

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

PAŹDZIERNIK
2022



Statystyki z 37 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

POŚREDNICY UDAJĄCY PRYWATNYCH WŁAŚCICIELI ZNIKAJĄ Z RYNKU. JEST ICH MNIEJ NIŻ 2%.

Dwa lata temu, gdy po raz pierwszy przyglądaliśmy się kwestii pośredników podszywających się pod osoby prywatne, problem ten był dość powszechny i dotyczył większości obserwowanych przez nas serwisów. Z naszej analizy wynikało, że aż 11% wystawianych wówczas ogłoszeń bezpośrednich, tak naprawdę stanowiła publikacje pośredników. Niechlubny rekordzista, portal Gratka, mógł „pochwalić się”, że aż $\frac{2}{3}$ wystawianych tam ogłoszeń bezpośrednich wcale nie pochodziło od właścicieli. Walka z tym zjawiskiem, podjęta przez internetowe serwisy, dała jednak rezultaty.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	154 500 +16,6%	57 500 -22,3%	mieszkania	
	90 000 +2,3%	8 500 -1,8%	domy	
	28 500 -4,4%	79 500 -10,6%	nieruchomości komercyjne	
	198 500 +7,0%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Partnerzy:



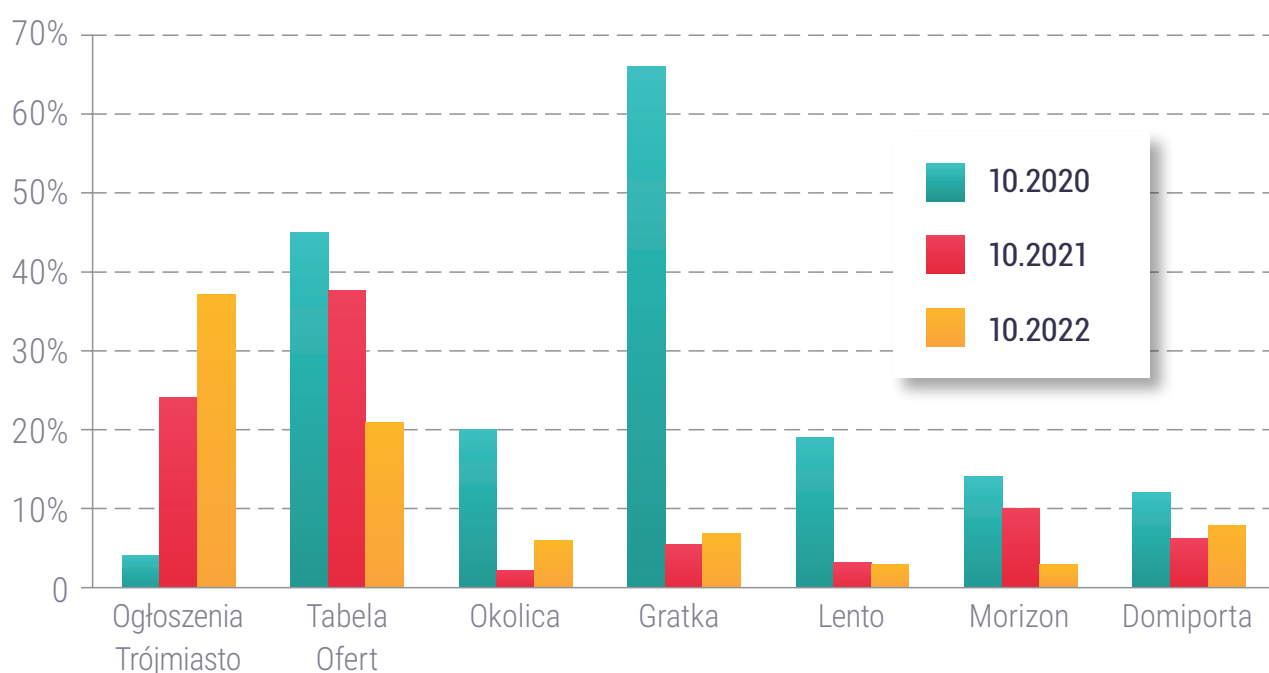
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Już w 2021 roku procentowy udział fałszywie bezpośrednich ogłoszeń spadł o ponad połowę, do poziomu 5%. Większość portali nie spoczęła jednak na laurach, dzięki czemu w październiku bieżącego roku odnotowaliśmy zaledwie niecałych 2% podobnych publikacji! Czy jednak w każdym serwisie sytuacja przedstawia się tak różowo?

Czy w Trójmieście żyją sami pośrednicy?

Niestety, jeden z monitorowanych przez nas serwisów nie podążył za ogólnym trendem:

Odsetek agencyjnych ogłoszeń sprzedaży, opublikowanych jako bezpośrednie



* Z przyczyn technicznych na wykresie nie uwzględniliśmy serwisu OLX, lidera rynku ogłoszeń bezpośrednich.

Portal Ogłoszenia Trójmiasto jako jedyny podąża odmienną ścieżką. Dwa lata temu serwis ten mógł poszczycić się jednym z najniższych odsetków fałszywie bezpośrednich ofert – 4%. Po upływie dwunastu miesięcy współczynnik ten wzrósł jednak do poziomu 24%, a w bieżącym roku osiągnął aż 37%.

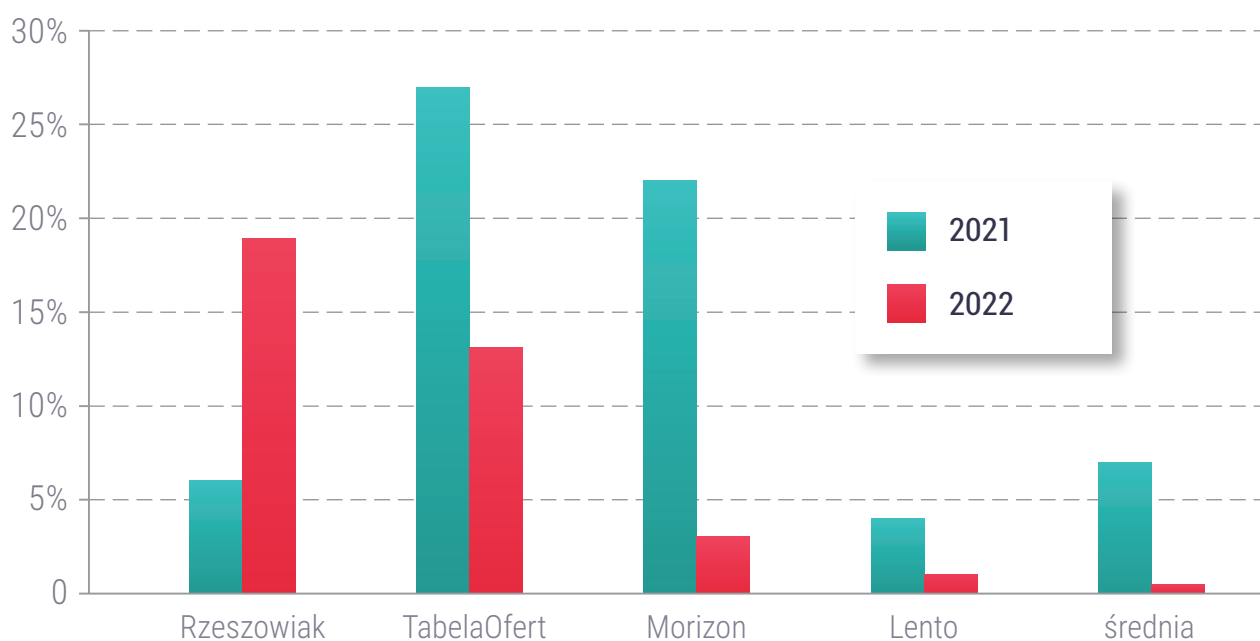
Bezsprzecznie liderem rankingu w tej kategorii jest Gratka. Portal ten zmniejszył odsetek bezpośrednich ogłoszeń sprzedaży, które tak naprawdę pochodziły od agencji, z 66% do 5%. Mimo, że w tym roku nie wypada aż tak dobrze, jako że wskaźnik wzrósł do 7 punktów procentowych, wciąż jest to imponujący wyczyn. Systematyczną poprawę w kwestii fałszywie kategoryzowanych ofert notują także Morizon, Domiporta czy TabelaOfert. Ten ostatni serwis, mimo rocznej poprawy, wciąż należy do najbardziej dotkniętych tym problemem. Ponad 1/5 ogłoszeń bezpośrednich na tym portalu, to tak naprawdę publikacje agencji.

Trzecim najsłabiej prezentującym się portalem jest Domiporta, która z wynikiem 8% zamyka stawkę serwisów, w których publikacje bezpośrednie oznaczono nieprawidłowo.

Czy jest to zasługa ciężko pracujących zespołów portali internetowych, które weryfikują każde ogłoszenie i upewniają się, że podany numer telefonu nie należy do pośrednika? W jakimś stopniu na pewno. Serwisy z pewnością nie budowały pozytywnego wizerunku w sytuacji, gdy klienci dzwonią do właściciela nieruchomości i w dwóch na trzy przypadki po drugiej stronie słuchawki odzywa się agent. Z pewnością kłamstwo, bądź co najmniej zatajenie prawdy, nie jest solidną podstawą dla budowania dalszej współpracy. Pretensje zgłaszają wówczas oczywiście do właściciela portalu z ogłoszeniami.

Z drugiej strony, sami pośrednicy starają się wypłenić takie praktyki w swoim gronie. Podobne działania zamiast budować markę agencji, podkopują wiarygodność i reputację całego środowiska pośredników. Co więcej, poza być może szybkim zdobyciem bazy kontaktów, takie fortele są długoterminowo zwyczajnie nieopłacalne.

Fałszywie bezpośrednie ogłoszenia wynajmu



W przypadku wynajmu, co ciekawe, z wykresu najbardziej dotkniętych problemem fałszywie bezpośrednich ofert znika serwis Ogłoszenia Trójmiasto. W niechlubnej czołówce utrzymuje się jednak portal TabelaOfert, choć i tu, podobnie jak w przypadku segmentu sprzedaży, poczynił znaczące postępy na drodze do ograniczenia tego procederu. Odsetek takich publikacji spadł tu z 27% do 13%. Trójmiejski portal zastępuje „godnie” inny regionalny serwis – Rzeszowiak. Tu z kolei, w porównaniu z ubiegłym rokiem, notujemy wzrost z 6% do aż 19%. Na szczęście jednak, nie jest to portal, na którym pojawia się wiele ofert, więc nie wpłynęło to na średni wynik dla bezpośrednich ogłoszeń wynajmu. Okazało się bowiem, że za takimi publikacjami pośrednicy stali jedynie w 0,5% przypadków, co równie dobrze może być rezultatem zwyczajnych ludzkich pomyłek.

AKADEMIA EKSPERTÓW NIERUCHOMOŚCI *online*

PROGNOZY I TRENDSY NA ROK 2023

12 GRUDNIA 2022
10:00-20:00



ODBIERZ DARMOWĄ WEJŚCIÓWKĘ!

Więcej szczegółów na stronie:

swiy.co/akademia

PARTNERZY WYDARZENIA



gethome.

ASARI CRM

**SAGA
BROKERS®**
Rek. założenia 1990

**MN | MARKETING
NIERUCHOMOŚCI**

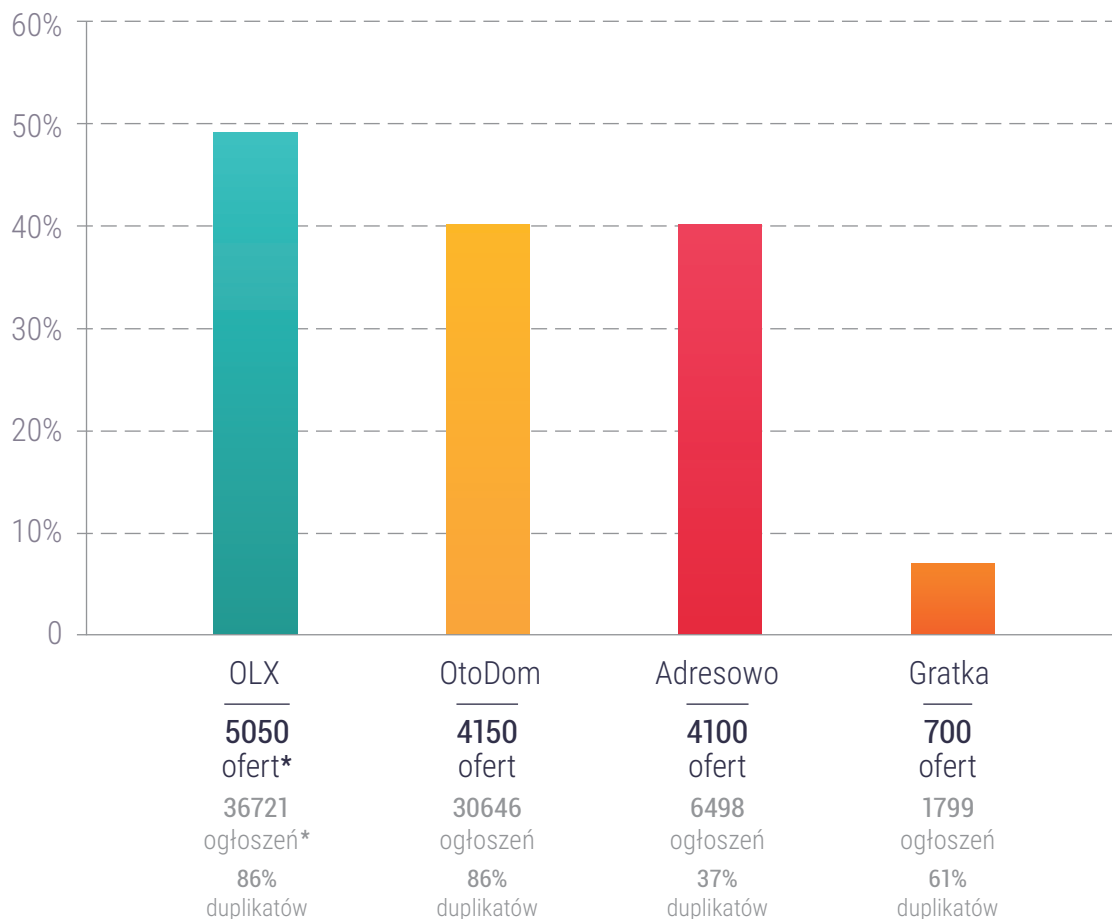


SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W październiku na rynku pojawiło się 10300 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

Pośrednikowi nie opłaca się podawać za osobę prywatną, ale niestety część agentów musi się o tym przekonać na własnej skórze. Może i łatwiej jest odebrać telefon jako „osoba prywatna”, ale ujawnienie statusu pośrednika natychmiast burzy zaufanie potencjalnego nabywcy. Na trudnym rynku lepiej jest dbać o zadowolenie klienta, niż dawać mu jakiegokolwiek przyczyny do zastanawiania się.

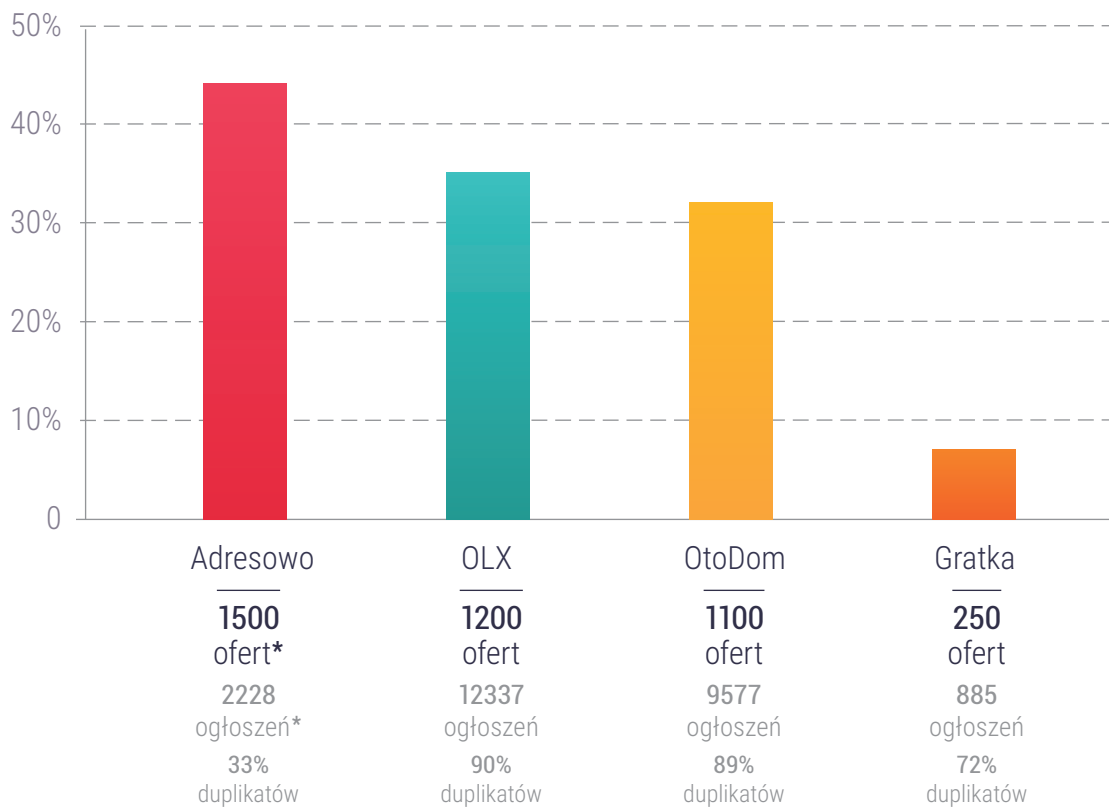
Partnerzy:



Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 3400 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

Zamieszczanie przez pośredników nieruchomości ogłoszeń, w których ci podają się za oferentów prywatnych, zdaje się odchodzić już do lamusa (przynajmniej w serwisach Grupy Morizon-Gratka). Nie ma wątpliwości, że branża cały czas się profesjonalizuje. Dzięki licznym kursom i szkoleniom, ale też w wyniku własnych doświadczeń nabywanych podczas codziennej pracy z klientami standardy pracy pośredników – w tym dbałość o jakość i rzetelność ogłoszeń – idą w górę. Nie od dziś wiadomo, że kłamstwo ma krótkie nogi; uczciwość i wzajemne zaufanie to fundamenty, na których buduje się dobre i trwałe relacje w biznesie.

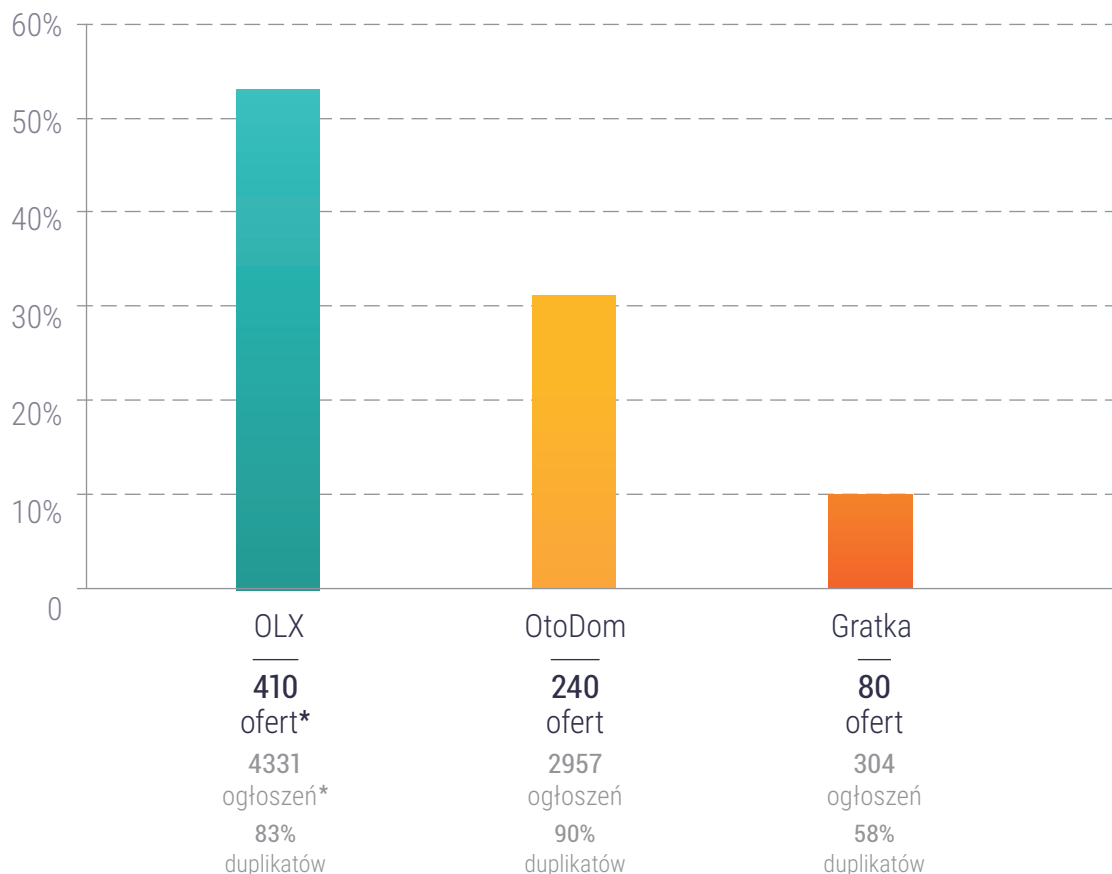
Partnerzy:



Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W październiku na rynku pojawiło się 780 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



W Unirepo udaje się nam wyłapywać pośredników podszywających się pod osoby prywatne z niemal 100% skutecznością. Czemu nie udaje się to portalom ogłoszeniowym z wielomilionowymi budżetami? Jakby co, to jesteśmy otwarci na współpracę

Partnerzy:

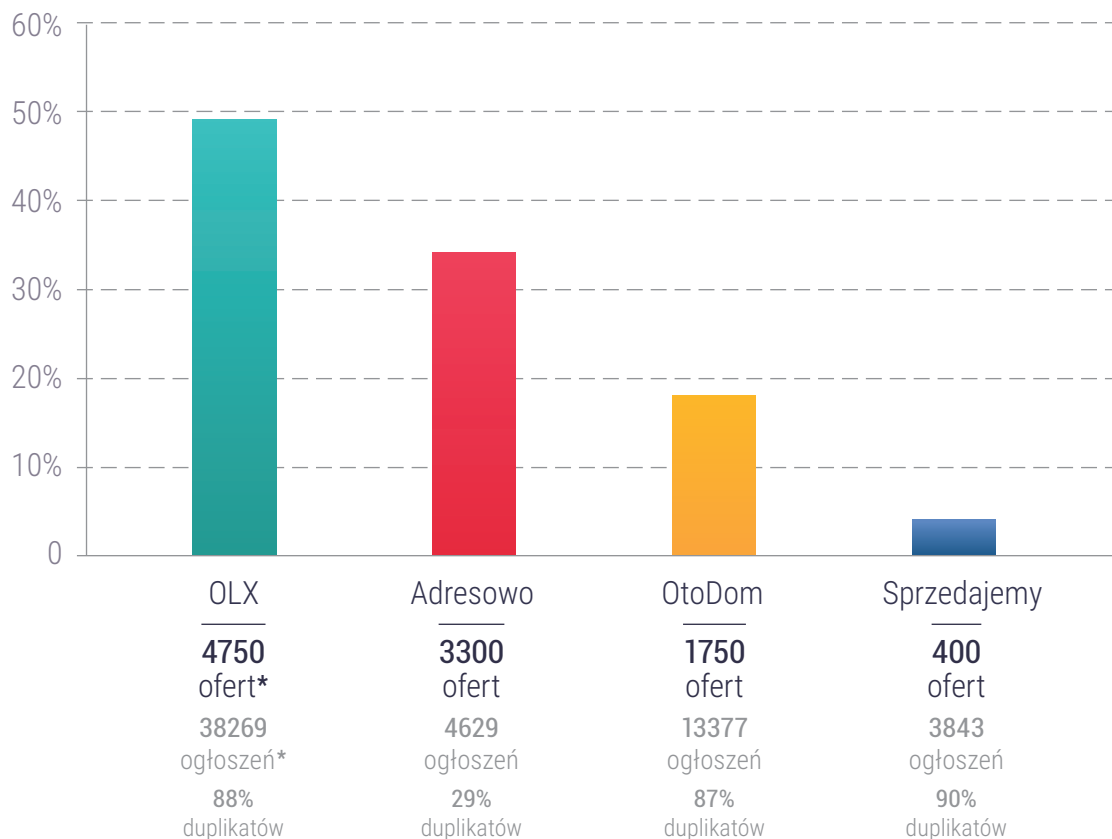


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 9700 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



Na pośredników udających osoby prywatne podczas sprzedaży gruntów trafiam niezwykle rzadko. Rzadko w ogóle trafiam na pośredników sprzedających grunty, bo poza większymi aglomeracjami cały czas jest to spory i niezaanektowany kawałek tortu. Grunty jako takie są bardziej skomplikowane, więc lepszą metodą jest podanie klientowi numeru działki, niż podanie się za właściciela. Ta pierwsza metoda skraca drogę do sukcesu, a ta druga wiedzie tylko na manowce.

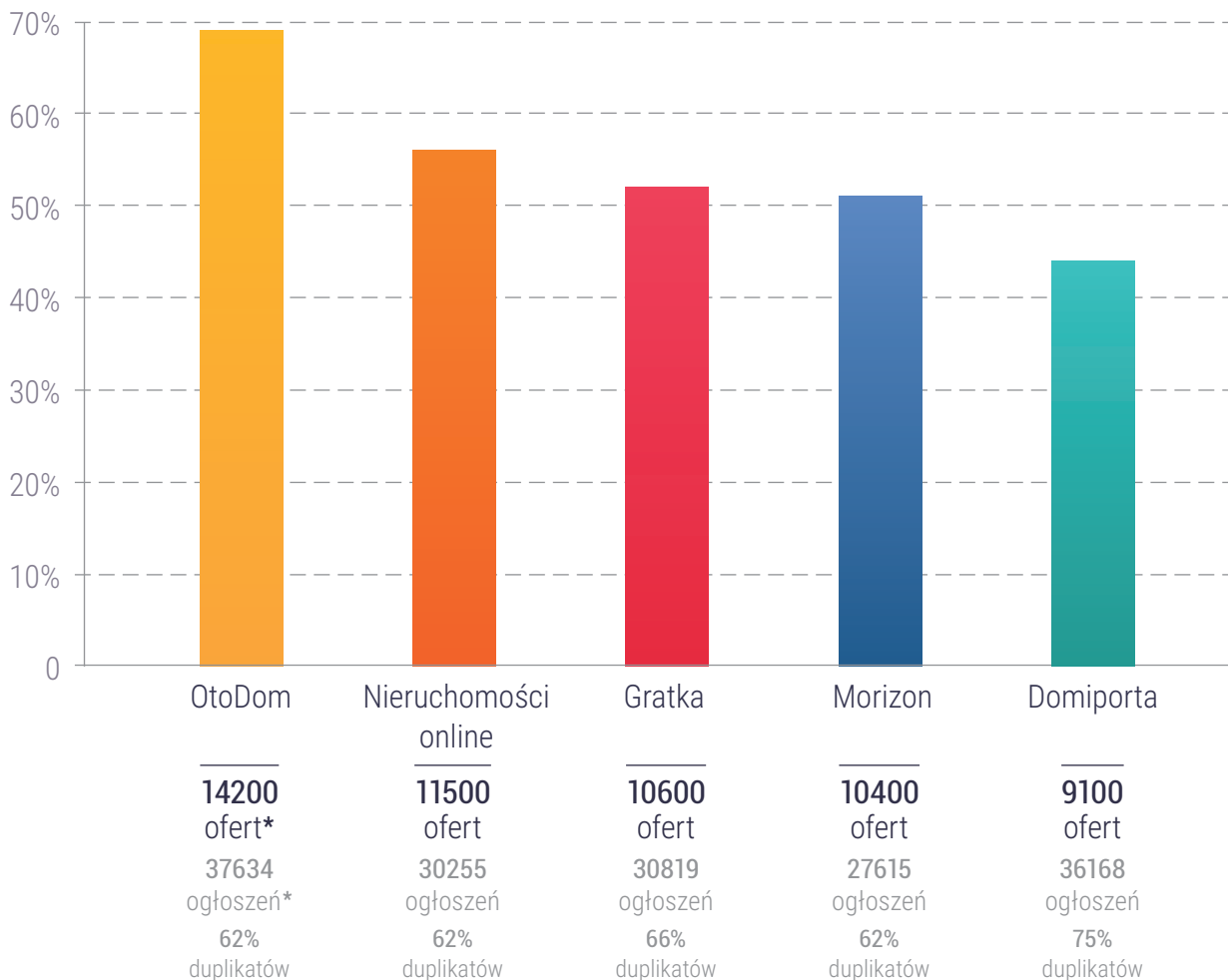
Partnerzy:



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 20500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Publikowanie ofert pośrednika jako bezpośrednich wynika z błędnego przekonania, że konwersja możliwa z reakcji na taką ofertę może być znacznie wyższa niż w przypadku ogłoszenia agencyjnego. Być może są pośrednicy, którzy z takiego proceduru osiągają lepsze korzyści, ale długofalowo takie działanie może odbić się czkawką agentom, ale też i portalom publikującym ogłoszenia. Agentom – bo i tak nienajlepszy wizerunek zawodu staje się jeszcze bardziej nadwyrężony, portalom – bo to one powinny stać na straży przestrzegania wdrażanych przez siebie regulaminów, rygorystycznie podchodzić do tego rodzaju nadużyć, aby stworzyć dla użytkownika najlepsze środowisko do zapoznania się z ofertami.

Partnerzy:

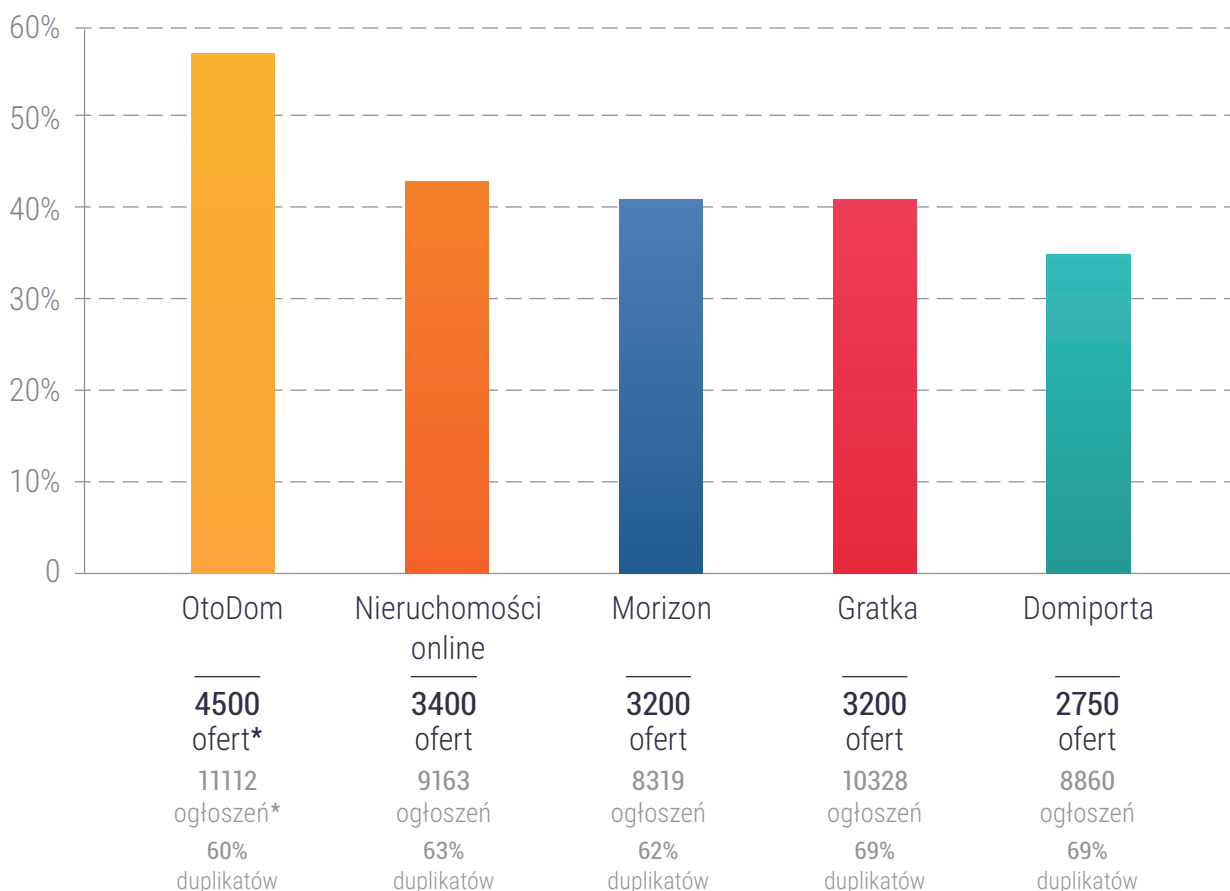


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 7900 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

Prawie 70% wszystkich nowych ofert domów z października dostępnych jest wyłącznie u pośredników. Jeżeli spojrzymy na wszystkie aktualnie dostępne domy, to aż 80% z nich znajduje się pod opieką agencji. Sprzedaż wolnostojącej nieruchomości mieszkalnej jest bowiem znacznie bardziej skomplikowaną procedurą, niż sprzedaż mieszkania. Pomoc pośredników okazuje się tu nieodzowna.

Partnerzy:

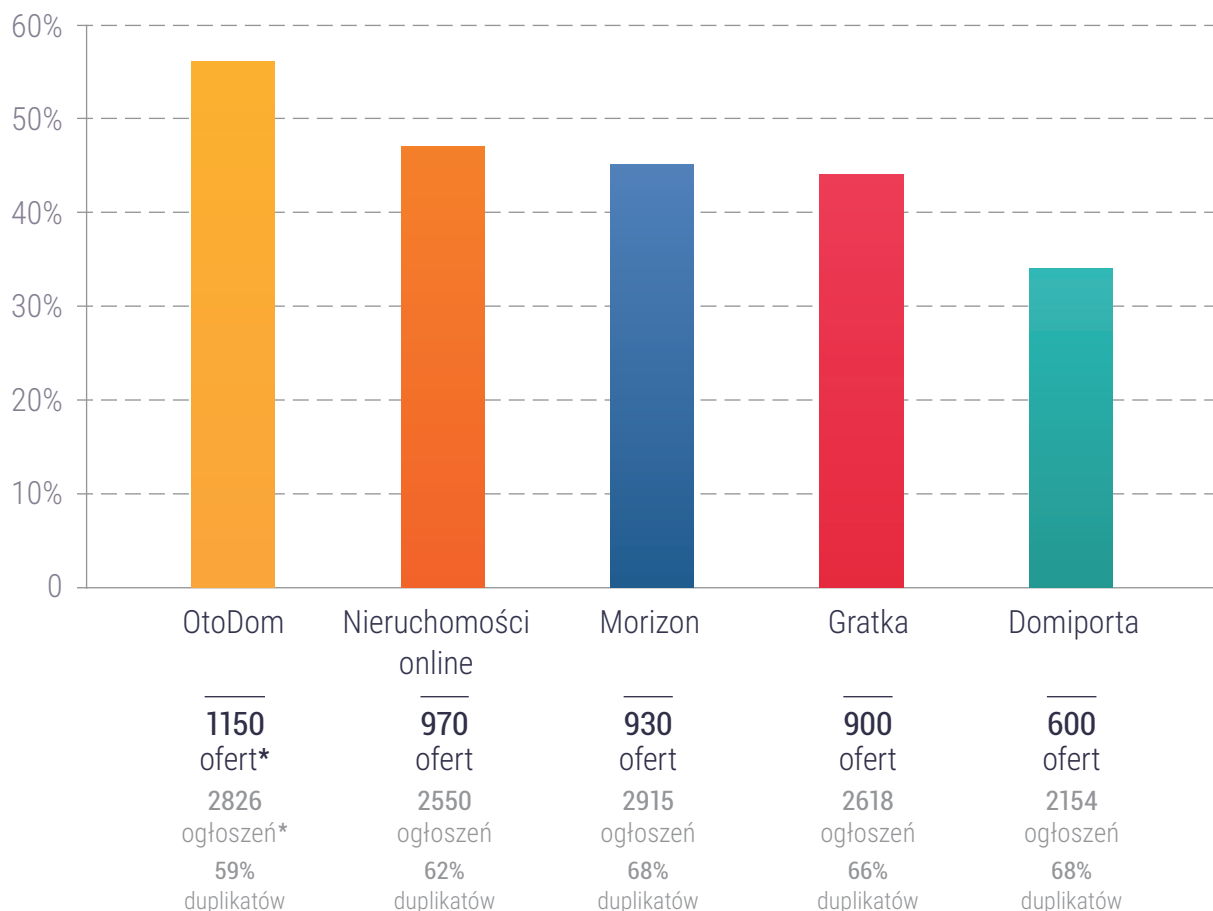


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku 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)*

KRZYSZTOF KOTLARSKI ADRADAR/UNIREPO



Niedawno w sieci pojawiło się kilka artykułów opisujących niski poziom zaufania Polaków w stosunku do pośredników w obrocie nieruchomościami. W pamięci utkwił mi jeden z komentarzy, wyrażający oburzenie i stawiający tezę, że dotyczy to wyłącznie agentów działających na rynku mieszkaniowym. Komentujący przedstawił się jako pośrednik pracujący wyłącznie z nieruchomościami komercyjnymi i utrzymywał, że w jego segmencie agencje cieszą się dużą estymą. Coś w tym musi być. Firmy poszukujące przestrzeni biurowej czy magazynowej są bowiem znacznie wdzięczniejsze pośrednikom, niż osoby prywatne.

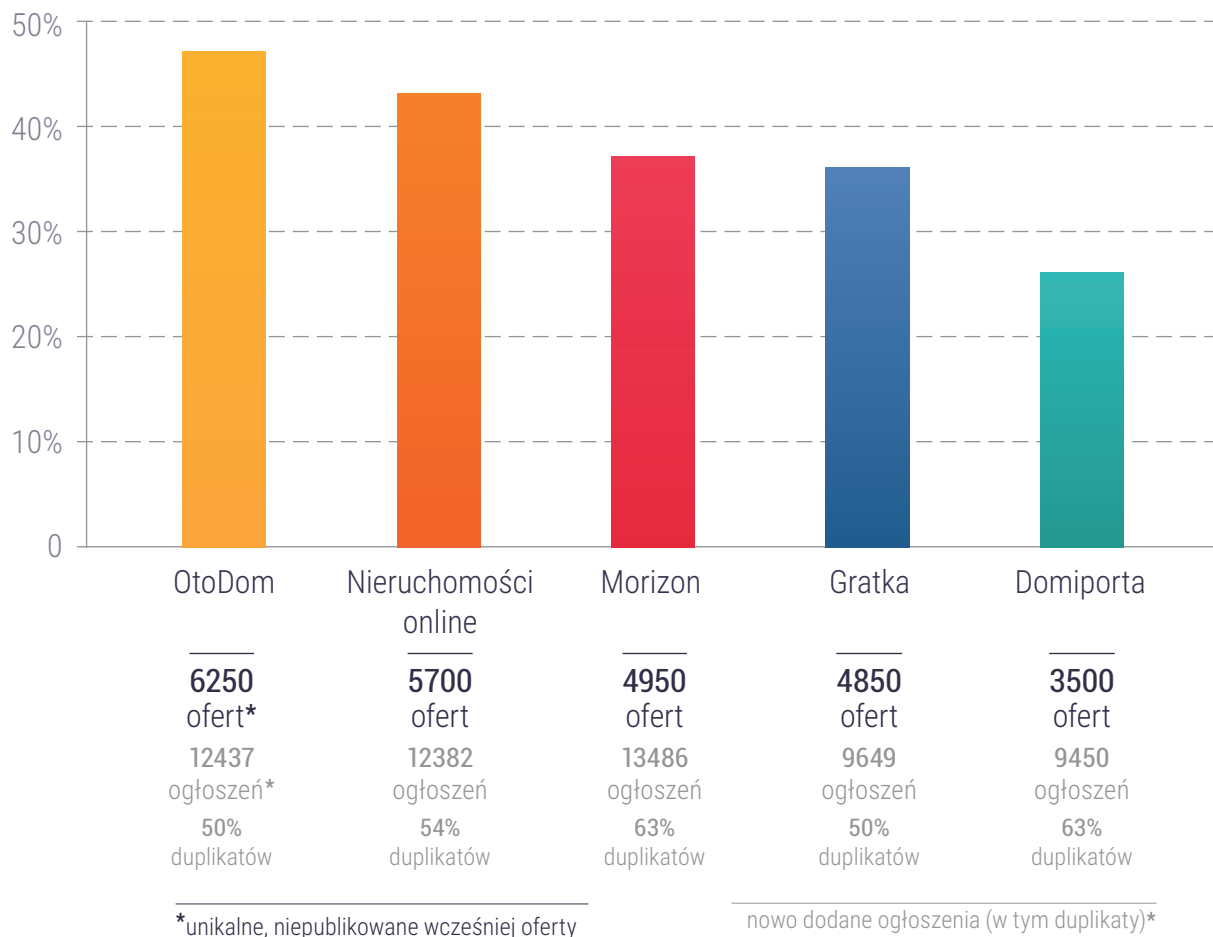
Partnerzy:



Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 13300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Jeżeli chodzi o ogłoszenia bezpośrednie, na których skupiamy się w tym numerze, to królem pozostaje grupa OLX, w skład której wchodzi także OtoDom. W porównaniu z ubiegłym rokiem, warto jednak zwrócić uwagę na Adresowo. Serwis ten staje się bowiem realną konkurencją dla OLX, a w przypadku ogłoszeń domów na sprzedaż, jest już wyraźnym liderem. Stale rosnąca liczba duplikatów wśród publikacji, w tym pochodzących od właścicieli, nie jest już niestety niczym nowym.

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