

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

STYCZEŃ
2023

Statystyki z 37 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

UMIESZCZENIE OGŁOSZENIA W INTERNECIE JEST CORAZ DROŻSZE

W bieżącym wydaniu przyjrzelśmy się cennikom bezpośrednich ogłoszeń sprzedaży nieruchomości. Czy cena jest kluczowym czynnikiem przy wyborze portalu? Jak radzą sobie darmowe serwisy?

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	152 500 +16,6%		66 500 -12,5%	mieszkania
	90 000 +22,4%		8 500 0,0%	domy
	28 000 -3,5%		79 500 -10,7%	nieruchomości komercyjne
	202 000 +11,0%			działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

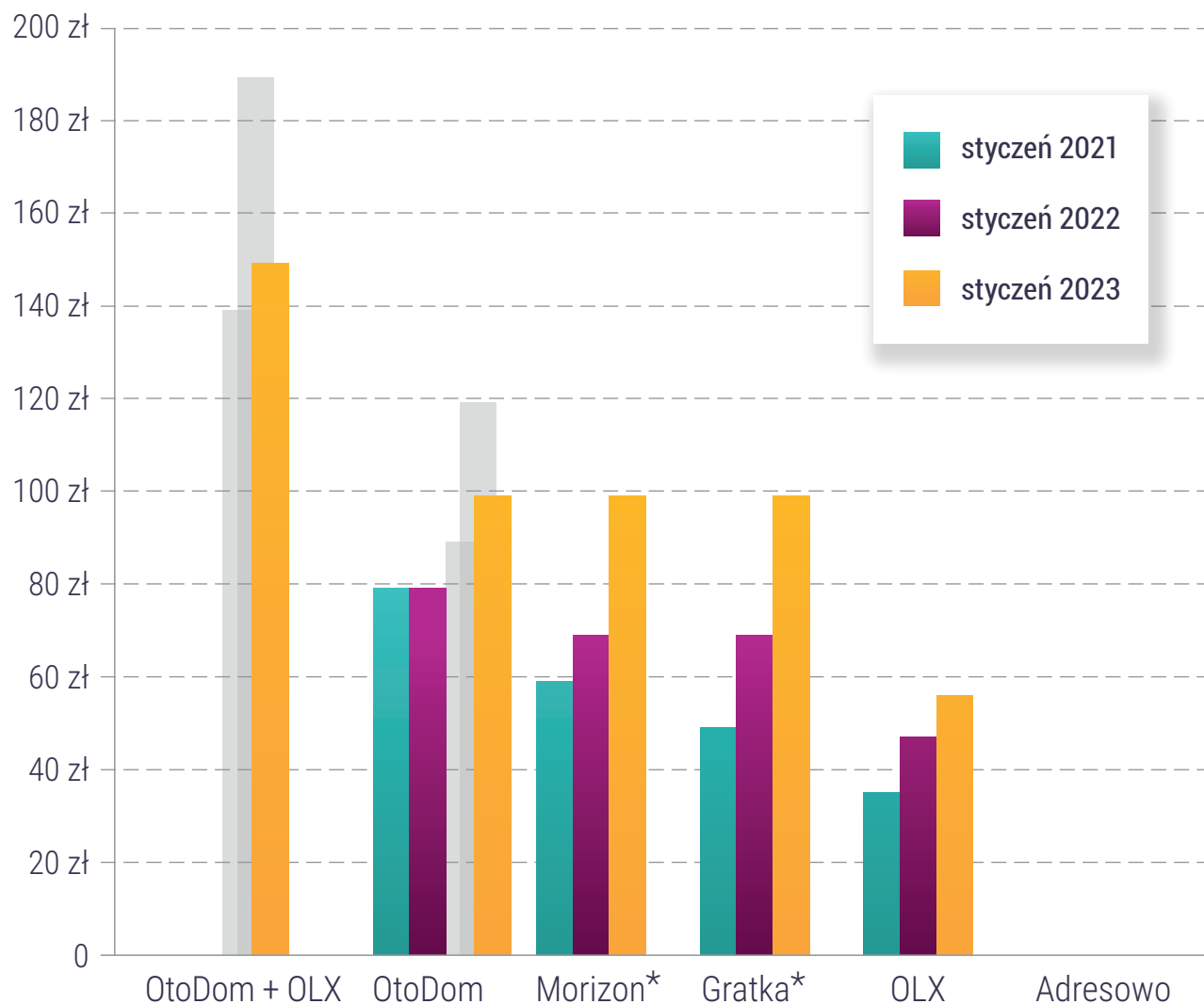
Po przeanalizowaniu niemal 182 tys. bezpośrednich ogłoszeń sprzedaży dodanych w styczniu, możemy przedstawić kolejny raport dotyczący kosztów takich publikacji na portalach ogłoszeniowych. A zmieniło się w tej kwestii sporo. Jak zwykle, naszym papierkiem lakmusowym będą bezpośrednio publikacje sprzedaży mieszkań w Warszawie, wykupione na okres 30 dni bez promowania. Czy rosnące ceny wpływają na wybór portali przez ogłoszeniodawców?

Porównywanie jakichkolwiek cenników nigdy nie jest zadaniem łatwym. Jeżeli gdzieś dana usługa jest nominalnie tańsza, można spodziewać się, że występują tam dodatkowe opłaty, które równoważą pozornie niższą cenę. Nie inaczej jest w przypadku ogłoszeń dotyczących nieruchomości. Każdy serwis posiada własne opcje wyróżniania czy odnawiania ofert, pozycjonowania na listach lub dodawania specjalnych oznaczeń. Oferta niektórych, np. Morizona czy Gratki, przewiduje także publikację na więcej niż jednym portalu, albo wydłużony czas aktywności ogłoszenia.

Ale i te najbardziej podstawowe, pozbawione dodatkowych mechanizmów ogłoszenia potrafią zaskoczyć. Dla przykładu, publikacja ogłoszenia w serwisie Adresowo wciąż jest darmowa, ale portal ten nie jest organizacją charytatywną i przenosi ten koszt na potencjalnego kupca, który musi zapłacić by odsłonić nasz numer telefonu. W innych serwisach, takich jak OLX czy Gratka, mamy do czynienia z mieszkanką ogłoszeń bezpłatnych i płatnych. Serwis buduje zaufanie pomagając nam znaleźć lub pozbyć się np. mebli czy ubrań, dzięki czemu wracamy tam również z poważniejszą transakcją, taką jak kupno/sprzedaż nieruchomości. Zauważyliśmy jednak, że lista kategorii, w których dodawanie ogłoszeń jest bezpłatne, została na wielu portalach znacznie okrojona. Także tu więc serwisy szukają oparcia w trudnej sytuacji ekonomicznej. Inną formą promocji marki portali ogłoszeniowych są limitowane darmowe ogłoszenia. Takie pakiety darmowych publikacji również są z każdym rokiem ograniczane.

Wiele serwisów, jak choćby OLX, stosuje w kluczowych kategoriach tzw. „ceny dynamiczne”. Oznacza to, że ostateczny koszt publikacji poznajemy dopiero podczas dodawania ogłoszenia. Algorytm uzależnia cenę przede wszystkim od kategorii nieruchomości i lokalizacji, lecz możliwe, że w grę wchodzi także inne czynniki. Zapewne nikogo nie zdziwi fakt, że najwięcej za dodanie oferty zapłacić muszą mieszkańcy stolicy.

Cena ogłoszenia prywatnego (mieszkanie na sprzedaż, Warszawa)



*koszt jednoczesnej publikacji w obu serwisach Grupy Morizon-Gratka

Ceny ogłoszeń wciąż są zróżnicowane, więc raczej nie można oskarżać nikogo o zмовę cenową. Wszystkie portale jednak zgodnie zdecydowały o podwyższeniu cen. Nie świadczy to najlepiej o sytuacji na rynku. Galopująca inflacja musiała jednak dotrzeć także tu.

Skala podwyżek wprowadzonych w styczniu może już jednak dziwić. OtoDom, który już w trakcie ubiegłego roku zwiększył koszt publikacji o około 10 zł, w styczniu postanowił podnieść cenę do aż 119 zł. Decyzja ta musiała spotkać się ze sporym niezadowoleniem klientów, bowiem serwis już w okolicach 15 lutego zrezygnował z tej podwyżki i wrócił na moment do ubiegłorocznej ceny. Jednak zaledwie po kilku dniach zmiana cennika ofert bezpośrednich została ponownie wprowadzona. Tym razem była jednak subtelniejsza: +10 zamiast +30 zł. To z tych dziwnych manewrów wynikają szare paski na naszym wykresie.

Partnerzy:

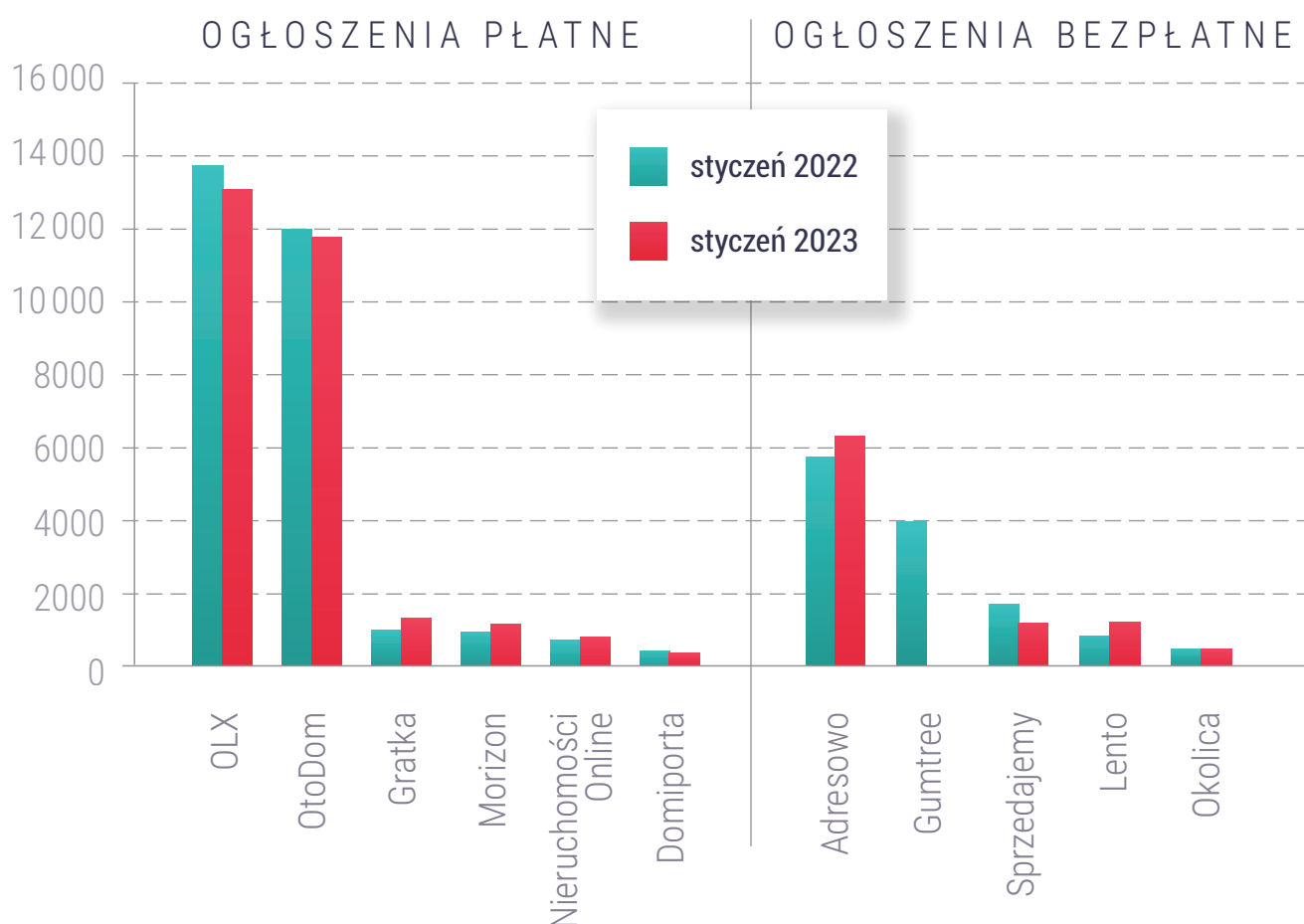


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Dość duże zmiany wprowadziła również Grupa Morizon-Gratka. W obu serwisach flagowych serwisach koszt podstawowego ogłoszenia sprzedaży mieszkania wzrósł o 30 zł, czyli aż o 43%, zrównując się w ten sposób cenowo z OtoDom. Należy jednak pamiętać, że wykupienie publikacji na którymś z serwisów Grupy M-G, oznacza automatyczne dodanie ogłoszenia na obu portalach. OtoDom również umożliwia taką opcję (wraz z serwisem OLX), jednak w takim wypadku konieczna jest dopłata. W trakcie zawirowań cenowych z początku roku koszt takiego pakietu wynosił najpierw 139 zł, następnie 189, by ostatecznie spocząć na poziomie 149 zł, a więc sporo więcej niż proponuje Morizon-Gratka.

Jak wobec tego kształtuje się liczba publikacji na poszczególnych portalach? Czy bezpłatne Adresowo zyskało wielu zwolenników wobec likwidacji Gumtree i podwyżek w płatnych serwisach?

Nowe ogłoszenia bezpośrednie mieszkania na sprzedaż (Styczeń 2022/2023 r.)



Nowe ogłoszenia, na potrzeby powyższego zestawienia, to takie, które nie są podbiciami i edycjami starszych publikacji, lecz na nowo stworzone od podstaw. Krótko mówiąc takie, za które na płatnych portalach ktoś musiał zapłacić standardową stawkę.

Co ciekawe, okazuje się, że zmiany w porównaniu z ubiegłym rokiem są dość niewielkie. Są również bardzo niejednoznaczne. Największy wzrost zanotowało bezpłatne Adresowo (niemal 570 ogłoszeń więcej,+10%), a największy spadek OLX (prawie 660 ogłoszeń mniej, -5%). Migracja z serwisów płatnych do darmowych byłaby to logiczną odpowiedzią na wzrost cen publikacji ogłoszeń. Tylko że popularność ogłoszeń na portalach Morizon i Gratka, które podniosły ceny o ponad 40%, wzrosła, a nie spadła! W przypadku Gratki bezpośrednich publikacji jest aż o 1/3 więcej! Tymczasem darmowy serwis Sprzedajemy zanotował spadek podobnych rozmiarów. Trudno podać jedno prawidłowe rozwiązanie tej zagadki. Jedno jest pewne – cena publikacji to nie jedyny i nie najważniejszy czynnik przy podejmowaniu decyzji o wyborze portalu.

W bardziej ogólnym ujęciu, wciąż zdecydowanie więcej ogłoszeń publikowanych jest w serwisach płatnych. W styczniu na najpopularniejszym z nich, OLX, dodanych było ponad dwa razy więcej ogłoszeń niż na bezpłatnym Adresowo. Razem z portalem OtoDom tworzą trójkę liderów, która pozostawia konkurencję bardzo daleko w tyle. Aż 80% wszystkich ogłoszeń trafiło właśnie tam.

Partnerzy:



WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



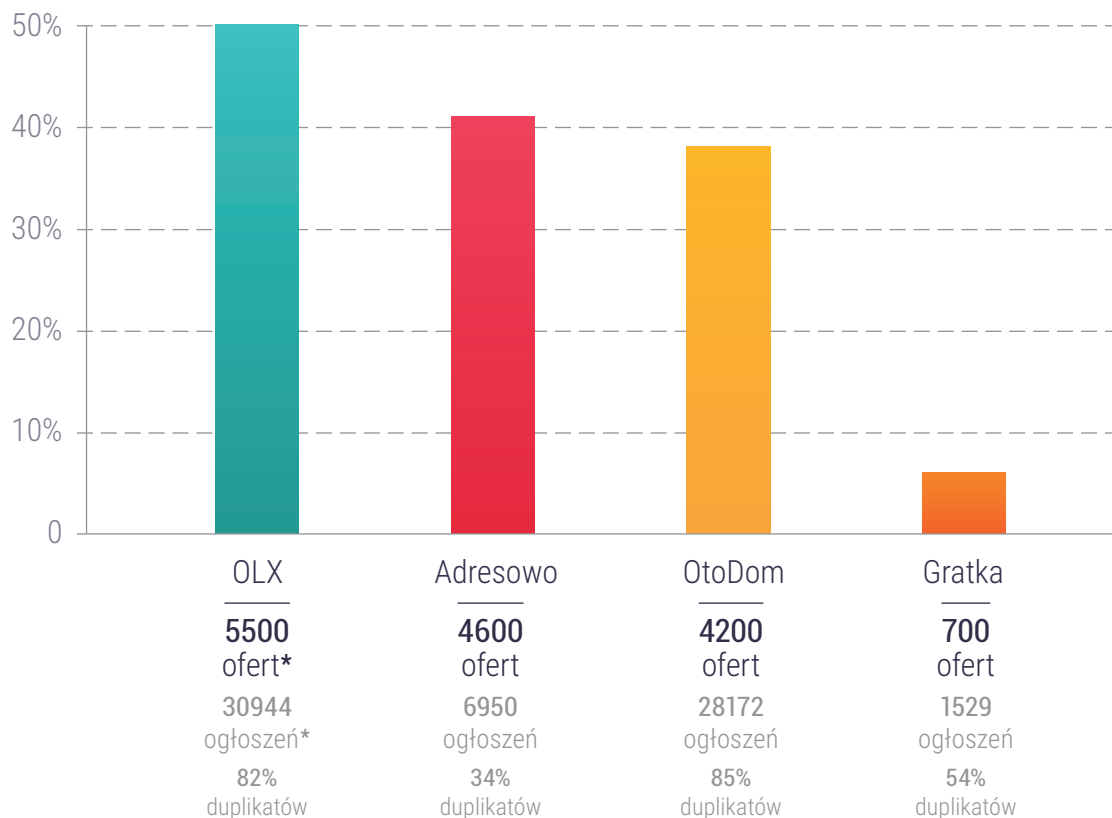
TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W styczniu na rynku pojawiło się 11100 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

Wielkość rynku jakim są ogłoszenia prywatnych właścicieli jest ograniczona. Tym bardziej gdy do gry wkraczają takie metody jak szukanie nabywcy pocztą pantoflową lub z wykorzystaniem mediów społecznościowych. Wydawanie dużego budżetu na przyciągnięcie do serwisu właściciela mieszkania, który najpewniej skorzysta z jego oferty co najwyżej kilka razy w życiu płacąc za to niewielką kwotę nie jest dobrym interesem. Prawdziwa walka między portalami odbywa się o budżety biur nieruchomości oraz deweloperów. To oni publikują ogłoszenia systematycznie zapewniając portalom stały dopływ gotówki. Inaczej sprawa ma się z kupującymi, bo o ich uwagę dziś wyjątkowo warto się postarać.

Partnerzy:

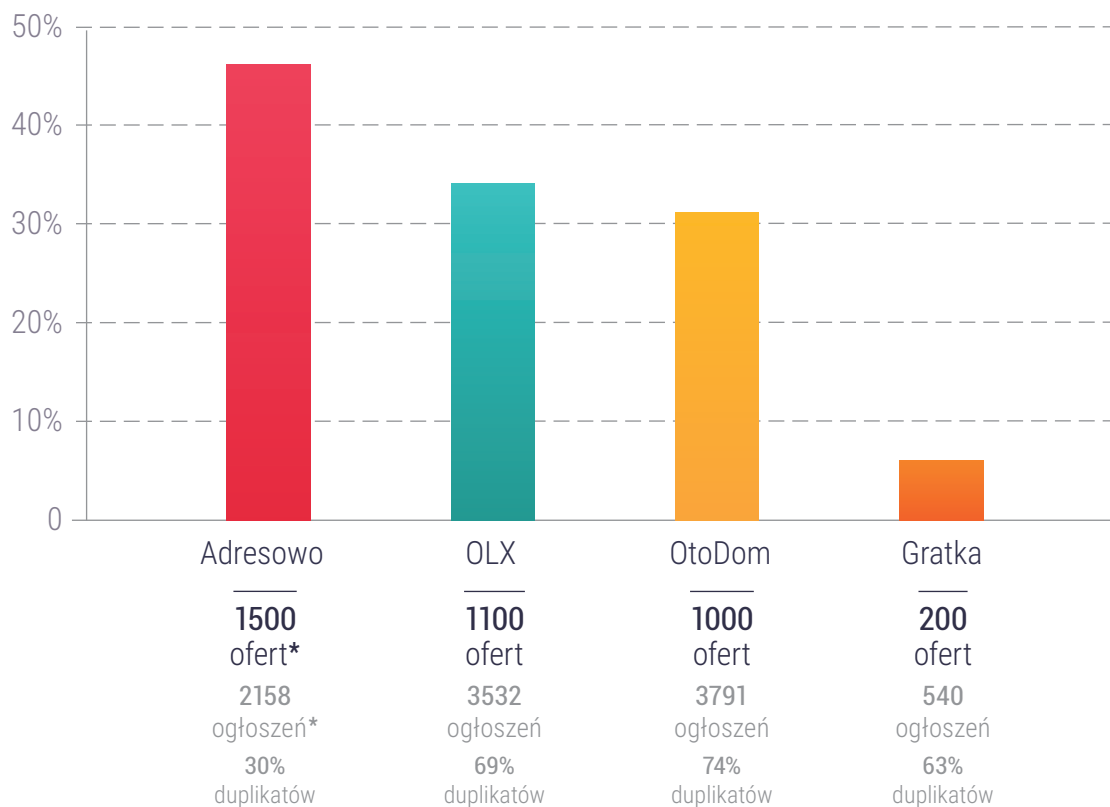


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W styczniu na rynku pojawiło się 3250 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

Nie jest niczym nowym ani zaskakującym to, że wysoka jakość oferowanych produktów i usług przekłada się na ich cenę. Reguła ta odnosi się także do portali ogłoszeniowych, zwłaszcza wyspecjalizowanych w profesjonalnej obsłudze rynku nieruchomości. Zapewnienie dotarcia z ofertą do największego grona potencjalnych klientów (m.in. dzięki współpracy z wieloma serwisami partnerskimi), skuteczne pozyskiwanie wartościowych zapytań, a przy tym ciągły rozwój technologiczny i stałe rozszerzanie zakresu świadczonych usług wymagają wysokich i wciąż rosnących nakładów.

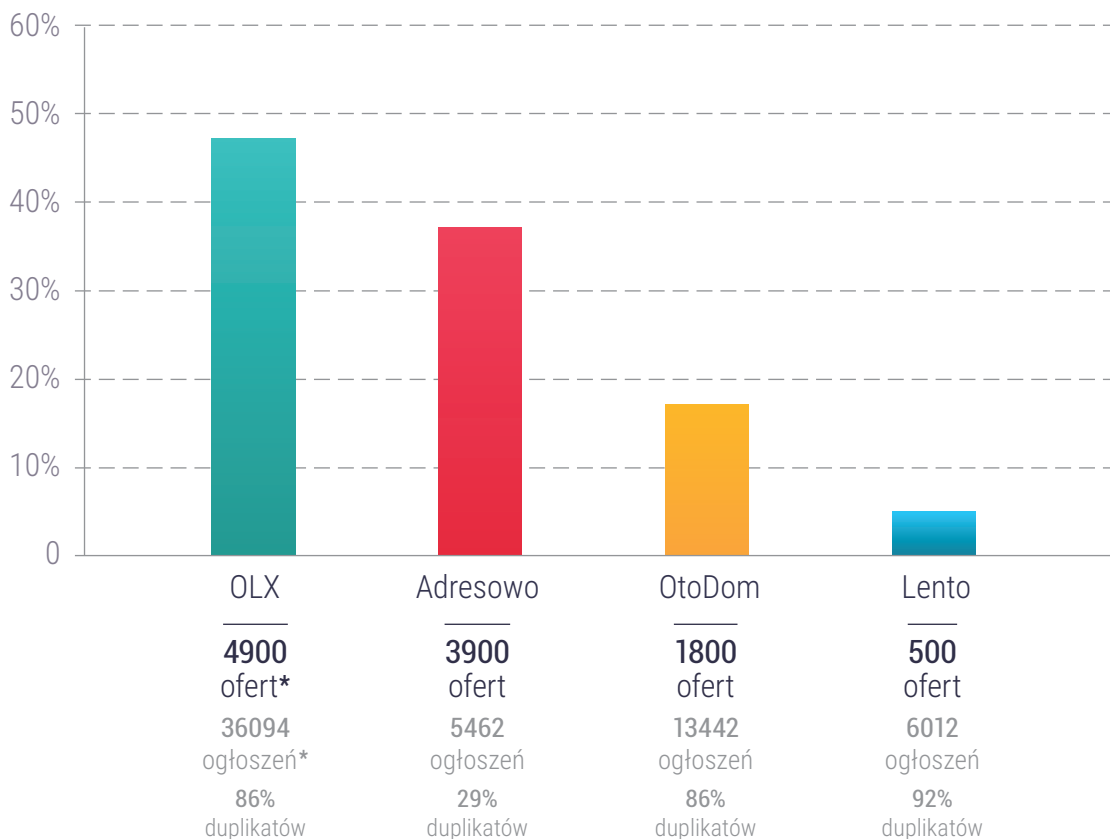
Partnerzy:



Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W styczniu na rynku pojawiło się 10500 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



Rynek działek jak zwykle rządzi się swoimi prawami. Duże drunty inwestycyjne, bez względu na to, czy są one sprzedawane bezpośrednio, czy też nie, najczęściej nie są ogłaszane publicznie. Tutaj liczą się dobre kontakty i dobre relacje. Małe działki też często sprzedają się „spod lady”. Jeszcze na etapie prac geodezyjnych nieraz udaje się sprzedać pierwsze parcele w ręce osób, które przypadkiem zauważyły że coś nowego się dzieje w ich okolicy. Podobnie jest z gruntami rolnymi, bo te często sprzedają się wśród sąsiadów. Nawet jeśli jakiś grunt trafia na portale ogłoszeniowe, to często są to nieruchomości przeszacowane. Te dobrze wycenione już dawno zmieniły właściciela.

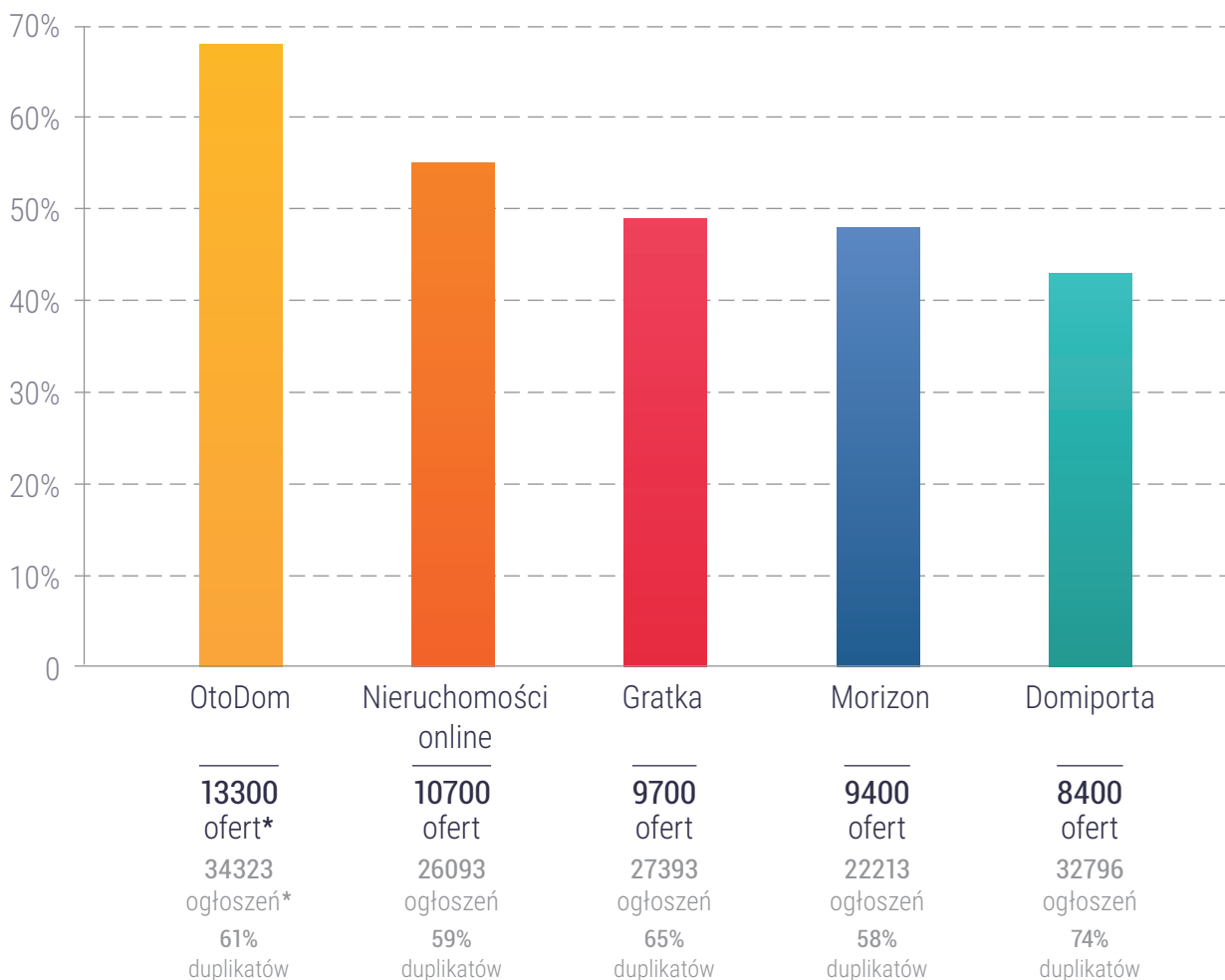
Partnerzy:



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W styczniu na rynku pojawiło się 19600 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

Mimo iż w ostatecznym rozrachunku publikacja ogłoszenia bezpośredniego na łamach portali Grupy OLX pozostaje najdroższa, nie przełożyło się to na znaczące odejście ogłoszeniodawców od tych serwisów. Jeżeli weźmiemy pod uwagę fakt, że w segmencie ogłoszeń pośredników OtoDom zajmuje pozycję niekwestionowanego lidera w każdej kategorii, to finansowa przewaga Grupy OLX póki co jest niezagrażona.

Partnerzy:

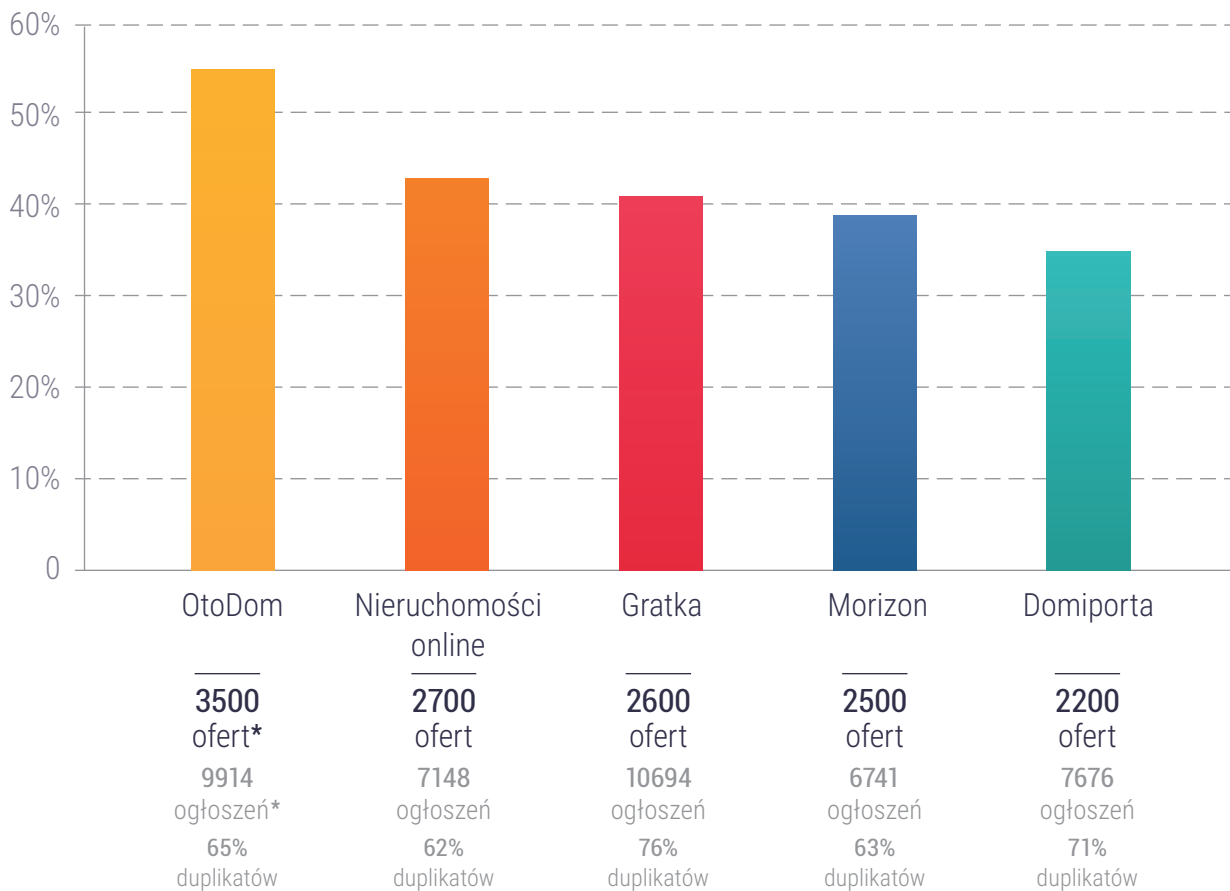


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W styczniu na rynku pojawiło się 6350 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



W porównaniu z przeciętną wartością oferowanej nieruchomości, koszt zamieszczenia ogłoszenia w całej grupie serwisów jednocześnie, tj. morizon.pl, gratka.pl, domy.pl, oferty.net i in. oraz w serwisach partnerskich (np. Allegro.pl) jest bardzo niski. Dla naszych stałych partnerów - biur nieruchomości - warunki cenowe tej unikalnej oferty są jeszcze korzystniejsze: jednostkowa stawka za ogłoszenie w ramach pakietu może być nawet o ponad 90 procent niższa od ceny podstawowej.

Partnerzy:

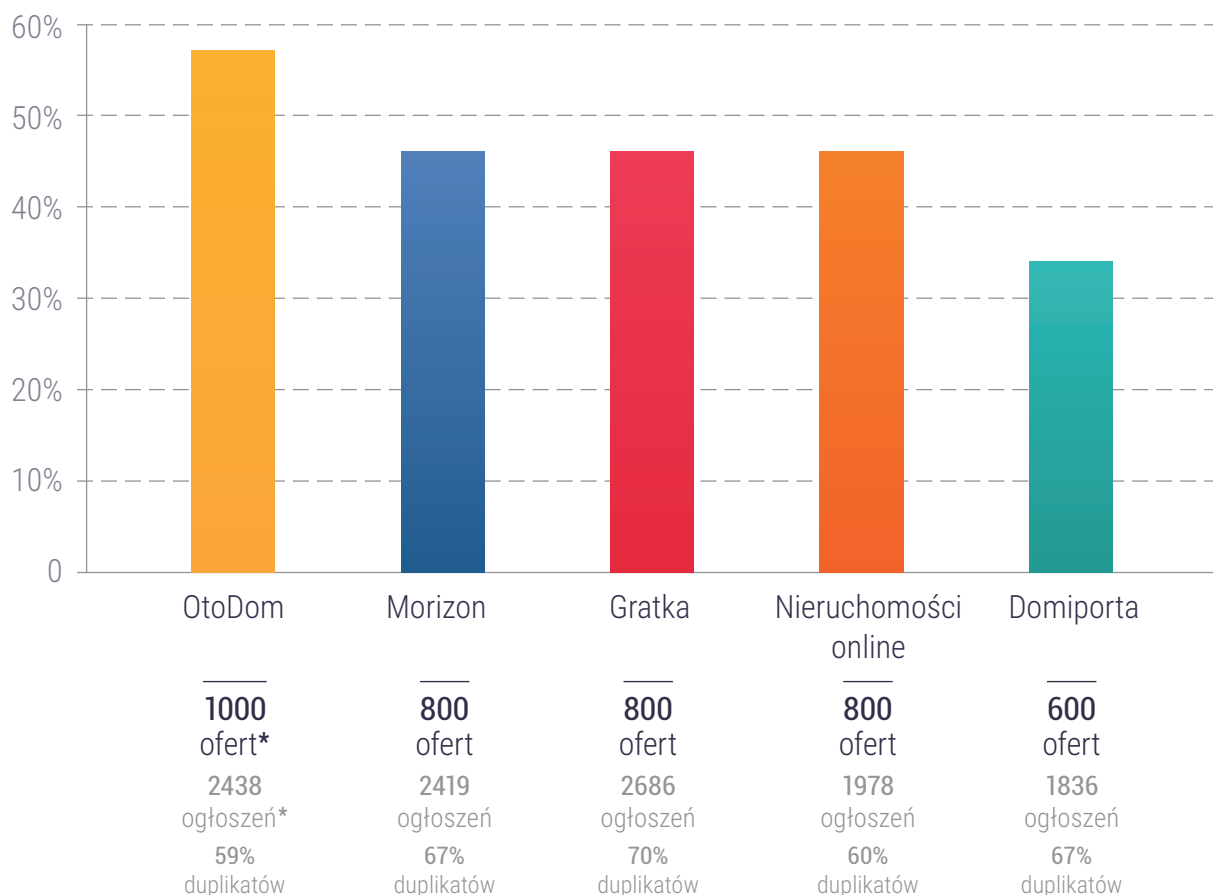


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W styczniu na rynku pojawiło się 1750 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

Z rynku zniknął jeden z najistotniejszych graczy w segmencie bezpłatnym – serwis Gumtree. Co ciekawe, przełożyło się to na bardzo niewielki wzrost liczby ogłoszeniodawców na innych bezpłatnych portalach. Czy oznacza to, że osoby te zaczęły publikować płatne ogłoszenia, lub w ogóle zrezygnowały ze sprzedaży nieruchomości? Niekoniecznie. Warto przypomnieć, że ponad 90% ogłoszeń sprzedaży publikowanych na Gumtree stanowiły duplikaty. Na portalu Adresowo jest to zaledwie 34%. Być może więc liczba oferowanych nieruchomości nie zmieniła się, lecz ogłoszenia poddawane są surowszej selekcji.

Partnerzy:

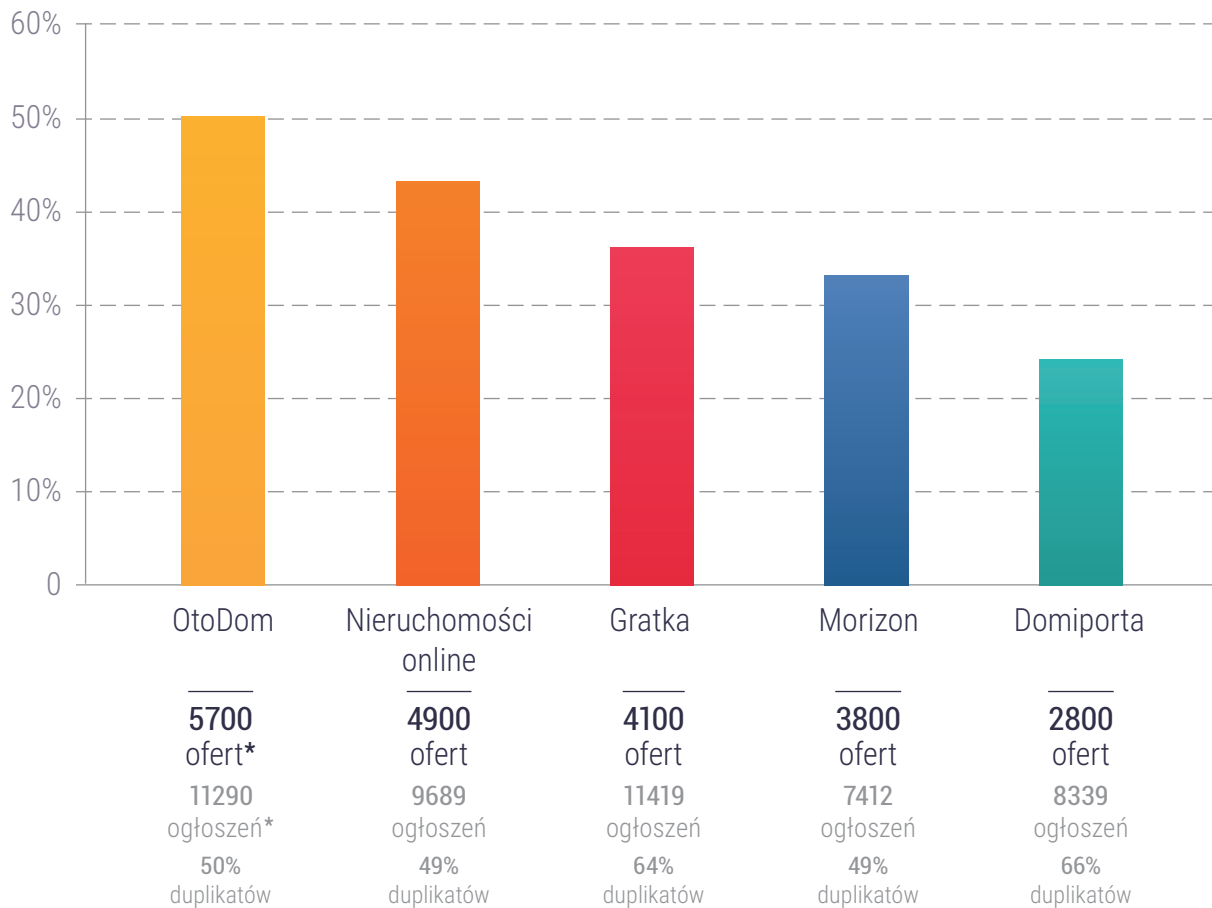


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W styczniu na rynku pojawiło się 11500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Interesująco prezentuje się porównanie wcześniej ukazanej liczby nowych ogłoszeń dodanych w styczniu na poszczególnych portalach i liczby unikalnych ofert na naszych wykresach. Najwięcej publikacji bezpośrednich pojawiło się zdecydowanie na portalach OLX i OtoDom. Teraz widać jednak, że wśród tych dodanych na nowo (i opłaconych) ofert większość stanowią duplikaty starszych ogłoszeń. Biorąc pod uwagę unikalne nieruchomości, bezpłatne Adresowo idzie już niemal łeb w łeb z liderującym OLX. OtoDom pozostaje z tyłu, tracąc wyraźnie do tej dwójki.

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