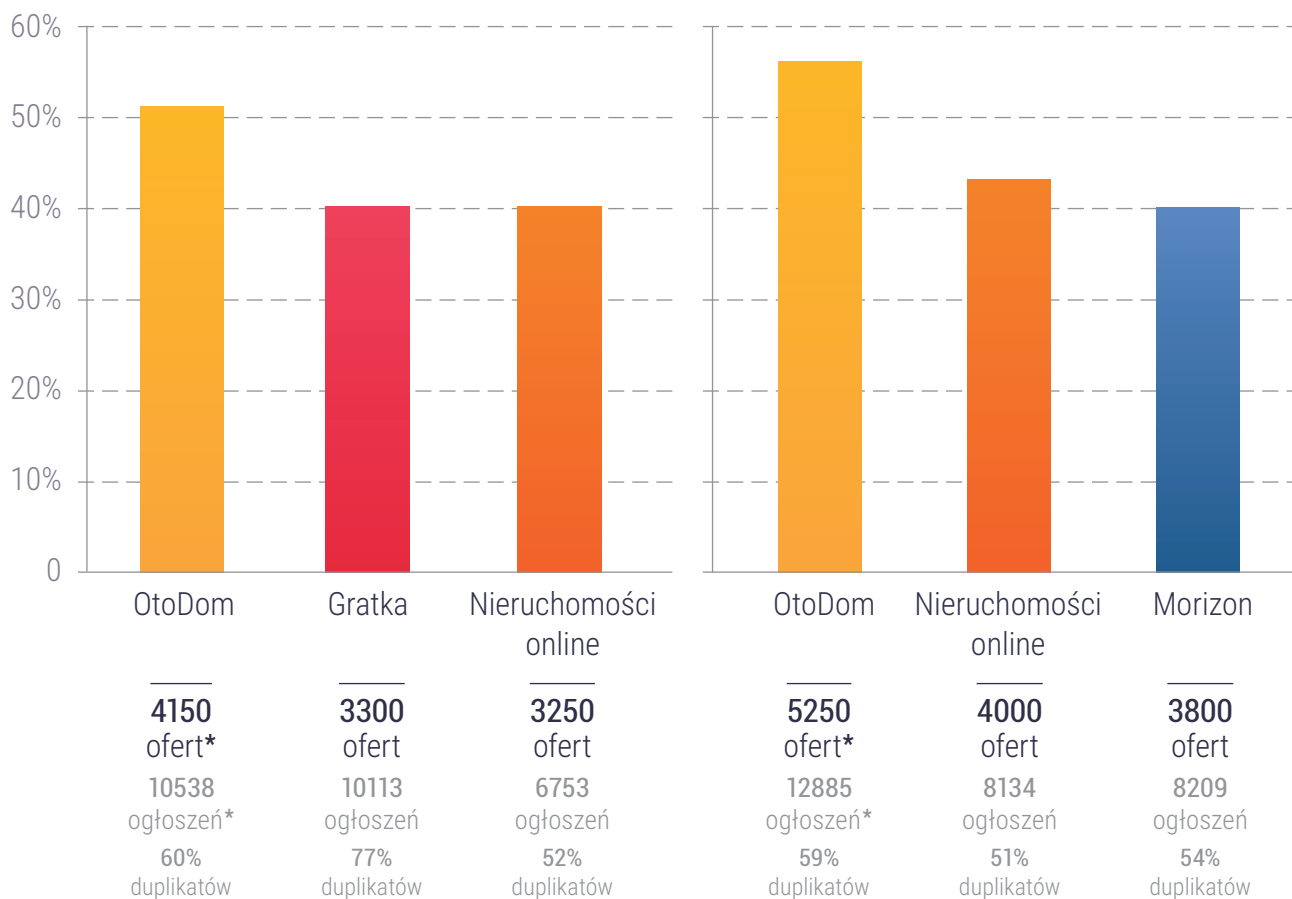
W maju na rynku pojawiło się **9400** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **8200**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2021

MAJ 2022



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

W czasach, kiedy tak trudno o zdobycie finansowania kredytem hipotecznym, rynek domów staje się sektorem najbardziej narażonym na stagnację. Zakup domu to z reguły bardzo kosztowne przedsięwzięcie, dlatego nie można się dziwić, że po naprawdę dobrych kilku latach, może nastąpić pewne przełamanie i odwrócenie trendu. Drugie dno stanowią koszty utrzymania takich nieruchomości, które są coraz dokładniej analizowane przez potencjalnych nabywców. Mają one duże znaczenie przy wyborze rodzaju nabywanej nieruchomości.



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Partnerzy:



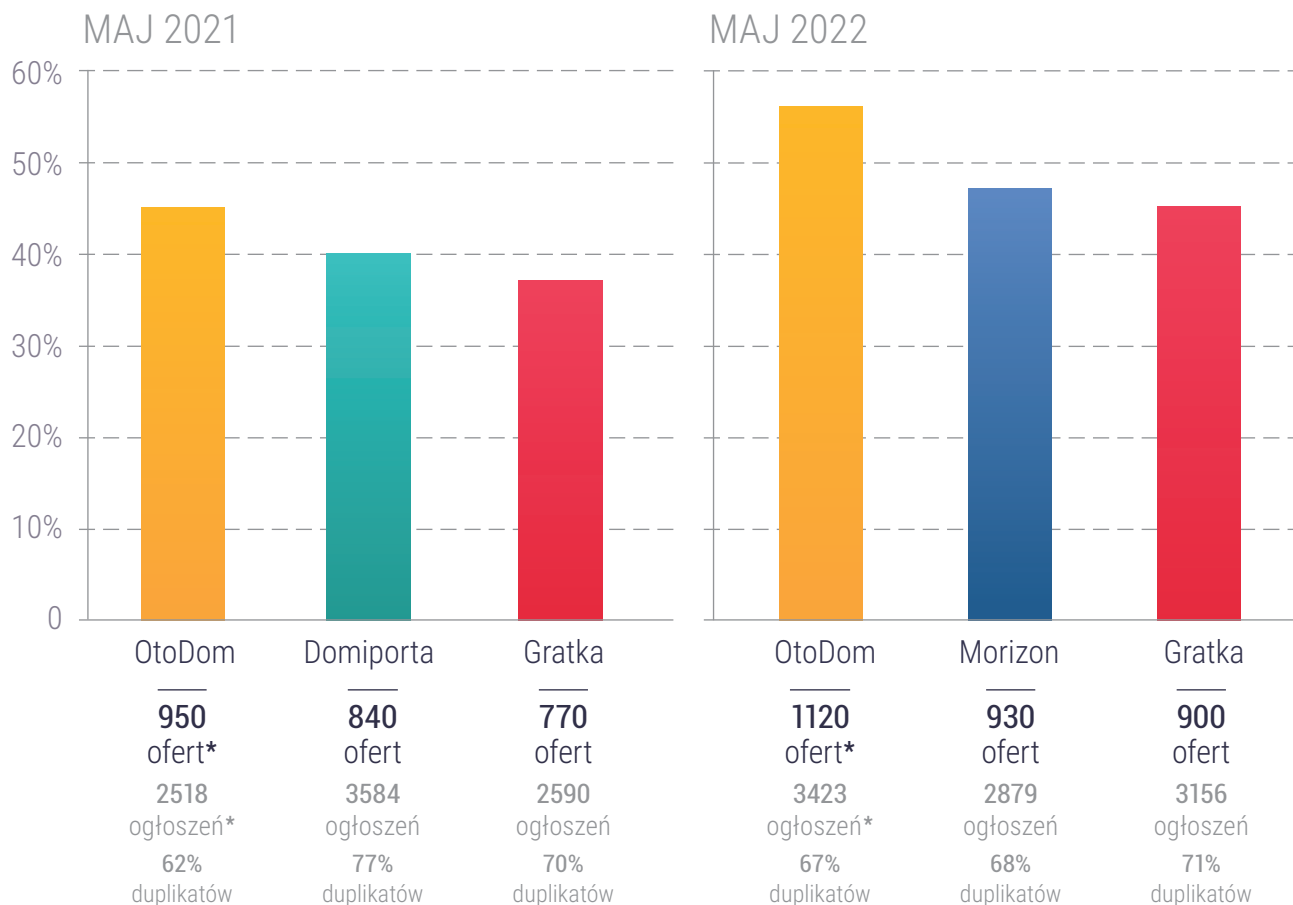
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **2000** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii. Rok wcześniej było ich **2100**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI
ADRADAR/UNIREPO

W tym roku przebojem wkradł się do pierwszej trójki zestawienia Morizon. I to z prawie 50% pokryciem rynku. Być może pozytywny efekt przyniosła tutaj konsolidacja ofert z Gratką. Na wykresie widać także wzrost u lidera - Otodom. Warto jednak zauważyć, że ponad 40% nieruchomości komercyjnych na sprzedaż nie było dostępnych na tym portalu. O monopol na rynku będzie zatem w najbliższym czasie raczej ciężko.

Partnerzy:



UNIREPO

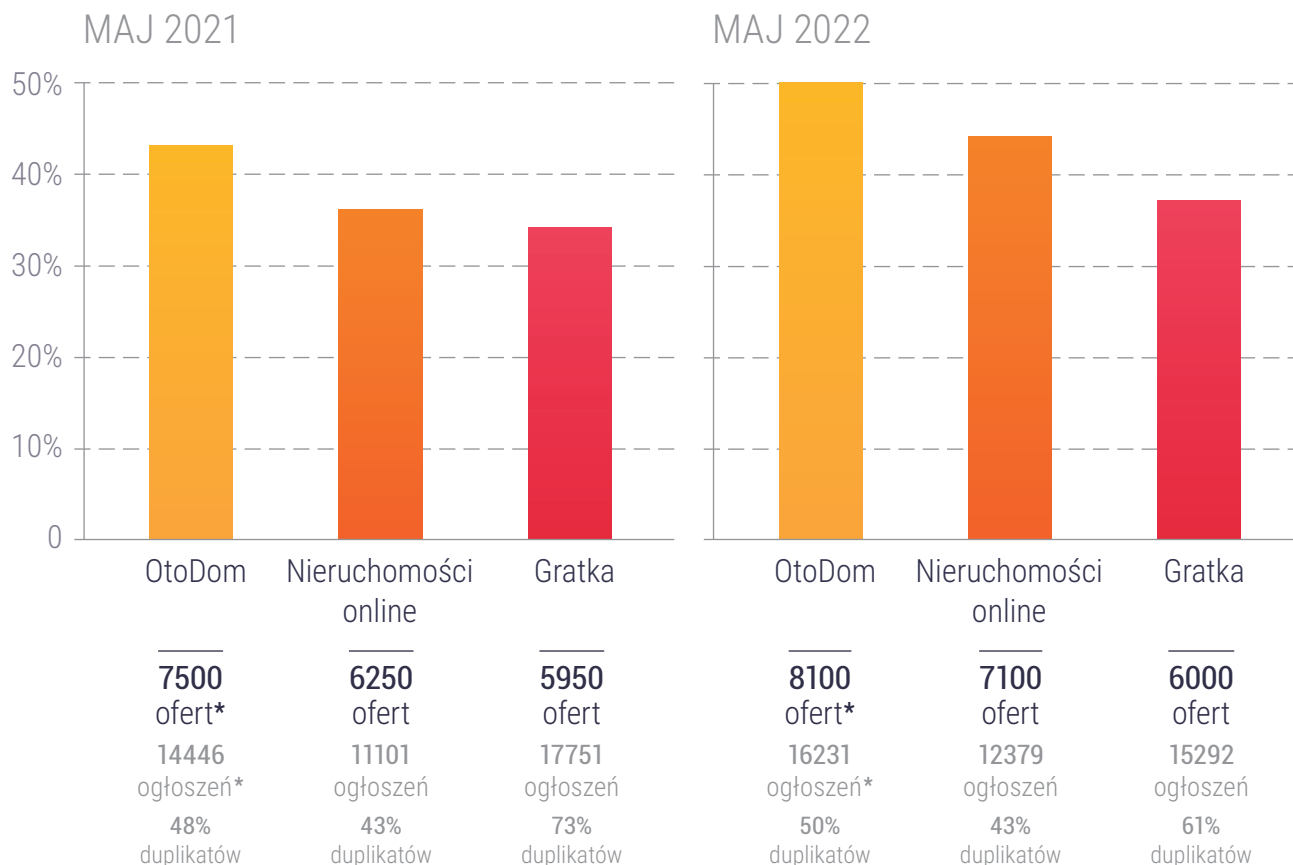
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **16300** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **17300**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Wykresy pokrycia rynku przez poszczególne portale w 2021 i 2022 roku nie różnią się diametralnie od siebie. W segmencie ofert bezpośrednich w grze pozostała właściwie tylko dwójka kandydatów, a właściwie to jeden, czyli Grupa OLX, odpowiedzialna zarówno za portal OLX, jak i OtoDom. Wciąż wiele ciekawych ofert znajdziemy też na Adresowo, ale traci przewagę nad OtoDom i stabilną pozycję zajmuje jedynie w kategorii bezpośrednich gruntów na sprzedaż.

Wśród ogłoszeń agencyjnych zauważyć możemy z kolei postępującą dominację rynku przez serwis OtoDom. Przez ostatnie dwa lata, pokrycie rynku na tym portalu wzrosło o około 20% i, w przypadku mieszkań oferowanych przez pośredników, osiągnęło poziom aż 70%!

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

**Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia
dla biur nieruchomości**

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 37 PORTALI



**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