

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

## E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**CZERWIEC**  
2022



Statystyki z 37 portali dostarcza:



**UNIREPO**

**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# DZIAŁKI TO OBECNIE NAJSTABILNIEJSZY SEGMENT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Po nagłym wybuchu zainteresowania posiadaniem własnej ziemi, związanym z pandemią Covid-19 i kolejnymi lockdownami, nadszedł czas stabilności. Zarówno podaż nowych nieruchomości gruntowych, jak i liczba aktualnie dostępnych na rynku ofert, kształtuje się na niemal identycznym poziomie jak rok temu.

Ogółem w czerwcu na 37 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo dostępnych było 588 000 aktualnych, unikalnych ofert nieruchomości. To 7% mniej niż przed rokiem i 16% mniej niż dwa lata temu. Od momentu wybuchu wojny w Ukrainie liczba dostępnych nieruchomości powoli rośnie, a kupujący wstrzymują się z decyzjami.

|                                                                                     | SPRZEDAŻ | WYNAJEM |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|--------------------------|
|  | 145 000  | 55 000  | mieszkania               |
|  | 81 000   | 7 000   | domy                     |
|  | 29 000   | 81 000  | nieruchomości komercyjne |
|  | 190 000  |         | działki                  |

Podczas gdy we wszystkich innych segmentach rynku mamy do czynienia z zaleganiem ofert dostępnych na rynku nieruchomości i brakiem chętnych na zakup, działki utrzymują stabilny poziom, pomimo kolejnych zawirowań na arenie międzynarodowej. Oto jak przebiegał ten trend w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy:

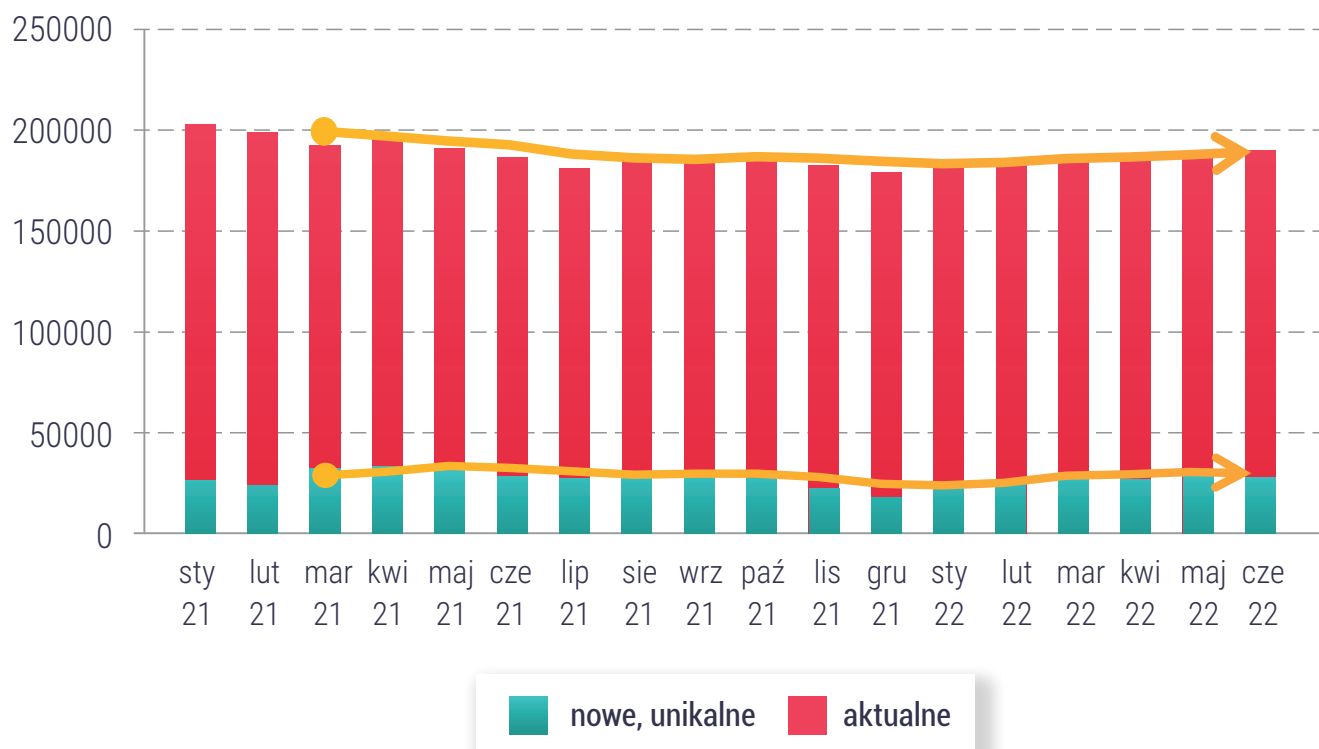
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Oferty sprzedaży gruntów styczeń 2021 – czerwiec 2022

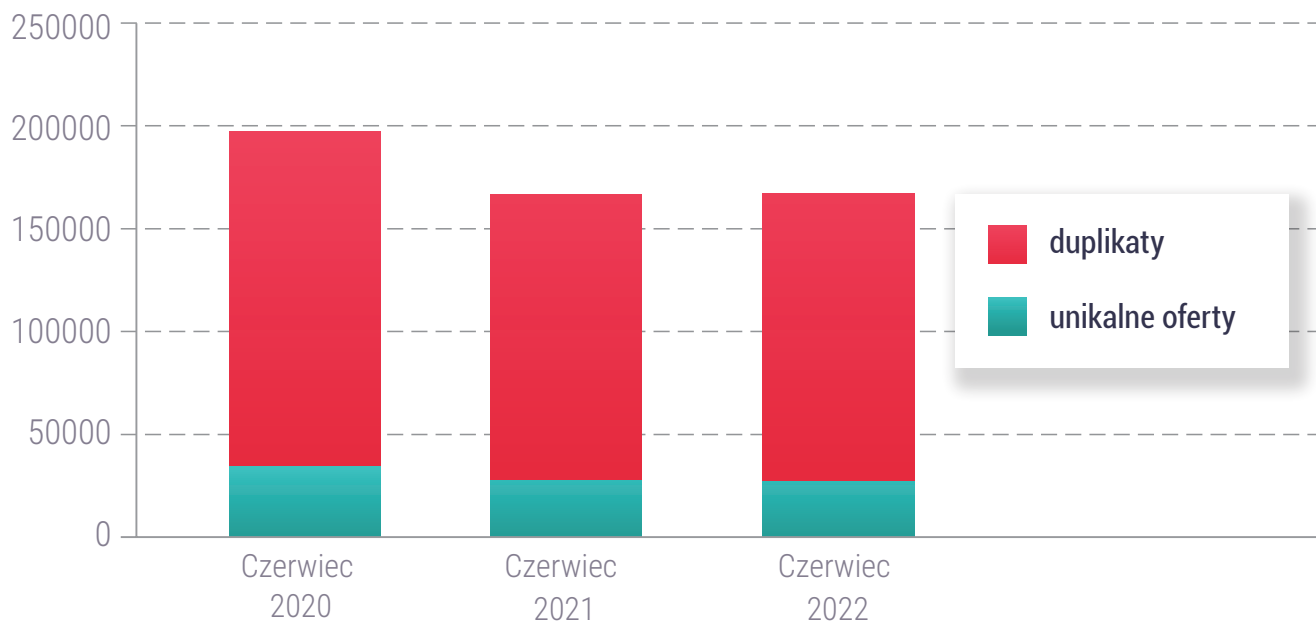


Jak widać, nawet sezonowe zmiany, wyraźne w poprzednich latach, ostatnio uległy wypłaszczeniu. Kupujący poszukiwali aktywnie gruntów do zakupu nawet zimą, mimo że nowych ofert pojawia się wtedy zdecydowanie najmniej.

Utrzymuje się więc zarówno podaż ofert nieruchomości gruntowych, jak i popyt. Co więcej, choć widać delikatny przyrost liczby aktualnych ofert, ten segment rynku wydaje się znajdować się w stanie względnej równowagi. Mniej więcej tyle samo nowych, unikalnych ofert co miesiąc trafia na rynek i jednocześnie z niego znika. Może to świadczyć o tym, że mimo pogorszenia koniunktury grunty wciąż znajdują nabywców. Druga opcja jest taka, że ogłoszeniodawcy wycofują swoje ogłoszenia aby przeczekać trudny okres.

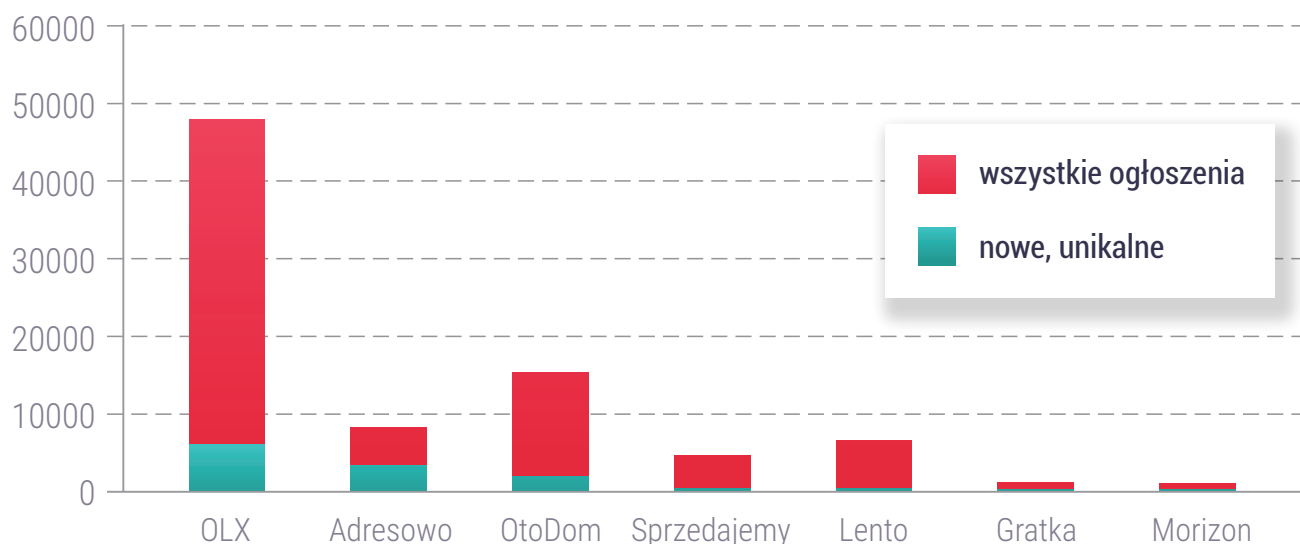
Ciekawe jest również, że mimo zniknięcia serwisu Gumtree, liczba krążących w Internecie ogłoszeń (wraz z duplikatami) również nie spadła w porównaniu z ubiegłym rokiem, a wręcz nieznacznie wzrosła.

## Ogłoszenia sprzedaży gruntów dodane w czerwcu 2020-2022



Na których portalach znajdziemy obecnie najwięcej ogłoszeń sprzedaży działek? Gdzie ogłaszają się właściciele, a gdzie agencje? Sprawdziliśmy to i porównaliśmy z sytuacją sprzed roku.

## Bezpośrednie oferty sprzedaży gruntów w czerwcu 2022



Niezmienne największą popularnością wśród bezpośrednich oferentów cieszy się portal OLX. W czerwcu pojawiło się tam ponad 6 tys. nowych, unikalnych ofert, co stanowiło 52% wszystkich nieruchomości wprowadzonych na rynek w tym okresie. Do liczącej się trójki w tym segmencie

Partnerzy:

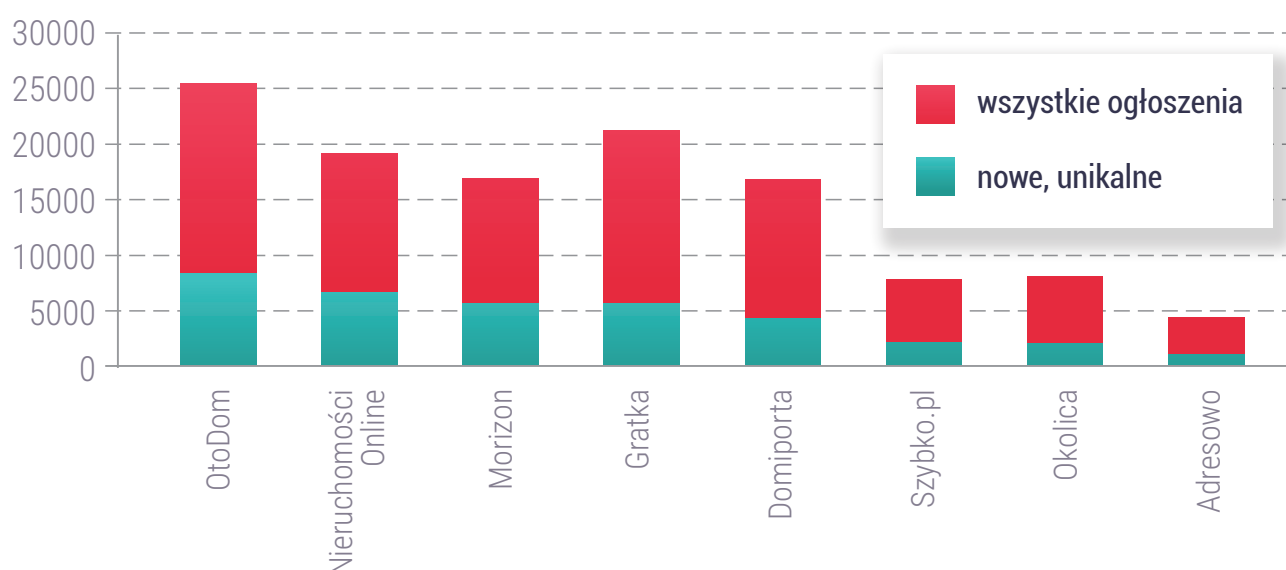


UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

zaliczyć należy także Adresowo oraz OtoDom. Można jednak pokusić się o stwierdzenie, że to na Adresowo najłatwiej znaleźć ciekawą ofertę zakupu działki. Zdublowane ogłoszenia stanowią tu zaledwie 29% wszystkich publikacji, podczas gdy na OLX i OtoDom przebić musimy się przez aż 85% powtórzonych ogłoszeń. Czy w porównaniu do poprzedniego roku zaszły tu jakieś istotne zmiany? Raczej nie. Owszem, zniknął jeden z istotnych graczy, w postaci serwisu Gumtree, ale scheda po nim została równo rozdzielona pomiędzy pozostałe portale, zachowując tym samym rynkowe status quo.

## Agencyjne oferty sprzedaży gruntów w czerwcu 2022



W przypadku ogłoszeń agencyjnych niekwestionowanym liderem jest oczywiście OtoDom z pokryciem rynku na poziomie 53%. Tuż za jego plecami czai się niespodzianka w zestawieniu, czyli serwis Nieruchomości Online. Dalej mamy Grupę Morizon-Gratka oraz serwis Domiporta. Podobnie jak w segmencie ogłoszeń bezpośrednich, widoczny jest brak serwisu Gumtree. Trudno jednak byłoby wskazać jeden portal, który najwięcej zyskał na tej zmianie. Ciekawe jest natomiast dość wysokie miejsce w zestawieniu serwisu Adresowo, który dopiero od niedawna oficjalnie prezentuje oferty od pośredników. Pozostaje jeszcze pytanie, gdzie znajdziemy najwięcej unikalnych ofert działek. Chodzi o oferty aktualne na ten moment. Mogą to równie dobrze być nieruchomości wystawione na sprzedaż kilka lat temu, które do tej pory nie znalazły nabywców.

## Aktualne, unikalne oferty sprzedaży gruntów w czerwcu 2021 i 2022



Najobszerniejszą bazę ofert nieruchomości gruntowych znajdziemy na OtoDom oraz w serwisie Nieruchomości Online. Należy jednak pamiętać, że w przypadku tych portali większość publikacji pochodzi od pośredników.

Jak wykazaliśmy na jednym z poprzednich wykresów, globalna liczba unikalnych ofert nie zmieniła się znacząco w ciągu ostatniego roku. To zaś oznacza, że ktoś stracił, by ktoś inny mógł zyskać. Swoją bazę nieruchomości gruntowych powiększyli nie tylko dwaj liderzy, ale przede wszystkim portal Adresowo, który dzięki wejściu do segmentu ogłoszeń agencyjnych niemal podwoił swoją ofertę w porównaniu do ubiegłego roku. Uszczupliły się natomiast zasoby Gratki, Domiporty i oczywiście Gumtree.

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



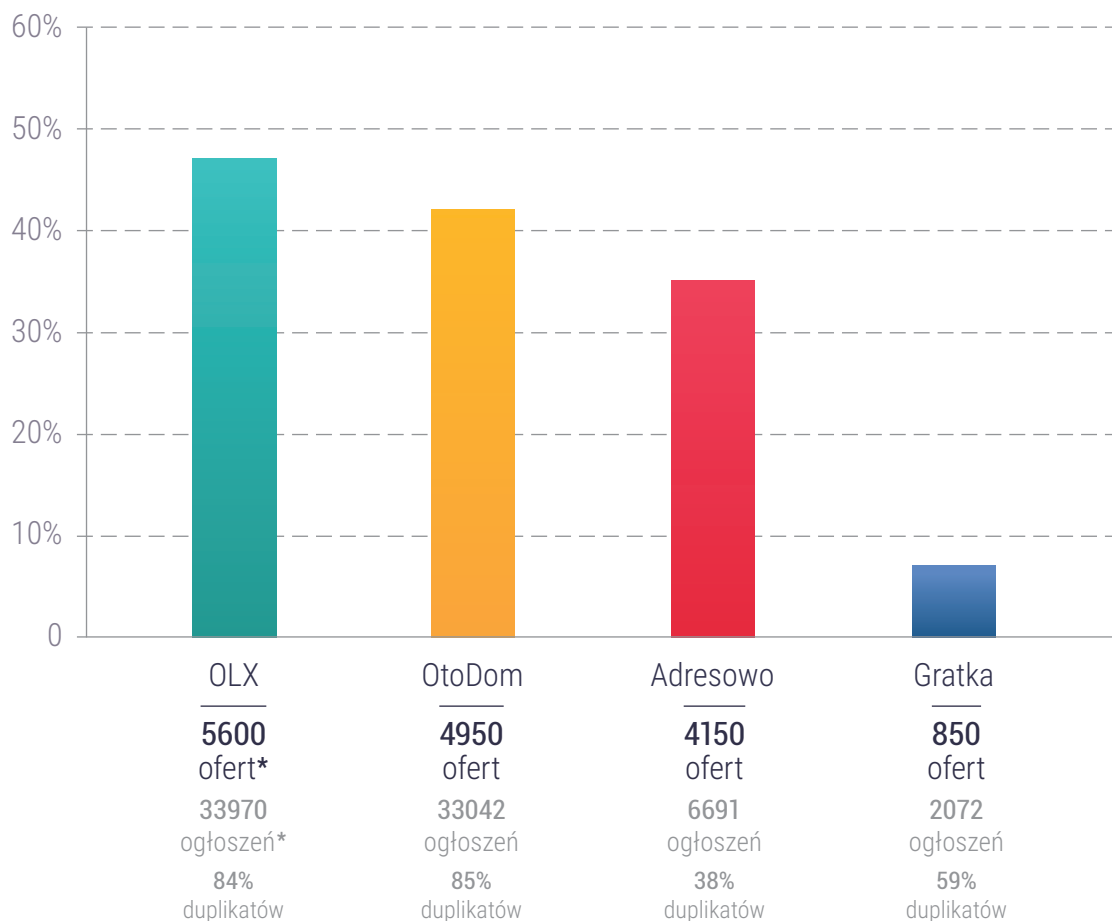
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**



# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 11800 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



Choć czerwiec to jeszcze nie „pełny” okres wakacyjny, który przypada najczęściej na sierpień i wrzesień. Jednak czynnika urlopowego nie można lekceważyć w kontekście spadku zainteresowania kupnem nieruchomości. Myśli większości z nas dotyczą w tym momencie właśnie wakacji (zarówno tych nad morzem, jak i kredytowych), a nie zadłużania się na zakup mieszkania czy domu.

Partnerzy:



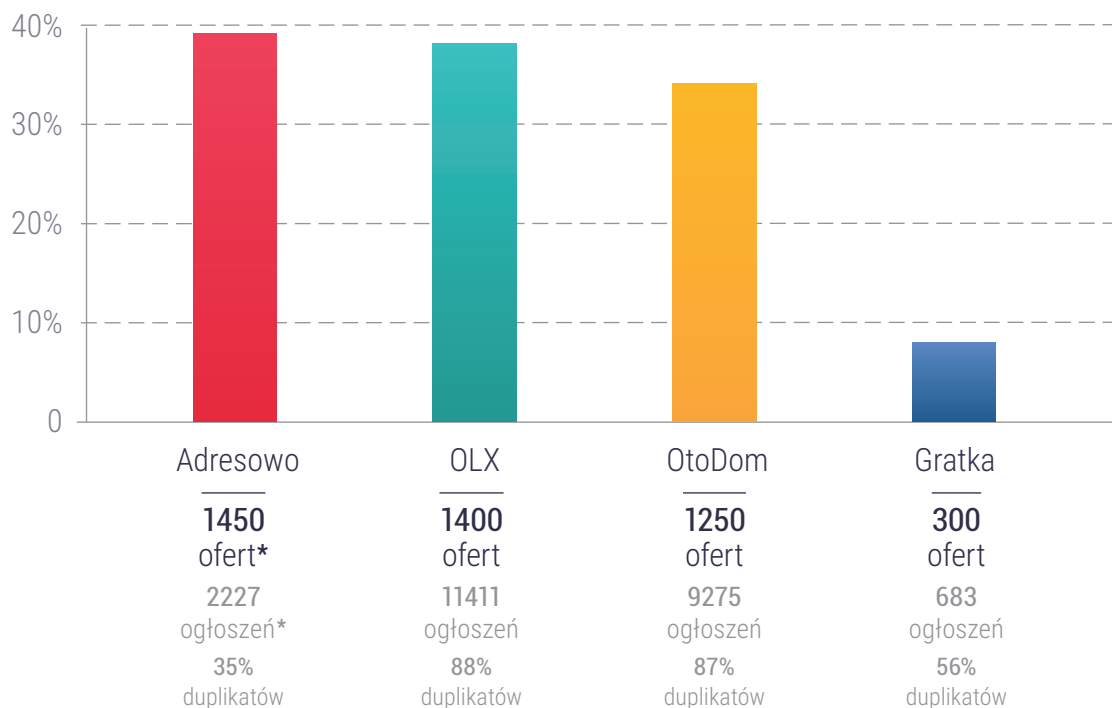
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 3700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**ALEH TUR**  
TUR NIERUCHOMOŚCI

Gdy duża część rynku zaczęła już dochodzić do wniosku, że ceny wielu domów są przeszacowane media zaczęły ponownie informować nas o zwiększonym ryzyku kolejnej fali pandemii COVID-19. To właśnie koronawirus był jednym ze znaczących powodów, dla których ceny domów rosły, a teraz może stać się powodem dla którego nie zaczną one spadać. Rosnąca inflacja przekładająca się na koszty budowy, też nie wróży znacznych obniżek.

Partnerzy:



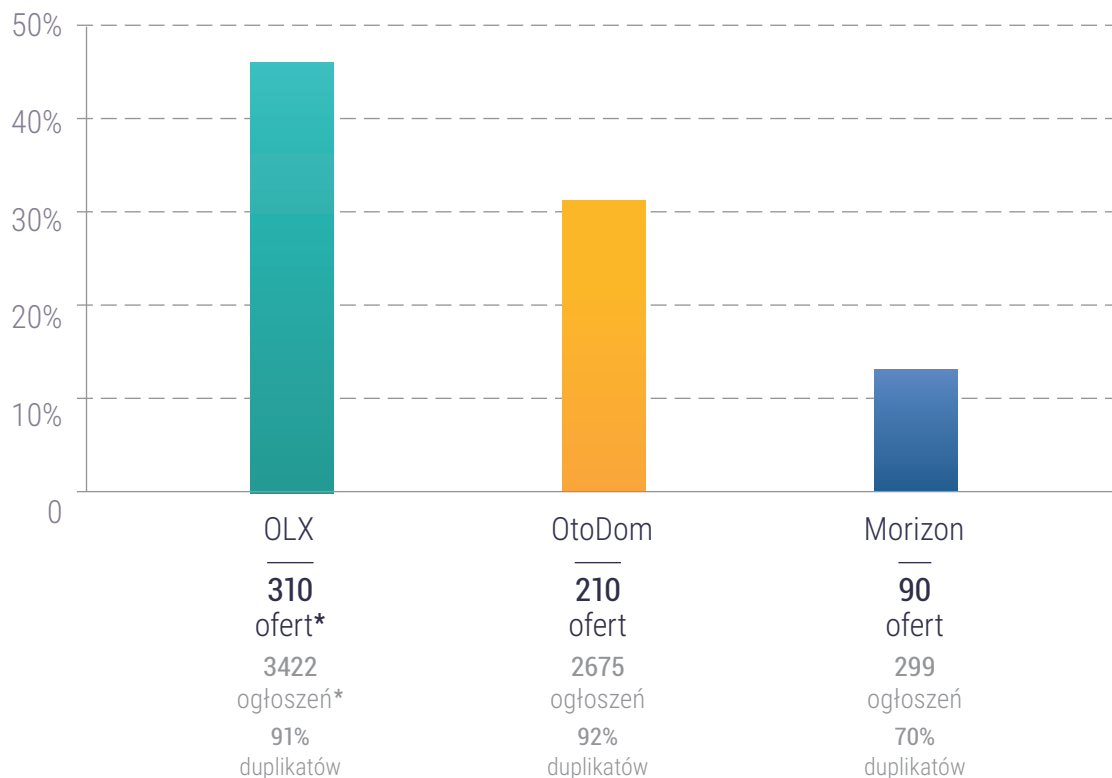
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 680 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

**JULIA KOLMER**  
ADRADAR/UNIREPO



Bezpośrednia sprzedaż lokali komercyjnych przez właścicieli to dość niszowy segment rynku. Między innymi dlatego nie podlega tak silnym wahaniom, jak inne kategorie nieruchomości. Ciekawe, że w ramach ogłoszeń bezpośrednich, tylko w tym segmencie nie widzimy wyraźnej aktywności portalu Adresowo. W czerwcu pojawiło się tam zaledwie kilkanaście ofert sprzedaży lokali komercyjnych bez pośredników.

Partnerzy:



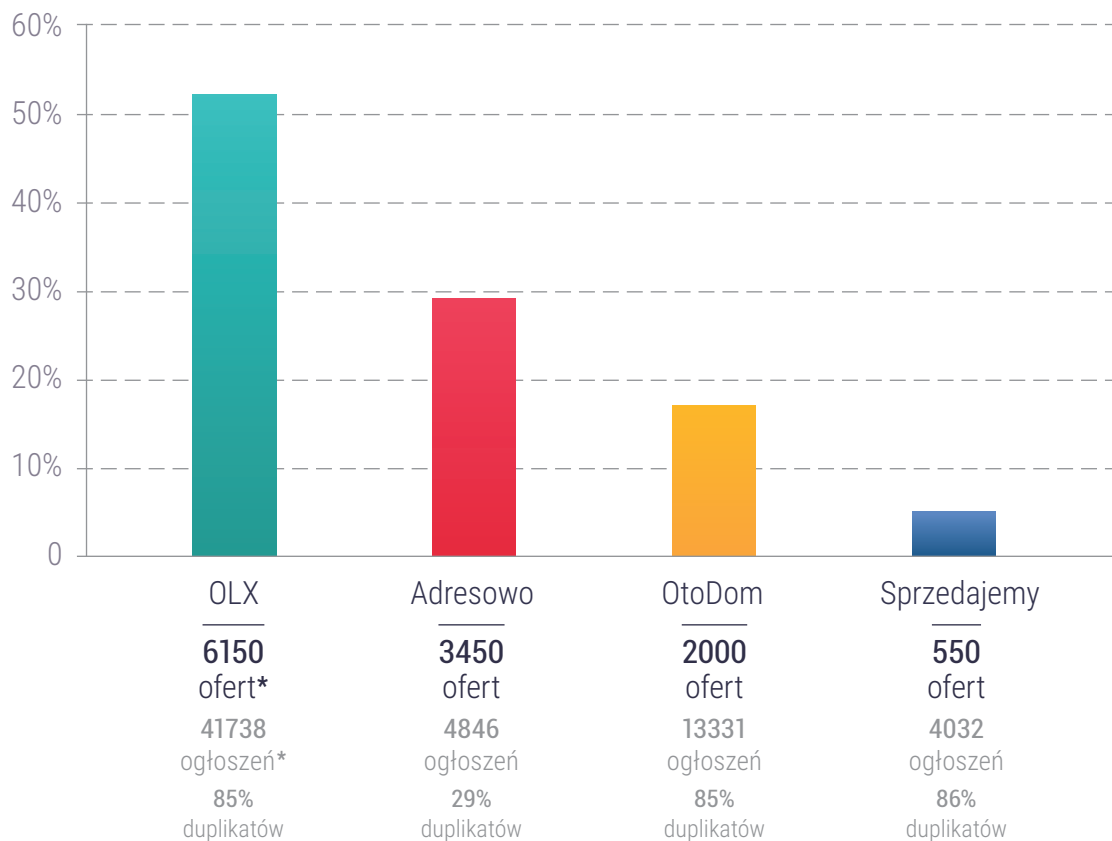
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 11900 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



Stabilność inwestycji w grunty wynika z kilku ciekawych czynników. Po pierwsze: obrót gruntami rolnymi poddany jest dość silnym regulacjom co utrudnia spekulację. Flipowanie na gruntach budowlanych też nie jest zajęciem popularnym. W tym przypadku znaczną część inwestorów odstrasza podatek VAT, który nie jest problemem dla fliperów z rynku wtórnego. Dołóżmy do tego fakt, że zakup działki nie zawsze wiąże się natychmiastową budową i już wiemy, że na rynku gruntów nie ma tak dużego pola do spekulacji, a samo podejście klientów do zakupu gruntów nie musi iść w parze z aktualną koniunkturą w pozostałych sektorach gospodarki. Grunty po prostu dobrze mieć.

Partnerzy:



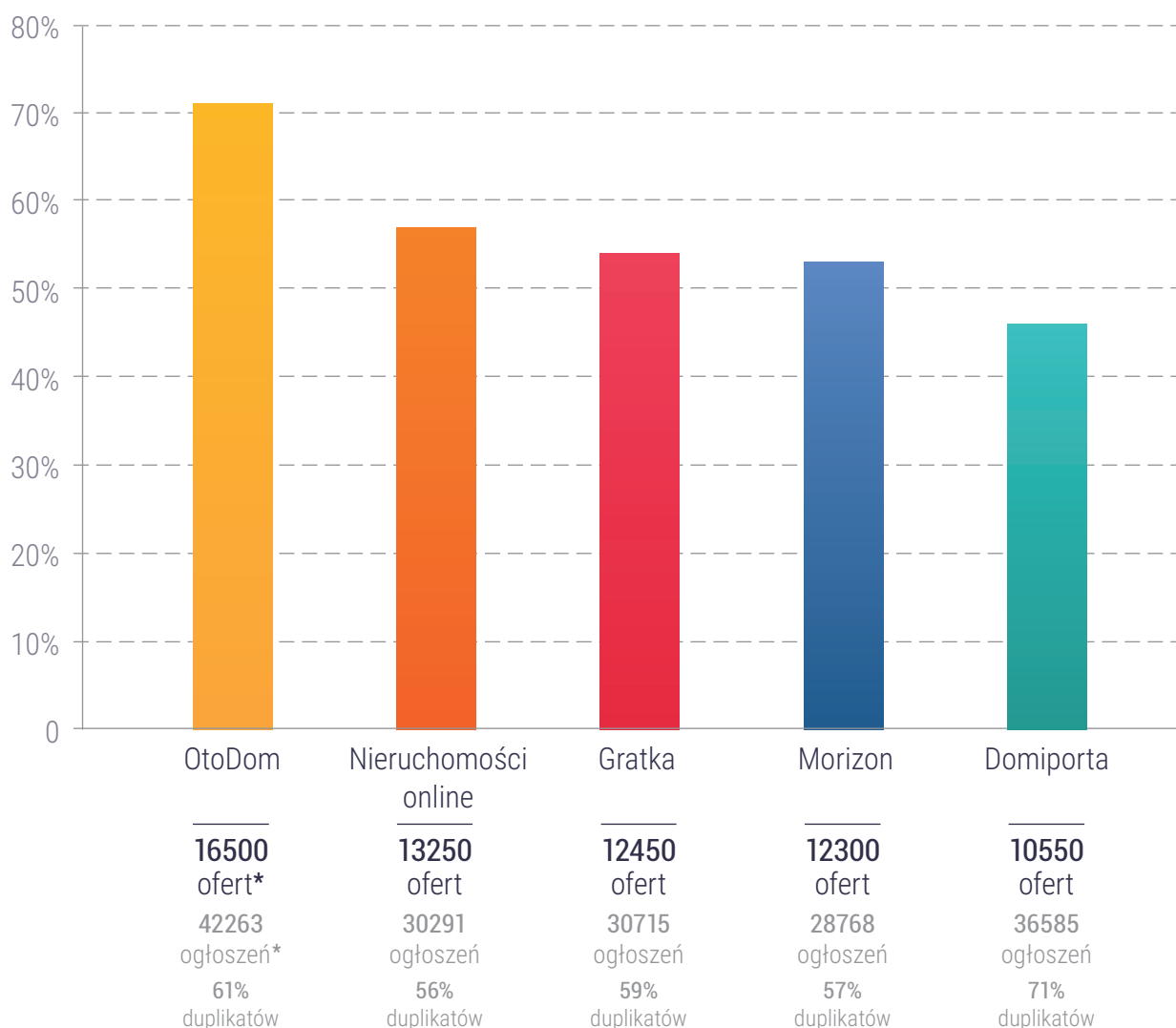
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 23100 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

Rok temu agencje wprowadziły na rynek ok. 22 700 mieszkań do sprzedania. Minął rok obfitujący przecież w niesłychane wydarzenia. A liczba takich właśnie nowych, unikalnych ofert wprowadzonych na rynek wtórny praktycznie nie uległa zmianie (23 100 mieszkań). To oznaczałoby, że niewiele osób postanowiło wstrzymać się ze sprzedażą mieszkań ze względu na obecną sytuację polityczną. Powstaje jednak pytanie: jak bardzo sprzedającym śpieszy się do uzyskania gotówki? Galopująca inflacja może sprawić, że nawet całkowicie oderwane od rzeczywistości ceny w końcu staną się realne.

Partnerzy:



**adradar**  
PRZESZUKIWARKA  
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



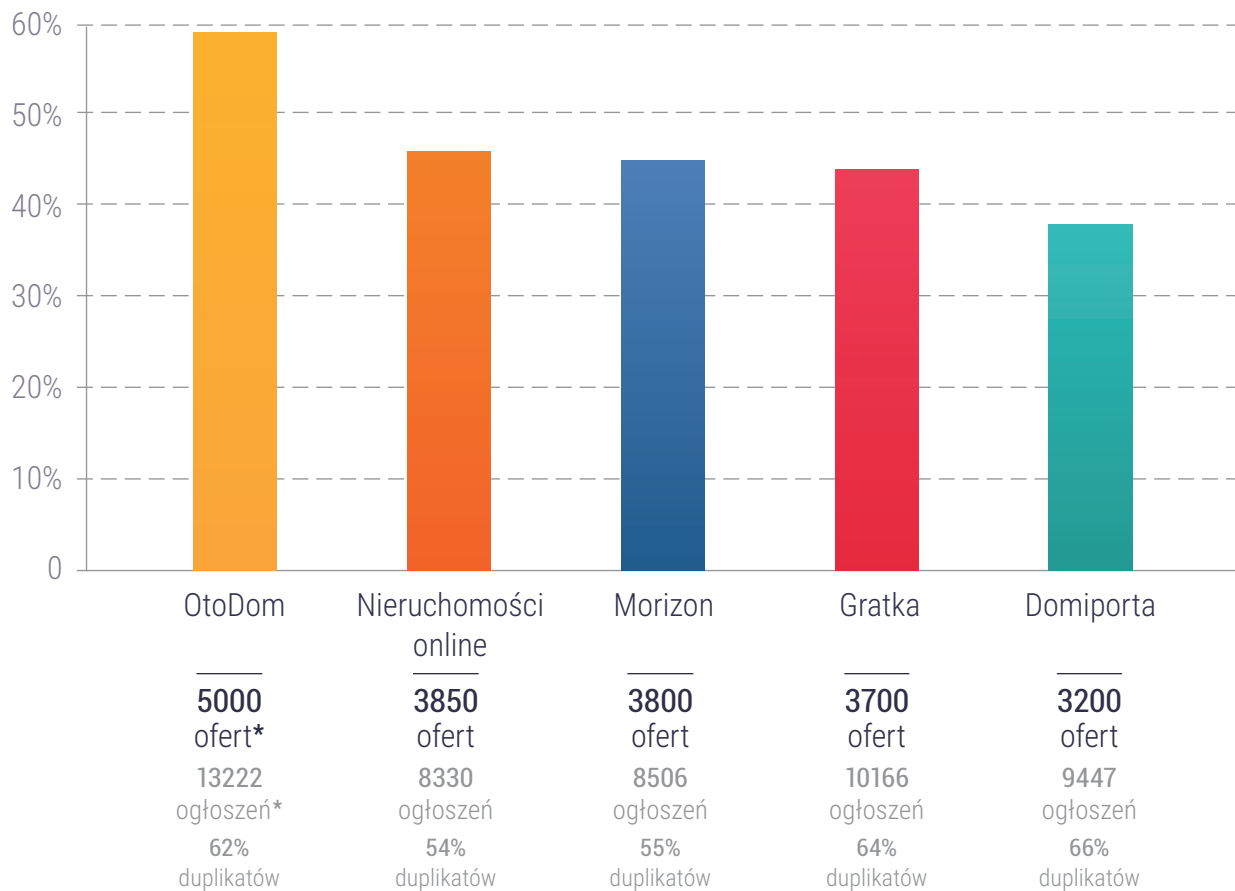
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 8450 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Około 70% domów, które każdego miesiąca wystawiane są na sprzedaż, trafia na rynek za pośrednictwem agentów nieruchomości. Większy udział w transakcjach pośrednicy mają tylko w przypadku nieruchomości komercyjnych. Świadczy to o tym, jak trudna jest sprzedaż domu na rynku wtórnym. Tym bardziej, że ceny zostały wywindowane wysoko, a koszty budowy własnej nieruchomości wielokrotnie wzrosły, więc sprzedający nie chcą rezygnować z dotychczasowych stawek. Większości nabywców jednak zwyczajnie na to nie stać, czego dowodem są oferty zalegające na portalach.



**KRZYSZTOF  
KOTLARSKI**  
ADRADAR/UNIREPO

Partnerzy:



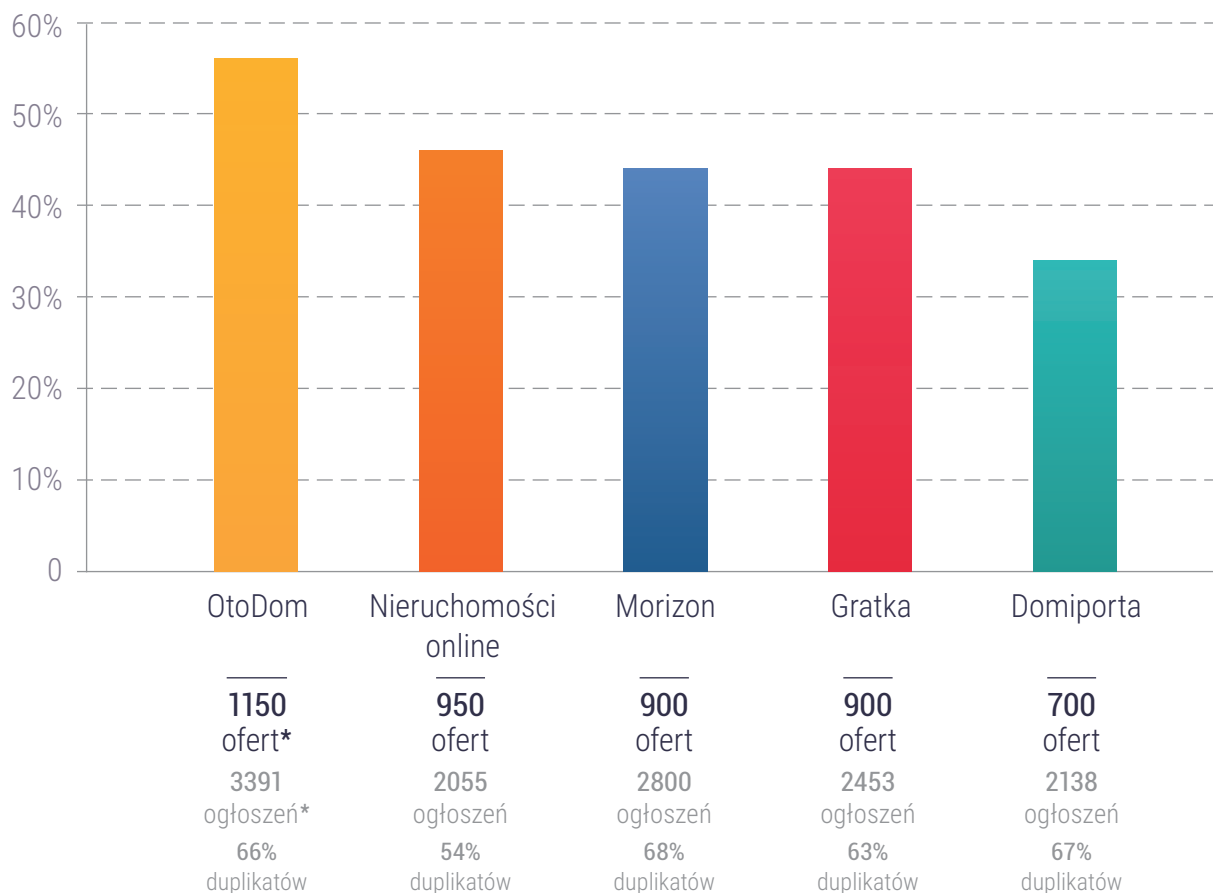
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## 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)\*



**MONIKA RUTKOWSKA - WOJCIUL**  
WIEDZA I RELACJE

Gdy dysponujemy niewielkim kapitałem, a chcemy go zainwestować, zakup działki jest rozsądnym rozwiązaniem. Nawet jeżeli kupujemy tylko inwestycyjnie, to w przypadku gruntów jedyną stałą opłatą jest coroczny podatek od nieruchomości. Czy warto kupować grunty? Jak będą kształtować się ceny na koniec roku i jakie są prognozy na 2023 rok? Wszystkie istotne tematy poruszymy podczas tegorocznej siódmej edycji konferencji dla branży nieruchomości Wiedza i Relacje - 7-9 października 2022 r w Jastrzębiej Górze. Serdecznie zapraszamy.

Partnerzy:



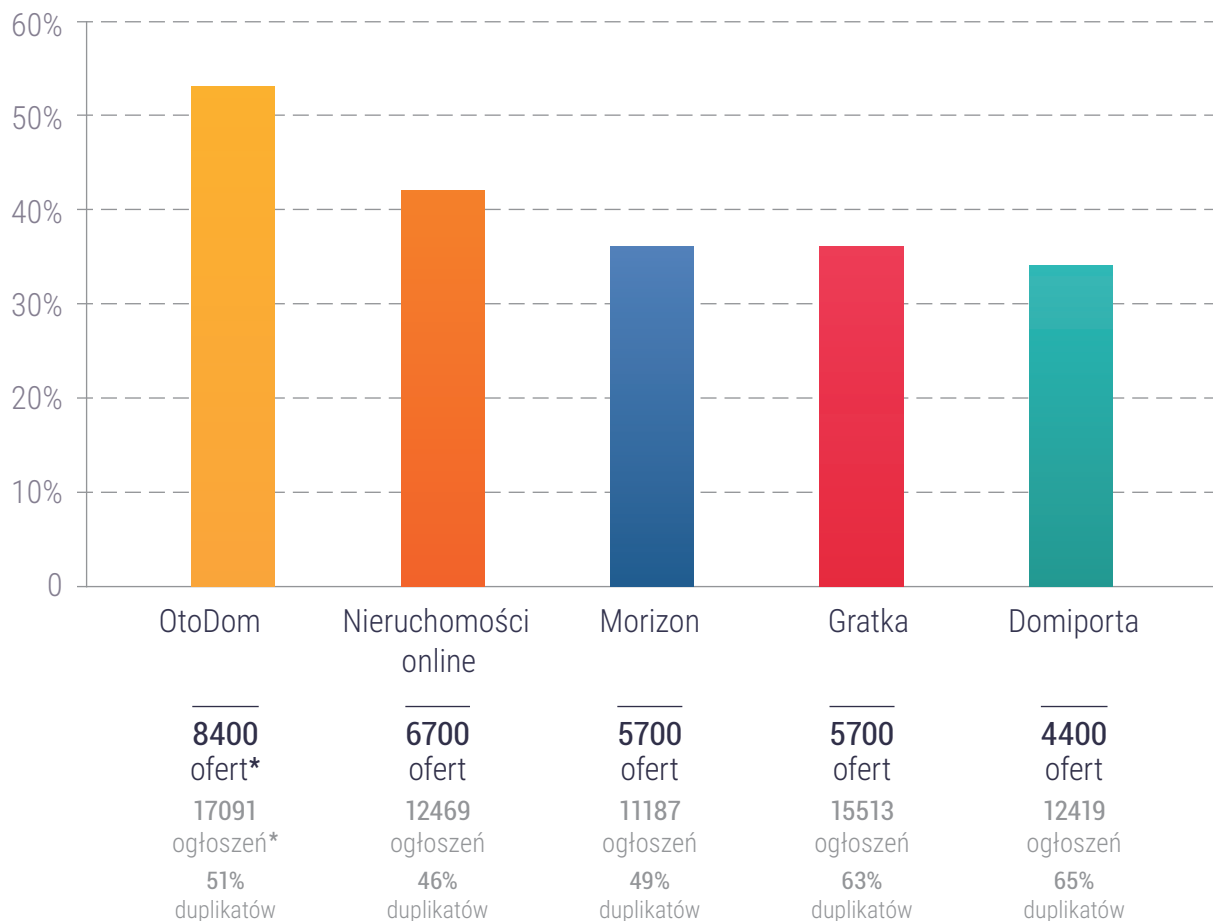
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 15850 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Pokrycie rynku wśród największych serwisów ogłoszeniowych nie podlegało większym zmianom. W przypadku ogłoszeń bezpośrednich mamy jasność, na których trzech portalach znajdziemy najwięcej ofert. Należy jednak pamiętać, że nawet śledzenie całej trójki nie zapewni nam pełnego obrazu rynku, jaki możemy uzyskać korzystając z narzędzi takich jak Unirepo czy Adradar, gdzie mamy do dyspozycji aż 37 portali, także niszowych serwisów regionalnych. Tym bardziej, że czołowe portale rzadko chwalą się tym w ilu agencjach dana oferta jest dostępna, czy kiedy została opublikowana po raz pierwszy.

W segmencie agencyjnym liderzy również pozostają niezmienni, a całe zestawienie podlega jedynie drobnym przetasowaniom. OtoDom dominuje rynek, posiadając nawet 71% nowych, unikalnych ofert mieszkań. Rośnie niestety liczba duplikatów.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

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

## **BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 37 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**