

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LIPIEC
2022



Statystyki z 37 portali dostarcza:



UNIREPO





**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

0 9% WIĘCEJ AKTUALNYCH MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ.

ZAPOWIEDŹ GŁĘBSZEJ KOREKTY CEN?

Malejąca zdolność kredytowa Polaków wydaje się zbierać swoje żniwo. Publikowane na portalach oferty nie znikają już jak świeże bułeczki. Część z nich zostaje w internecie na dłużej, powiększając pulę dostępnych ogłoszeń. Z drugiej strony, na rynku wynajmu mamy do czynienia z prawdziwą eksplozją popytu.

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 37 monitorowanych przez Unirepo portalach przedstawiają się lipcu następująco:

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	148 000 +8,6%	54 000 -42,9%	mieszkania
	83 500 +9,8%	7 500 -15,3%	domy
	29 000 -4,5%	79 000 -8,5%	nieruchomości komercyjne
	193 000 +6,7%		działki

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku

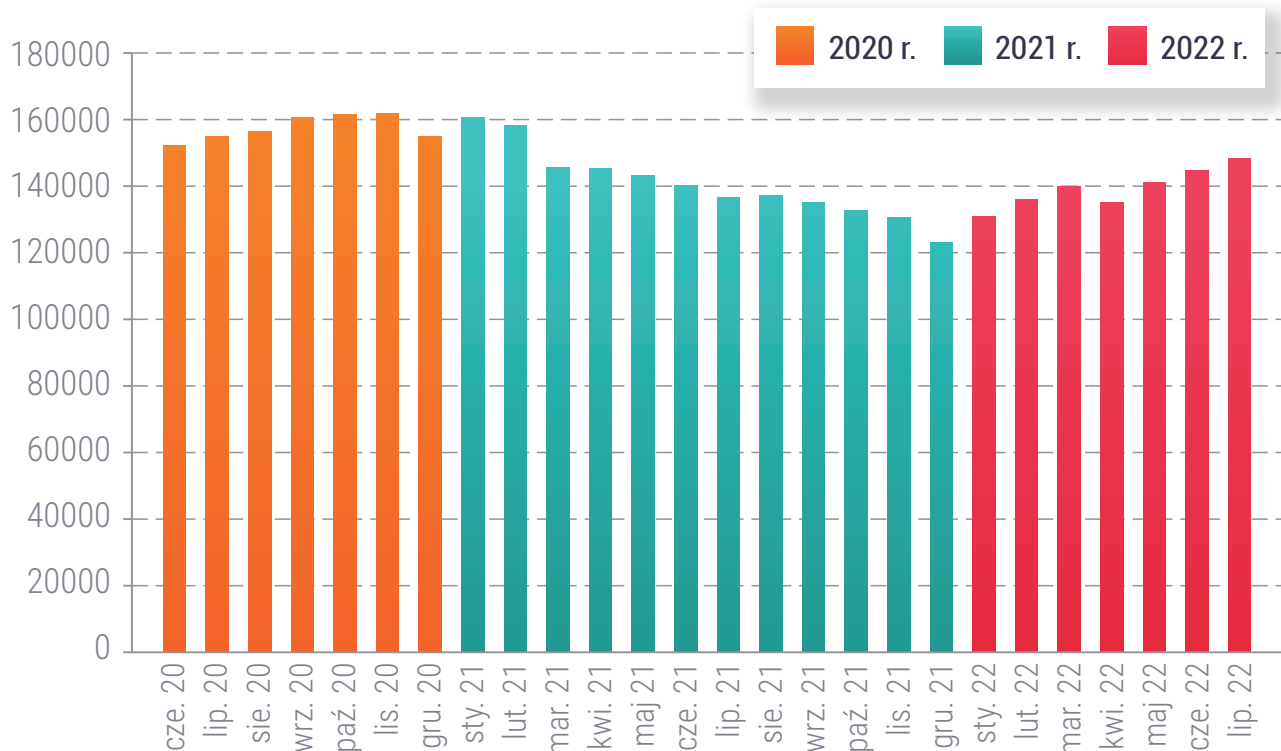
Zgodnie z najnowszymi danymi NBP, dotyczącymi transakcji nieruchomości w II kwartale 2022 r., ceny nadal rosną. Jeśli ufać statystykom NBP i GUS, to zakup mieszkania rok temu w jednym z 17 największych miast w Polsce w przybliżeniu ochronił nasze oszczędności przed inflacją. Wyjątkiem jest tu na pewno Poznań, gdzie ceny transakcyjne urosły jedynie o ok. 7,5% oraz Warszawa – wzrost o 5,2%. Zwłaszcza dane z Warszawy mogą być nieco alarmujące, nawet jeśli ktoś nie przepada za stołecznym miastem. Realnie mieszkania straciły tu na wartości ok. 10% w ciągu roku, a obserwowana przez nas statystyczna nadwyżka liczby unikalnych ofert sygnalizuje, że to nie koniec korekty.

Partnerzy:



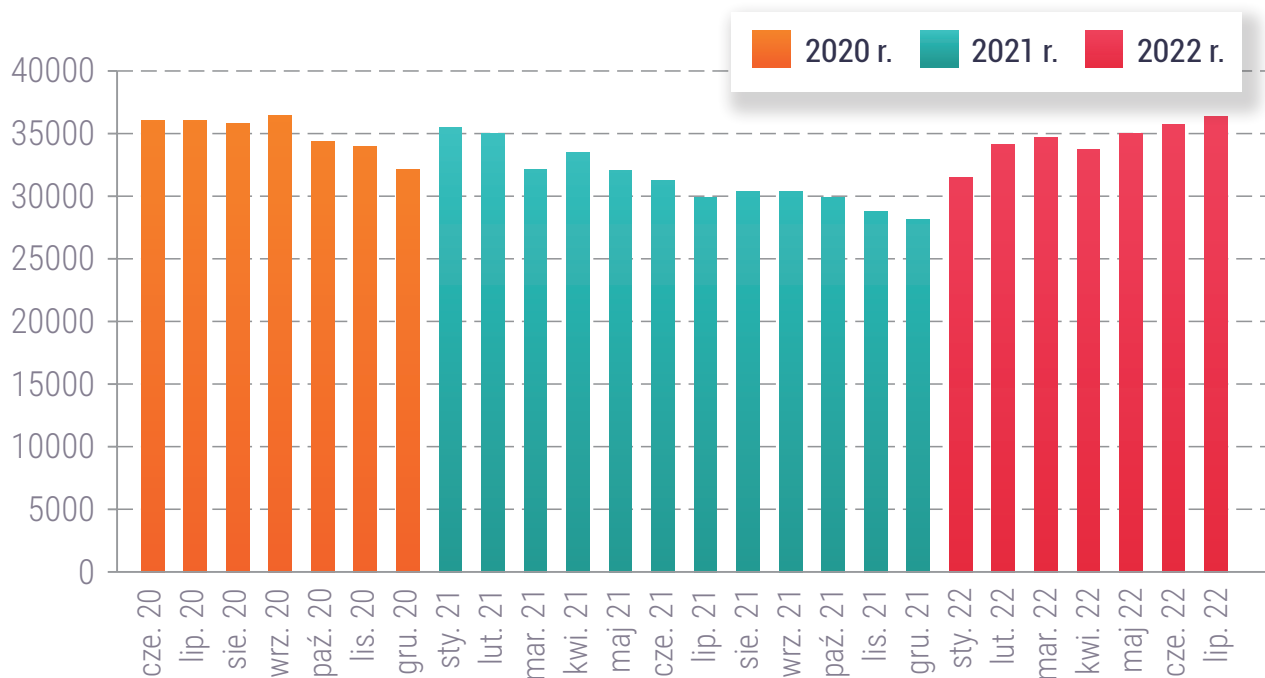
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Aktualne, unikalne oferty sprzedaży mieszkań



Warto zauważyć, że liczba aktualnych ofert jest najwyższa od marca 2021. Do rekordu wszech czasów z listopada 2020 jest jednak daleko. O ile jednak 162 tys. mieszkań na sprzedaż z tamtego okresu obrazowało raczej chęć do wstrzymania się z kupnem do czasu zakończenia „dwutygodniowego” lockdownu, to teraz nawet Prezes NBP nie zapowiada obniżki stóp procentowych w tak krótkim okresie. A zatem droga do pobicia podażowego rekordu jest naszym zdaniem otwarta. A jak wygląda sytuacja w segmencie ofert prywatnych?

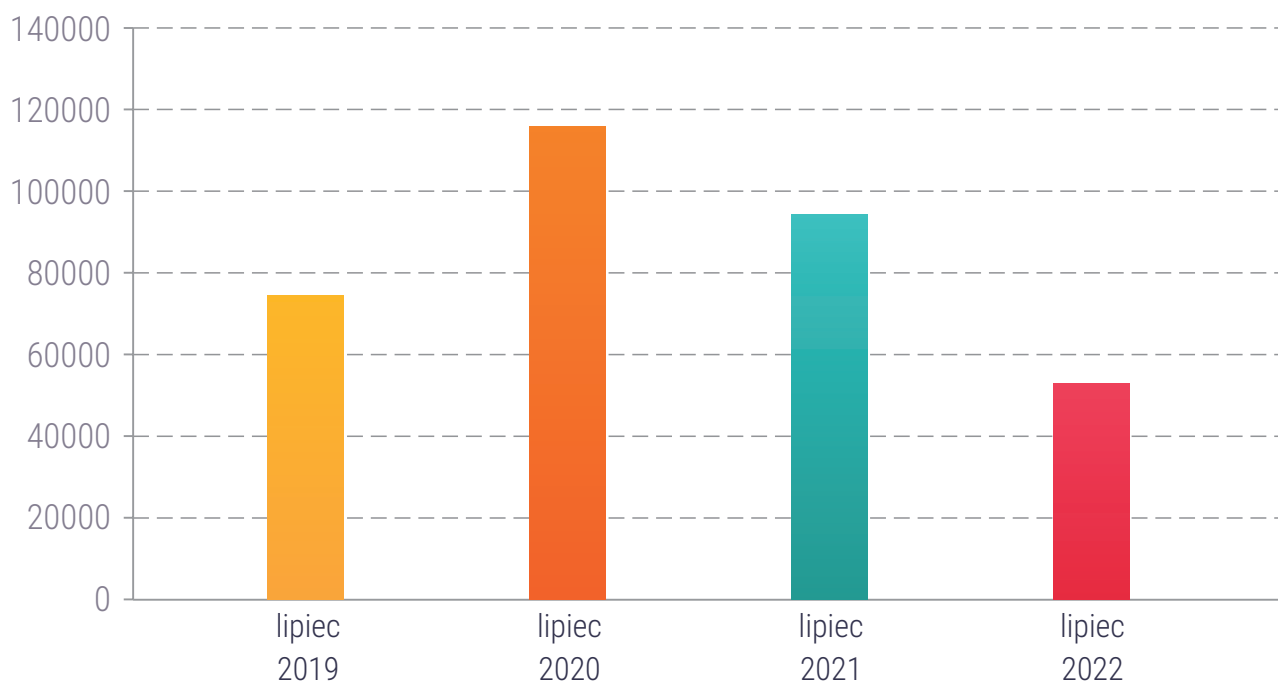
Aktualne, unikalne, bezpośrednie oferty sprzedaż mieszkań



Tutaj jesteśmy już na rekordowych poziomach. Tak dużo aktualnych ofert wystawionych przez właścicieli dawno nie było na rynku. Skoro właściciele mają coraz większy problem ze sprzedażą, to czy wkrótce zwrócą się do biur pośrednictwa z prośbą o pomoc? Na pewno będziemy obserwować takie zjawisko. Nasuwa się jednak pytanie: czy bez urealnienia ceny pośrednicy dokonają cudu i doprowadzą do transakcji? Z pustego i Salomon nie naleje, ale w warunkach inflacyjnych ceny mają naturalną tendencję do urealniania się. A zatem pośrednicy, z natury dużo bardziej cierpliwi niż sprzedający bezpośrednio, mogą tutaj sporo wygrać.

Nie sposób także nie wspomnieć o bezprecedensowej sytuacji na rynku wynajmu. To znaczy ciężko tutaj mówić o braku precedensu, skoro najpierw rynek został zdruzgotany lockdownami. Teraz jednak sytuacja odwróciła się o 180 stopni i ciężko się spodziewać, aby w XXI w. doszło do powtórzenia tak nieprawdopodobnego splotu okoliczności.

Mieszkania do wynajęcia (po odsianiu duplikatów)



W ostatnim w miarę normalnym roku 2019, w lipcu oczekiwało – głównie na studentów – około 75 tysięcy mieszkań. Rok później pandemia spowodowała wzrost tej liczby aż do 120 tys. lokali. Kolejny rok – 2021 – uszczuplił nieco tę pulę, choć widać że do normalności było daleko. Natomiast w tym roku oczywiście najbardziej należy współczuć Ukraińcom. Ale studentom równie trudno będzie znaleźć mieszkanie do wynajęcia. Nieco ponad 50 tysięcy mieszkań to naprawdę mizerny wynik, zwłaszcza że sporo z nich jest zlokalizowanych poza centrami dużych miast, z dala od uczelni.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



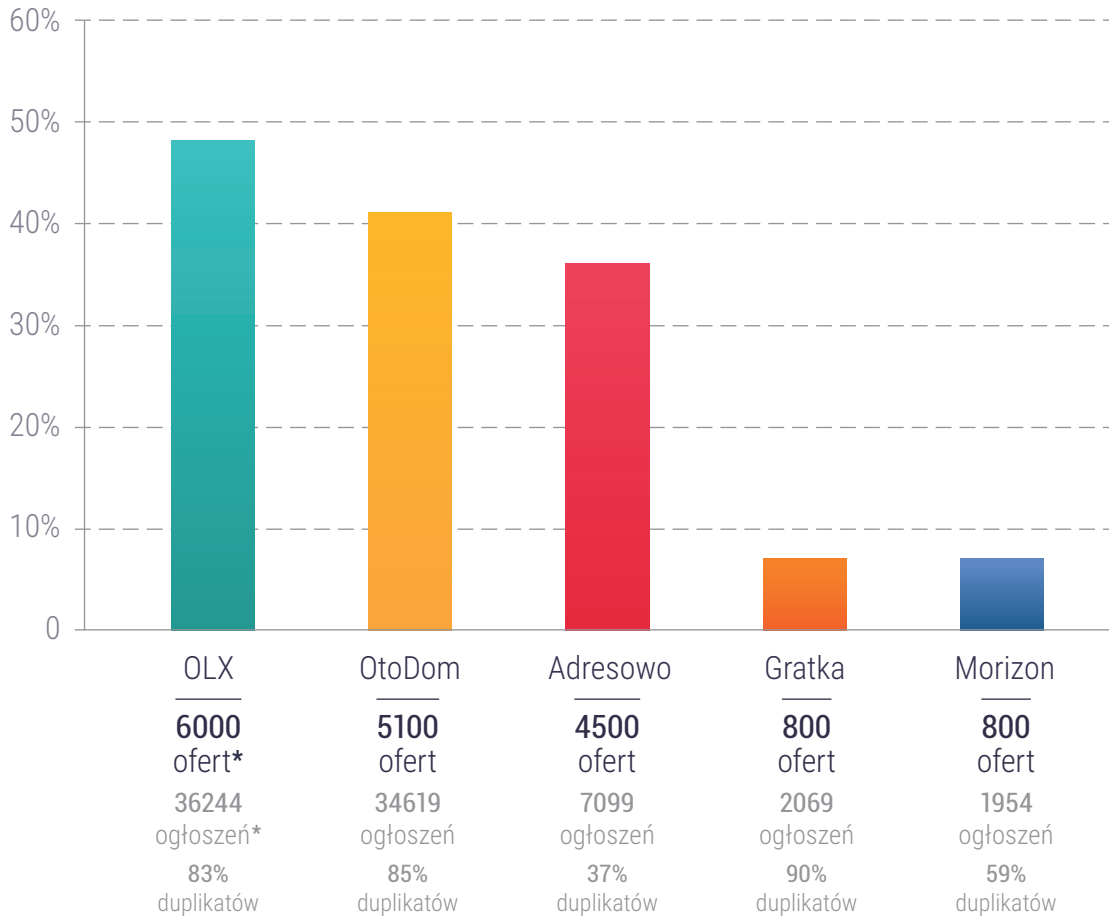
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lipcu na rynku pojawiło się 12400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Lipiec przyniósł rekord wystawionych przez osoby prywatne ogłoszeń sprzedaży mieszkań. Liczba ta zbliżyła się do 100 tys., choć wśród monitorowanych przez nas portali nie ma już Gumtree. Gdy jednak włączymy filtr odsiewający duplikaty, okaże się, że ogłaszane są przeważnie nieruchomości, które pojawiły w Internecie już jakiś czas temu. Wniosek nasuwa się sam: coraz trudniej jest sprzedać mieszkanie. Ale dla dobrych pośredników niekoniecznie musi to być zła wiadomość. Z takimi właśnie pośrednikami mam ochotę wejść do orzeźwiającej, bałtyckiej wody w weekend **7-9 października**, podczas konferencji **Wiedza i Relacje w Jastrzębiej Górze**. Kto podejmuje wyzwanie?



**BARTŁOMIEJ
GŁUCHOWSKI**
ADRADAR/UNIREPO

Partnerzy:



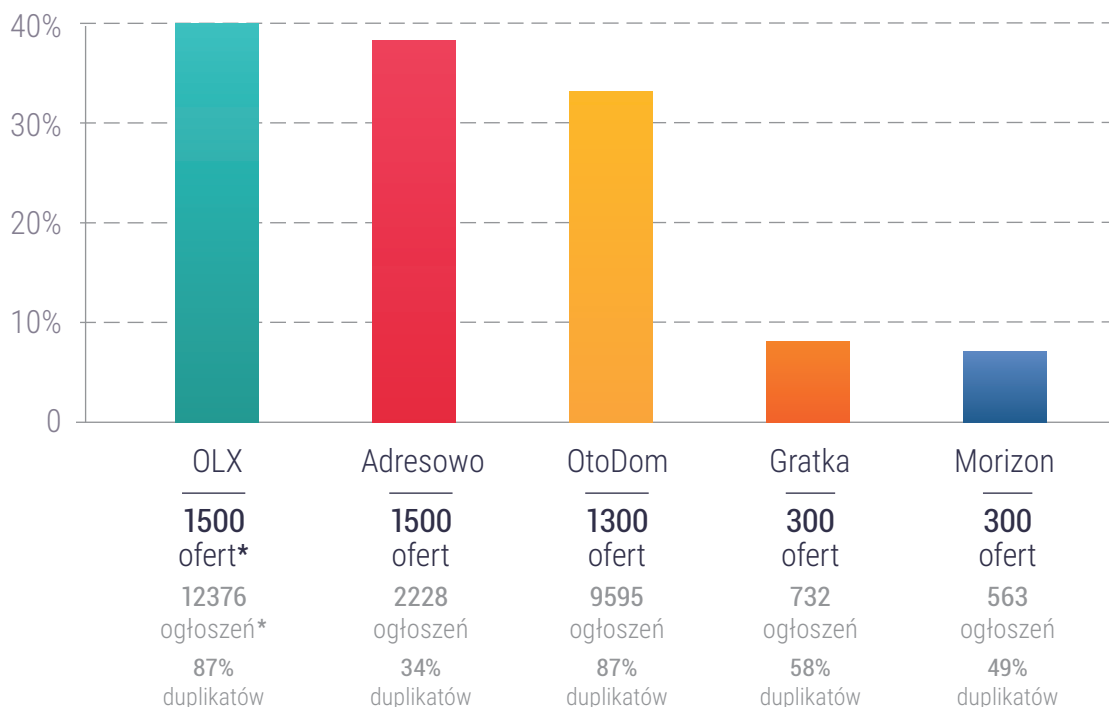
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 3900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ALEK TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Domy, podobnie jak mieszkania, nie sprzedają się tak świetnie jak jeszcze kilka miesięcy temu. Taki jest ogólny trend, ale warto rozbić go na mniejsze części składowe. Domy rozsądnie wycenione, w dobrych lokalizacjach, w akceptowalnym stanie nadal się sprzedają. Ruch zamarł na ofertach przeszacowanych, nietypowych, w słabym stanie i niekorzystnych lokalizacjach. Chcąc sprzedać, trzeba zadbać o stan nieruchomości i inne jej aspekty, na które możemy mieć wpływ. Dopiero jeśli te działania zawiodą, pozostaje ratowanie się zmianą ceny.

Partnerzy:

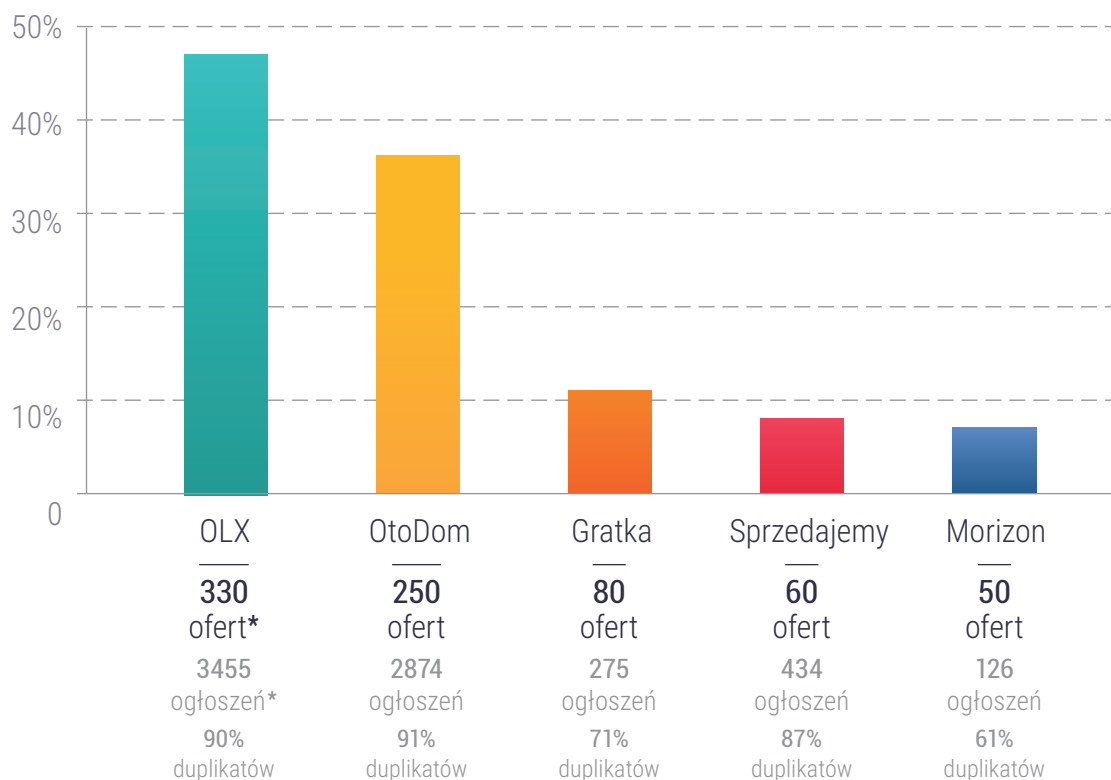


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W czerwcu na rynku pojawiło się 700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Wciąż żywa pamięć o tym, co działo się z nieruchomościami przez ostatnie lata, kiedy niemal wszystko sprzedawało się na pniu, a ceny tylko rosły, utrudnia wielu oferentom racjonalną ocenę obecnej sytuacji na rynku. Dlatego, mimo pojawienia się pierwszych symptomów zmiany trendu cenowego, na dające się zauważyć obniżki stawek (w wymiarze nominalnym, bo na skutek inflacji mieszkania realnie już tanieją) przyjdzie nam jeszcze poczekać. Właściciele, którzy oferują na sprzedaż lokale po cenach daleko wyższych od poziomu, do którego sięga dziś zdolność kredytowa większości potencjalnych klientów, potrzebują tygodni, a czasem miesięcy by przekonać się, że jedynym sposobem na doprowadzenie do transakcji jest urealnienie oczekiwań, czyli obniżka ceny.



MARCIN DROGOMIRECKI
MORIZON

Partnerzy:

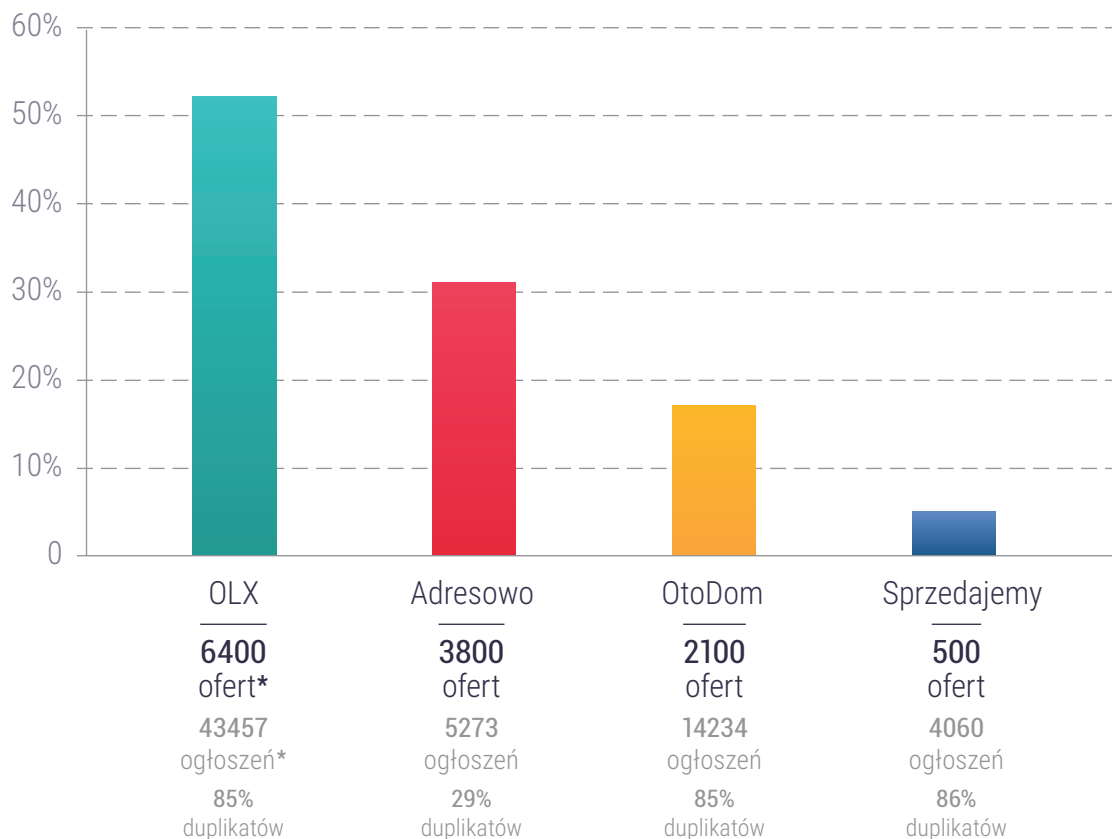


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W czerwcu na rynku pojawiło się 12200 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 mediach pojawiają się bardzo rozbieżne informacje odnośnie aktualnej sytuacji na rynku gruntów. Nic dziwnego, bo sytuacja faktycznie jest złożona. Na rynku pojawiło się więcej gruntów pod małe inwestycje deweloperskie. Również najdroższe działki pod budowę nie cieszą się teraz zainteresowaniem. O zmianach nie można mówić w przypadku gruntów rolnych, czy też tańszych działek pod budowę. Te pierwsze znów zdrożały o niewielki procent, a te drugie i tak kupowane są najczęściej na lata, więc ich nabywcy nie zawsze wiążą decyzję o zakupie z bieżącą kondycją gospodarki.

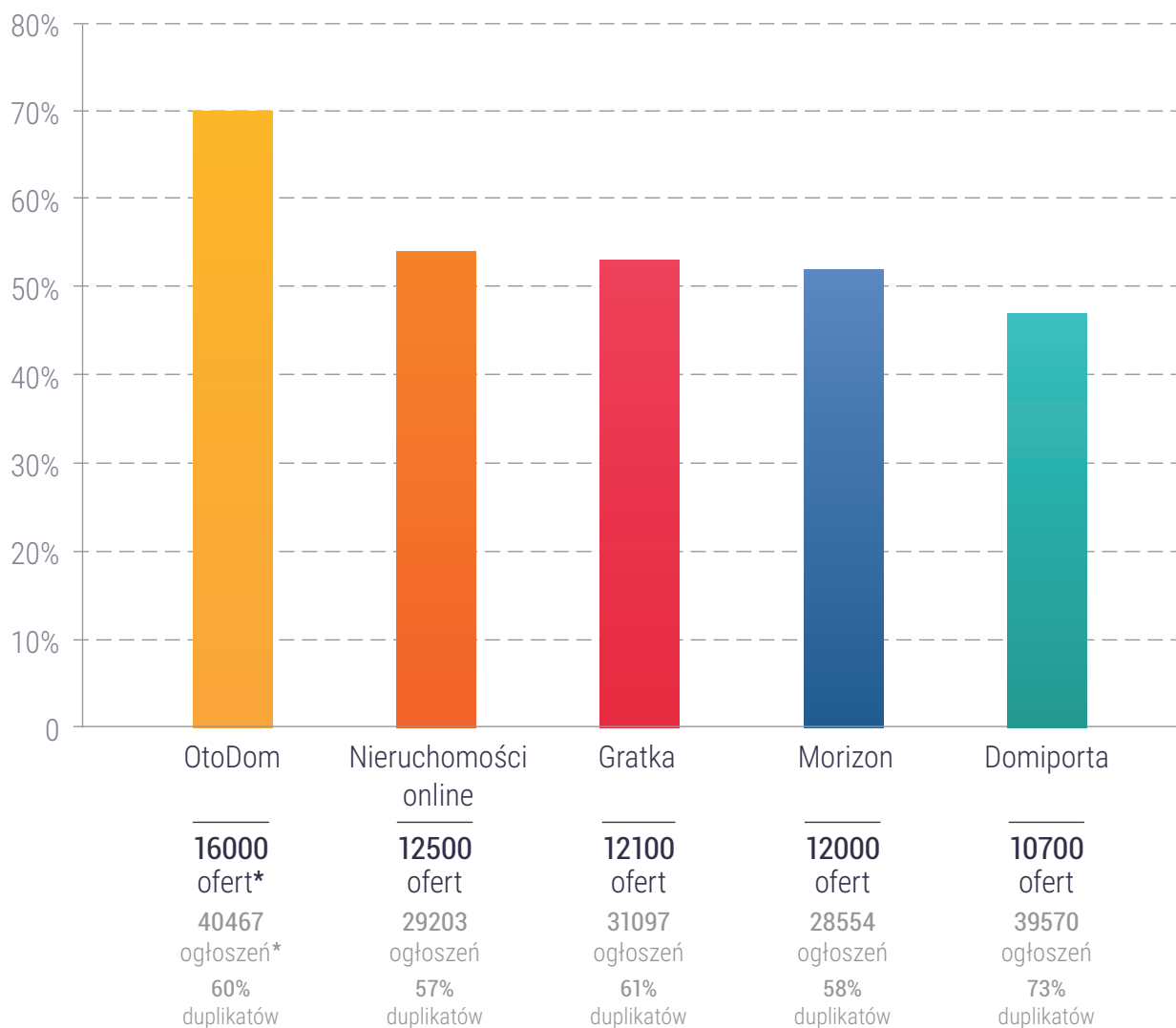
Partnerzy:



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 23000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Coraz pełniejsze magazyny ofert nieruchomości wystawionych na sprzedaż oraz rosnący popyt i ceny na rynku najmu. Tak wygląda obecnie obraz rynku nieruchomości w naszym kraju. Przy wysokich stopach procentowych trudno oczekiwać, że ta sytuacja w najbliższym czasie się zmieni. Kolejni potencjalni kredytobiorcy odchodzą z kwitkiem od ekspertów kredytowych, czy banków, zasilając rynek najmu mieszkań, przez co nadchodząca jesień może zaowocować rekordowymi stawkami wynajmu. O rynku sprzedających też już możemy zapomnieć. Przyzwyczajeni do narzucania narracji indywidualni zbywcy mieszkań muszą pogodzić się z faktem, że sprzedaż nieruchomości może trwać coraz dłużej.

Partnerzy:



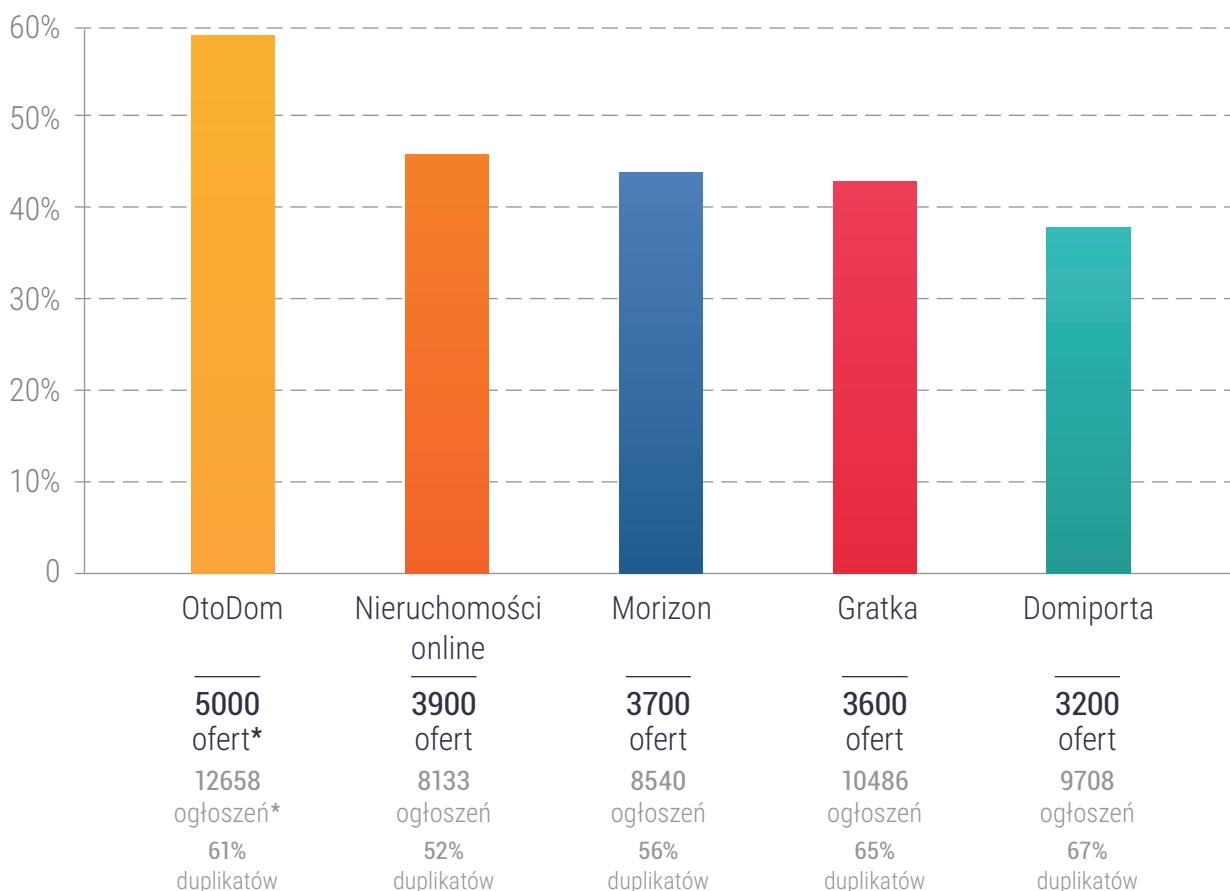
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 8500 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



Na rynku domów, w porównaniu z ubiegłym miesiącem, nie zmieniło się właściwie nic. Kojarząc liczby, które podawaliśmy w poprzednim biuletynie, ktoś mógłby się zastanowić, czy aby na pewno przez pomyłkę nie skopiowaliśmy danych sprzed miesiąca. Zapewniamy, że tak nie jest. Wynika to jedynie z kruchej stabilności, jaką obserwujemy w tym segmencie. Dobre oferty wciąż bowiem sprzedają się na pniu, a gorsze cóż... czekają na lepsze czasy.

Partnerzy:

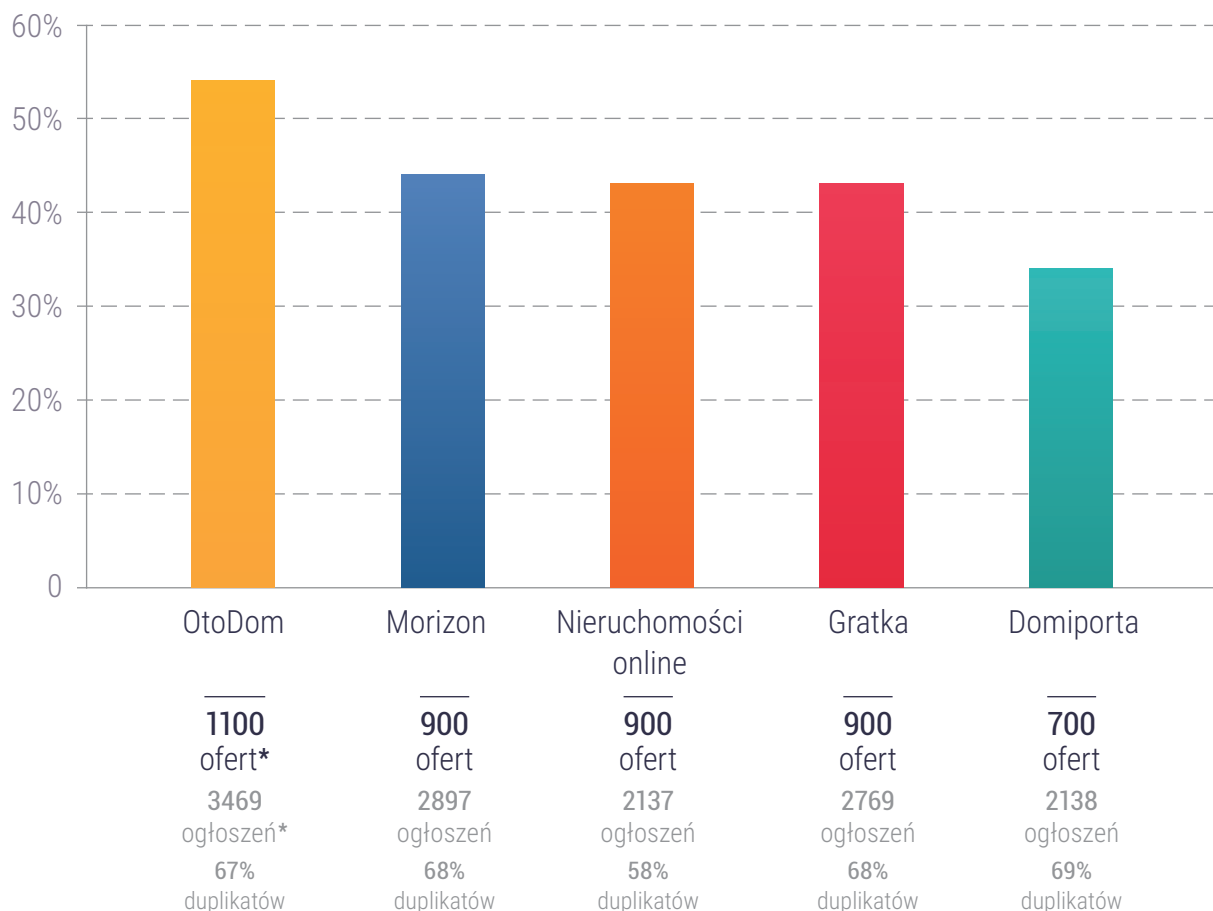


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 2100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

MONIKA RUTKOWSKA - WOJCIUŁ

WIEDZA I RELACJE



Jak zmieni się rynek? Czy ceny spadną czy może się utrzymają? Na wszystkie te pytania będziemy starać się odpowiedzieć podczas konferencji Wiedza i Relacje w dniach 7-9 października br w Jastrzębiej Górze. Naszym prelegentem będzie niezależny analityk Bartosz Turek, który podczas swojego wystąpienia przedstawi prognozy rynkowe dla branży nieruchomości na najbliższe miesiące. Serdecznie zapraszamy.

Partnerzy:



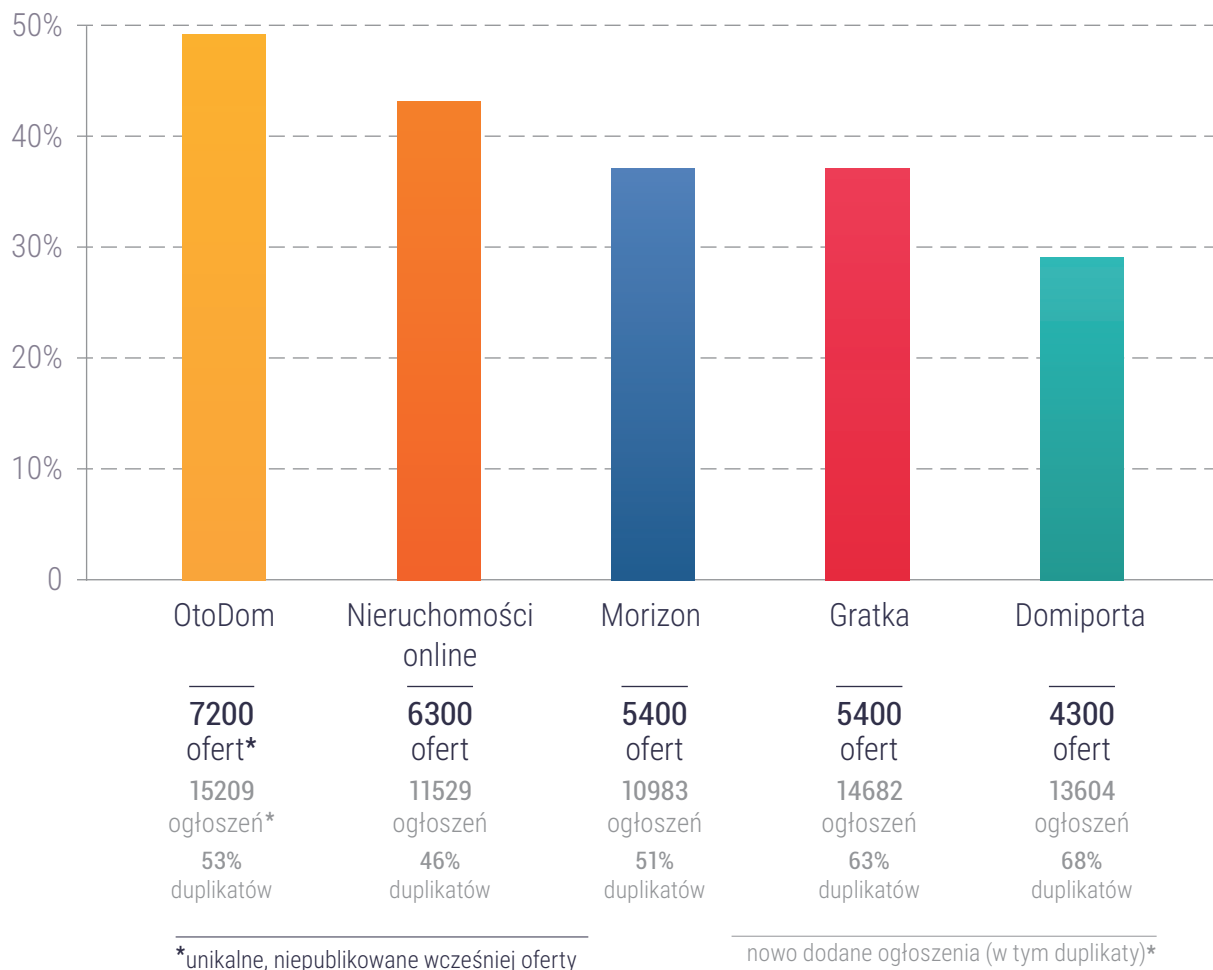
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 14700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Dane o cenach transakcyjnych podawane przez NBP są aktualizowane wstecznie. Zazwyczaj te wsteczne korekty podnosiły pierwotnie raportowane ceny transakcyjne. Być może działa się tak dlatego, że dane o późniejszych transakcjach docierały do NBP po terminie. A te późniejsze transakcje, jak to bywa w szalejącym trendzie wzrostowym, były z natury rzeczy wyższe niż w oryginalnym raporcie. Czy w kolejnych kwartałach będziemy mieli do czynienia ze zjawiskiem odwrotnym i dane będą korygowane w dół? Przy tak poważnej zmianie sytuacji geopolitycznej możemy się spodziewać wszystkiego.

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?



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