

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LUTY
2023

Statystyki z 38 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

CENY MIESZKAŃ NA PORTALACH POWOLI HAMUJĄ

Po przeanalizowaniu 294764 ogłoszeń sprzedaży, jakie pojawiły się w lutym na 37 portalach nieruchomości, okazało się, że w porównaniu z ubiegłym rokiem średnia cena ofertowa mieszkań na sprzedaż w stolicy Polski wzrosła o około 1000 złotych za m². To wciąż istotna zmiana z perspektywy marzących o zakupie własnego M, jednak dla inwestorów to dobry prognostyk. Oznacza bowiem, że tempo wzrostu cen znacznie spadło. W poprzednich latach średnioroczne wzrosty przewyższały 2000 zł.

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

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	153 500 +12,8%	71 500 0,0%	mieszkania
	90 500 +22,3%	8 500 6,8%	domy
	27 500 -4,2%	79 000 -8,5%	nieruchomości komercyjne
	209 000 +13,3%		działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Jak pisaliśmy w ubiegłym roku, poszczególne portale, choć starają się „zagarnąć” jak największą liczbę ogłoszeń dla siebie, stają się też coraz bardziej wybredne. Zaczynają się specjalizować, budować swoją markę w segmencie premium, czy wręcz przeciwnie, polegać na zaufaniu lokalnych, indywidualnych inwestorów. Miało to swoje odzwierciedlenie w średnich cenach publikowanych w danym serwisie ofert. Co ciekawe, podział ten obecnie nie do końca odpowiada temu sprzed roku.

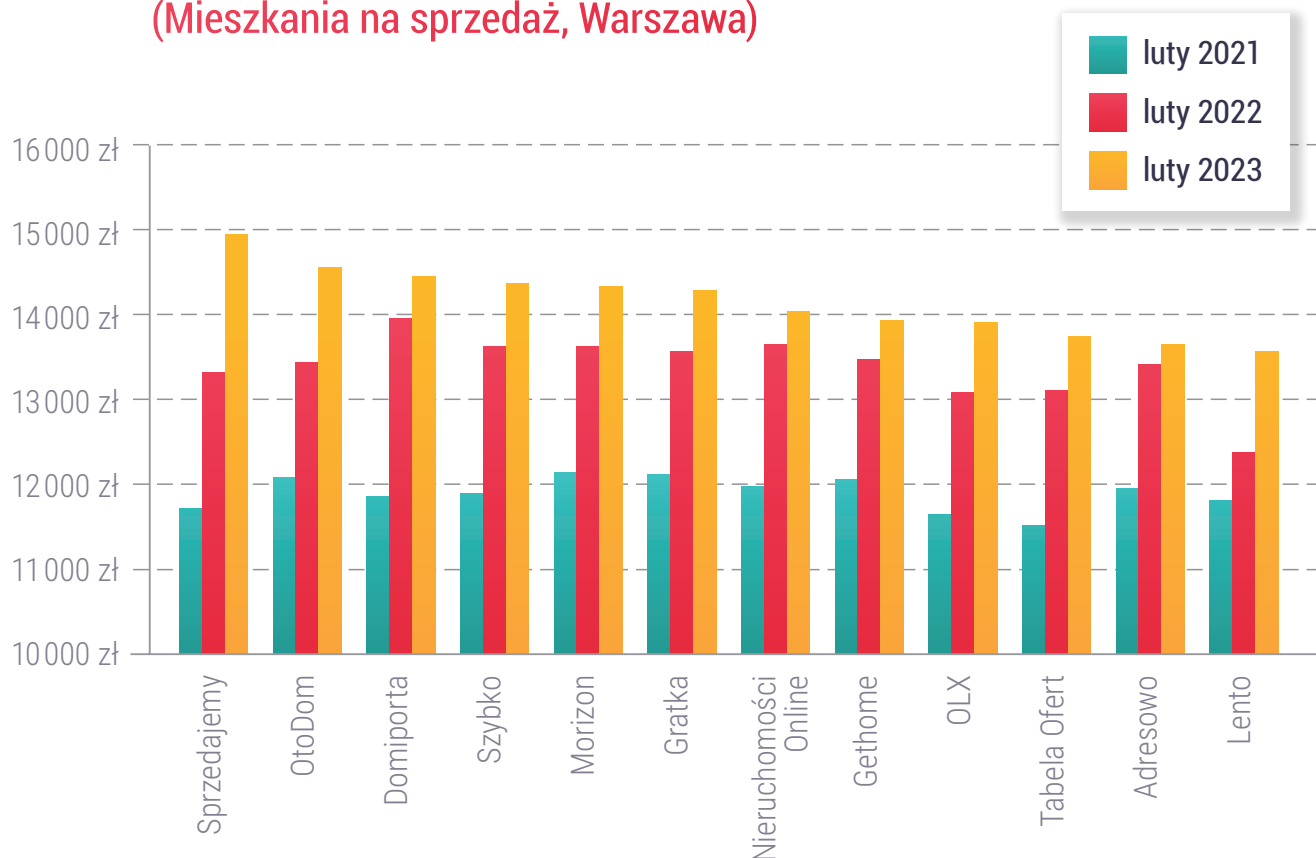
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Średnia cena ofertowa za m² (Mieszkania na sprzedaż, Warszawa)



W ubiegłym roku zdecydowanie najwyższa średnia cena ofertowa mieszkań na sprzedaż należała do Domiporty. Jednak w ciągu dwunastu kolejnych miesięcy wzrosła „zaledwie” o 3,5%, do poziomu 14450 zł/m². Nowy lider, serwis Sprzedajemy, zanotował ponad 12% skok cen ofertowych, do rekordowego poziomu 14950 zł za metr. Jak widać, do magicznej bariery 15 tys. zł zabrakło naprawdę niewiele.

Oczywiście wzrosty cen dotyczą wszystkich obserwowanych portali. Największy dotyczył właśnie portalu Sprzedajemy. Z kolei najmniejsze zmiany cen dotknęły serwis Adresowo. Sprzedający oferują tu mieszkania w cenie średnio o 1,7% wyższej niż przed rokiem. Tajemnicą sukcesu może być tutaj skupienie się na ogłoszeniach bezpośrednich. Cena ofertowa jest tam z reguły niższa, niż w przypadku ofert agencyjnych. Również niewielka liczba duplikatów może wpływać na nieco niższą średnią cenę za metr na Adresowo.

Różnice w reakcjach poszczególnych portali na zmiany rynkowe spowodowały lekkie ujednolicenie cen ofertowych w serwisach ogłoszeniowych. Jednak rozstrzał pomiędzy serwisami wciąż sięga 1400 zł na metr.

W przypadku większości serwisów wzrosty są jednak ponad dwa razy mniejsze, niż przy porównaniu dwóch poprzednich lat. Na wspomnianym Adresowo rok wcześniej ceny wzrosły o 12%!

Niechlubnym rekordem w obserwowanym dwuletnim okresie poszczycić może się obecny lider, Sprzedajemy. W porównaniu z 2020 rokiem ceny na tym serwisie wzrosły o 28%.

Warto jednak przypomnieć, że prezentowane dane są obarczone pewnym marginesem błędu. Staraliśmy się w naszej analizie odrzucić skrajne oferty o nieprzystojnie wysokich czy podejrzanie niskich cenach oraz wszelkie ewidentne błędy ludzkie podczas wprowadzania danych. Wciąż jednak zdarzają się fałszywe oferty od deweloperów, udające ogłoszenia z rynku wtórnego i inne przekłamania, które mogą mieć nieznaczny wpływ na statystykę.

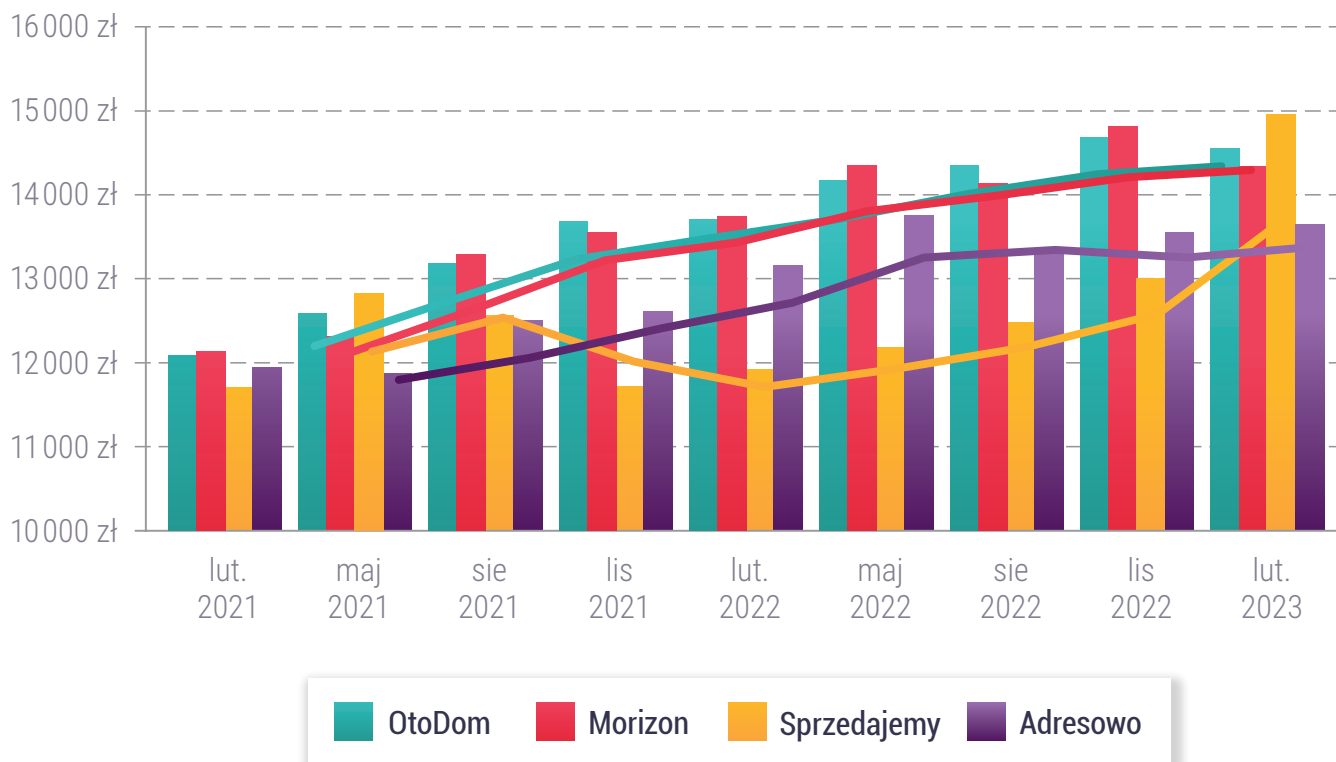
Należy również zwrócić uwagę, że jeszcze inaczej sytuacja wyglądała w poprzednich latach. Jeszcze w 2021 roku statystycznie najdroższe mieszkania znaleźć mogliśmy na Morizon, OtoDom i Gratce, a nawet Adresowo. Dziś wszystkie te serwisy, poza OtoDom, znajdują się raczej w środku stawki. I o ile wysoka pozycja serwisu premium w ramach Grupy OLX nikogo nie dziwi, o tyle koń z rzędem należy się temu, kto dotychczas kojarzył z nieruchomościami o podwyższonym standardzie portal Sprzedajemy. Nie ujmując nic temu serwisowi, jest to portal wielobranżowy, o dość ascetycznej formule, zupełnie inny od wyspecjalizowanego w nieruchomościach OtoDom.

Jedyną stałą w naszych zestawieniach pozostaje w zasadzie tylko niska pozycja OLX. Średnia cena oferowanych tam mieszkań od lat pozostaje jedną z najniższych na rynku.

Różnice między poszczególnymi portalami, choć mniejsze niż w ubiegłym roku, kiedy to rozstrzał wynosił prawie 1600 zł, wciąż są ogromne. Wystarczy przypomnieć, że w 2021 roku różnica pomiędzy statystycznie najdroższym i najtańszym portalem zamykała się w 600 zł. Obecnie wszystkie serwisy zgadzają się tylko co do jednego – ceny wciąż muszą rosnąć. Oczywiście mówimy to w przerośnię. To sprzedający ustalają ceny ofertowe. Jednak portale mają pewną swobodę w kwestii doboru ogłoszeń, które pojawiają się na jego łamach, np. poprzez różne narzędzia ułatwiające lub utrudniające publikację poszczególnym grupom oferentów. Jak widać, coraz częściej z tej swobody korzystają. To z kolei rodzi okazje dla inwestorów i pośredników szukających rynkowych okazji. Po raz kolejny okazuje się, że śledzenie np. wyłącznie OtoDom, może okazać się mylnym tropem.

Najbardziej reprezentatywne dla tych zmian wydają się być serwisy Sprzedajemy, OtoDom, Morizon i Adresowo. To im postanowiliśmy przyjrzeć się bliżej.

Średnia cena za m² (Mieszkania na sprzedaż, Warszawa, bezpośrednio)

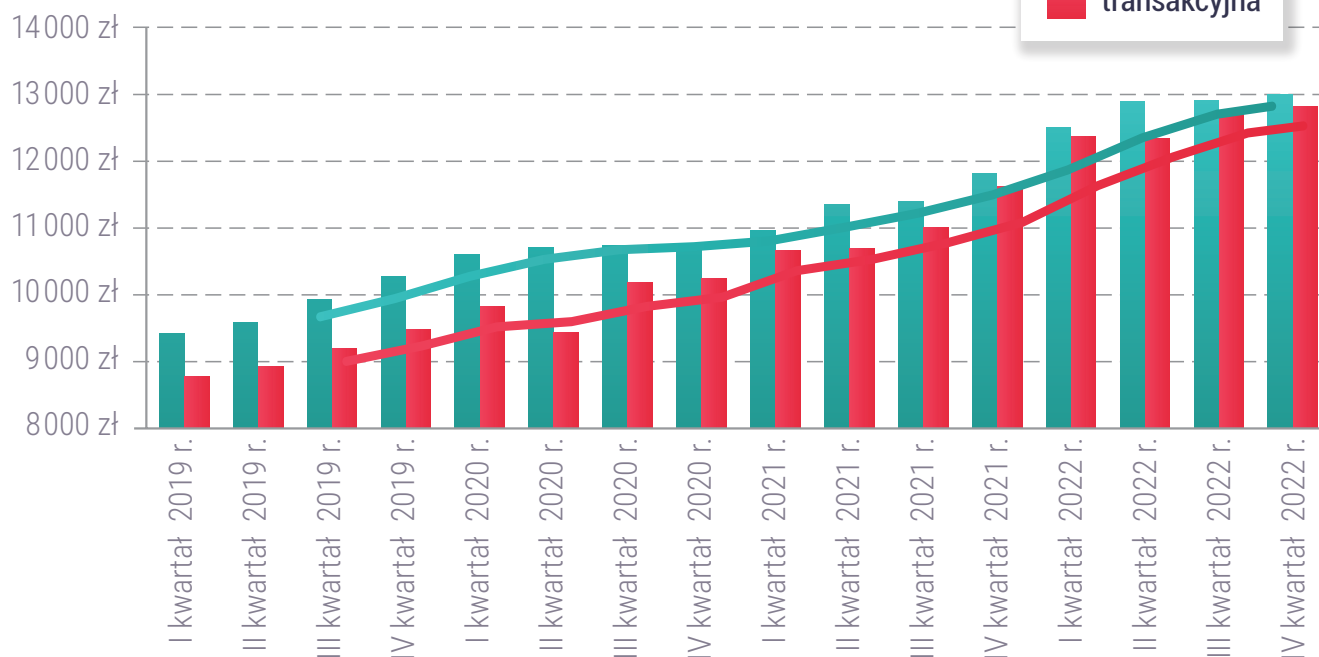


O ile wzrost cen na OtoDom i Morizon kształtuje się w miarę stabilnie i z grubsza odpowiada ogólnym trendom rynkowym, o tyle dwa pozostałe serwisy prezentują znacznie ciekawszy obraz. Adresowo zanotowało znaczny wzrost cen ofertowych w pierwszej połowie ubiegłego roku, co miało zapewne związek z wybuchem wojny w Ukrainie. Zupełnie inaczej wygląda sytuacja w przypadku Sprzedajemy. Tu przez większość 2022 roku dominowały nisko wyceniane nieruchomości. Jednak nagle ceny poszybowały w górę na początku tego roku. Być może wkrótce dowiemy się, co było tego przyczyną.

Jeszcze rok temu zastanawialiśmy się czy rosnąca inflacja, bałagan podatkowy, zmniejszenie dostępności kredytów i wojna na Ukrainie to kombinacja, której w końcu uda się powstrzymać wzrosty cen. Dziś możemy już z pewną dozą pewności zadeklarować, że tak, zwłaszcza jeśli uwzględnimy niemal 20-procentową inflację. Oczywiście nie dzieje się to z dnia na dzień, a nawet nie z roku na rok. Zahamowanie jest jednak wyraźnie i jeżeli czynniki zewnętrzne nie ulegną zmianie, wzrost cen za jakiś czas się zatrzyma. Kto wie, może w przyszłości czekają nas nawet obniżki?

Według danych serwisu Morizon, ogólna średnia dla Warszawy to aż 13 847 zł za m². Iskierką nadziei jest fakt, że w ostatnich miesiącach była ona już wyższa. W październiku 2022 roku niemal przebiła barierę 14 000 zł za metr. Z kolei według danych NBP za IV kwartał 2022 roku, średnia cena ofertowa w Warszawie wynosiła 13 009 zł, a transakcyjna 12 832 zł.

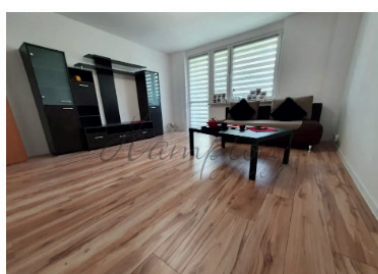
Średnia cena za m² (Mieszkania na sprzedaż, Warszawa)



Warto zwrócić uwagę, że jest to bardzo niewielka różnica. Jeszcze na początku 2019 roku wynosiła ona około 700 zł na metrze. Oznacza to, że przy zakupie 60-metrowego mieszkania mogliśmy zbić cenę o nawet 42 000 zł! Dziś ten średni margines negocjacyjny wyniósł by zaledwie nieco ponad 10 000 zł.

Czy biura nieruchomości dyktują różne ceny w zależności od portalu?

Specyfika oprogramowania używanego przez agencje czyni niezwykle trudnym różnicowanie cen w zależności od serwisu ogłoszeniowego. Aby to sprawdzić, przyjrzyjmy się przykładowej karcie oferty w Unirepo:



Bielany, Wrzeciono

3 pokoje

64 m²

700 000 zł

10 938 zł/m²

Sprzedaż Bezpośrednia od Właściciela.

Przytulne i ciche mieszkanie w niskim ogrodzonym budynku na pierwszym parterze, 5 minut od stacji metra „Młociny” i Galerii Młociny. Mieszkanie znajduje się przy ul. Wrzeciono 16.

Mieszkanie po generalnym remoncie :

Zerwane stare tynki i położone nowe,

Wszystkie sufitry podwieszane,

Jest to ogłoszenie prywatne, wystawione przez właściciela za 750 000 zł (obecna cena, po czterech obniżkach na przestrzeni 50 dni, to 700 000 zł).

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Jak widać w Unirepo, w sprzedaży brały udział cztery biura (po wycofaniu się firmy Piórek House na placu boju zostały trzy agencje). Każda z nich oferuje obecnie to mieszkanie w innej cenie:

OGŁOSZENIA PRYWATNE (57)	OGŁOSZENIA AGENCJI (4)	CIEKAWOSTKI	NOTATKI (0)
Agencja + AGENCJA PIÓREK-HOUSE + HAMPTON HOME NIERUCHOMOŚCI + INFINITY Home + KOLOSEUM NIERUCHOMOŚCI		Dodano 2023-02-02 2023-02-03 2023-02-22 2023-02-15	Cena 750 000 zł 750 000 zł 725 000 zł 710 000 zł

Ale czy cena ta zależy od portalu? Okazuje się, że nie. Różne biura stosują różne ceny, ale zazwyczaj to samo biuro stara się publikować ofertę ze spójną ceną. Dobrze widać to po rozwinięciu szczegółów dla agencji „Kolozeum”:

— KOLOSEUM NIERUCHOMOŚCI		2023-02-15	710 000 zł		
Dodano	Cena	Link	Lokalizacja	Zaktualizowano	
2023-03-14 16:40	710 000 zł	domiporta.pl/nieruchomosci/sprzedam-mieszkanie-trzyokojowe-warszawa-bielany-...	Bielany	2023-03-14	
2023-03-14 16:10	710 000 zł	okolica.pl/offer/show/36319-S-517557/formular	Bielany	2023-03-14	
2023-03-14 15:50	710 000 zł	gratka.pl/nieruchomosci/mieszkanie-warszawa-bielany/ob/29530601	Bielany	2023-03-14	
2023-03-14 15:29	710 000 zł	morizon.pl/oferta/sprzedaz-mieszkanie-warszawa-bielany-64m2-mzn2041647191	Bielany	2023-03-14	
2023-03-14 15:15	710 000 zł	warszawa.nieruchomosci-online.pl/mieszkanie.m3.z-kuchnia-z-oknem/23980404.html	Bielany	2023-03-14	
2023-02-15 16:38	725 000 zł	domiporta.pl/nieruchomosci/sprzedam-mieszkanie-trzyokojowe-warszawa-bielany-...	Bielany	2023-03-05	
2023-02-15 16:08	725 000 zł	okolica.pl/offer/show/36319-S-517557/formular	Bielany	2023-03-05	
2023-02-15 15:47	725 000 zł	gratka.pl/nieruchomosci/mieszkanie-warszawa-bielany/ob/29530601	Bielany	2023-03-05	
2023-02-15 15:27	725 000 zł	morizon.pl/oferta/sprzedaz-mieszkanie-warszawa-bielany-64m2-mzn2041647191	Bielany	2023-03-05	
2023-02-15 15:13	725 000 zł	warszawa.nieruchomosci-online.pl/mieszkanie.m3.z-kuchnia-z-oknem/23980404.html	Bielany	2023-03-05	

Początkowa cena 725 000 zł została niemal jednocześnie (w ciągu ok. 1,5 godziny) zastąpiona kwotą 710 000 zł na wszystkich pięciu portalach. Opóźnienie wynika raczej z technologii wykorzystywanej przez portale do importu ofert niż z przemyślanej strategii sprzedażowej.

Z tych obserwacji płynie wniosek, że średnia cena ogłoszeń zależy raczej od tego z jakimi biurami współpracuje dany serwis. Widocznie współpraca z określonymi portalami jest w jakiś sposób skorelowana z decyzją zarządu danego biura: czy pracujemy na wszystkich ofertach, czy celujemy w segment premium, czy też może w segment niższy.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku wtórnym pojawiło się 10800 świeżo wprowadzonych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI



Publikowanie różnych cen na różnych portalach nie jest dobrą strategią z punktu widzenia pośrednika. Klient mógłby odnieść wrażenie, że cena nieruchomości się zmieniła, a to wyraźny sygnał do rozpoczęcia negocjacji. Cena może zmienić się w czasie, ale w trakcie promowania oferty powinna być ona taka sama pomiędzy wszystkimi portalami. Te mogą mieć różną skuteczność w sprzedaży odmiennych ofert i stąd mogą przyciągać klientów o różnej zasobności portfela, ale rzadko który klient poprzestaje na szukaniu ofert w jednym miejscu.

Partnerzy:



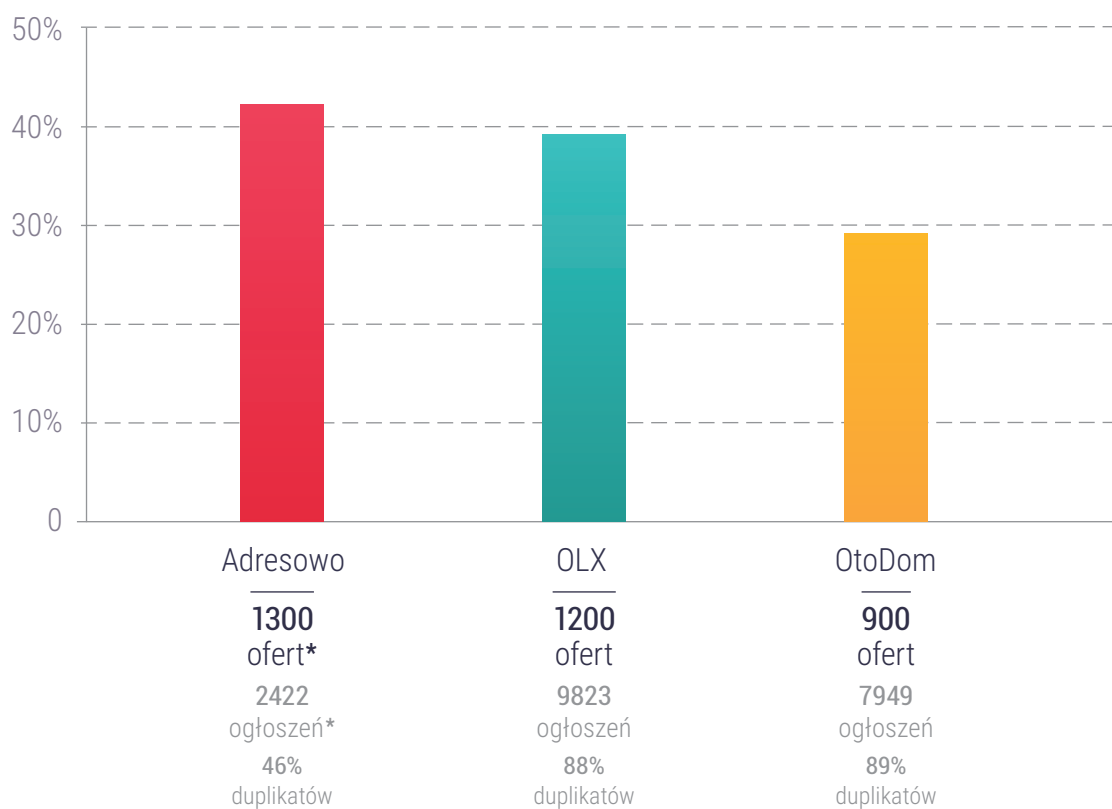
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku pojawiło się 3100 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

Okazuje się, że warto obserwować wiele serwisów nie tylko dlatego, że pojawiają się w nich różne ogłoszenia, ale także dlatego, że nawet te same oferty możemy znaleźć w różnych cenach. Nawet różnica na poziomie np. 5000 zł jest wystarczającym usprawiedliwieniem, by zastanowić się nad szerszą obserwacją rynku, niż korzystanie wyłącznie z jednego serwisu. W przypadku ofert bezpośrednich, poza serwisami Grupy OLX trzeba mieć na oku także Adresowo, a ostatnio także portale Grupy Morizon-Gratka.

Partnerzy:



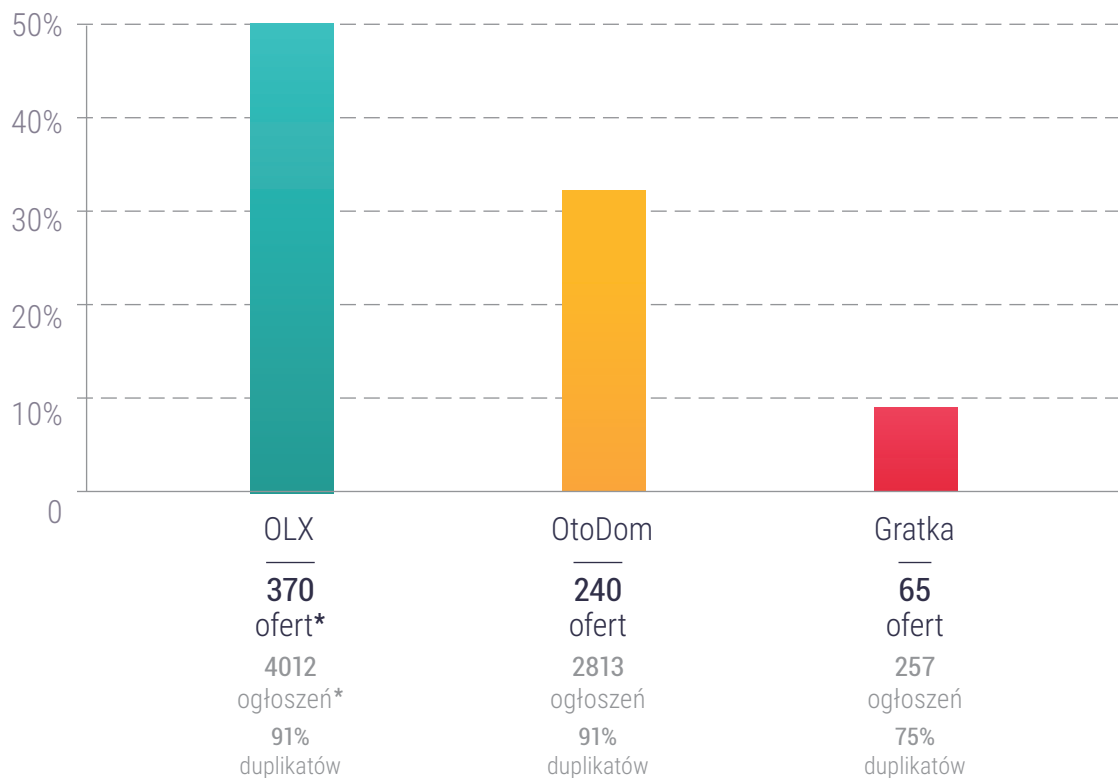
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku pojawiło się 740 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



Analizując segment ogłoszeń bezpośrednich, warto zwrócić uwagę na odsetek duplikatów. Jeżeli porównamy obecne dane z tymi sprzed dwóch lat okaże się, że procentowy udział zduplikowanych ofert wzrósł o co najmniej kilkanaście punktów procentowych i to bez względu na portal. Może to oznaczać, że sprzedaż nieruchomości jest obecnie sporo trudniejszym zadaniem.

Partnerzy:



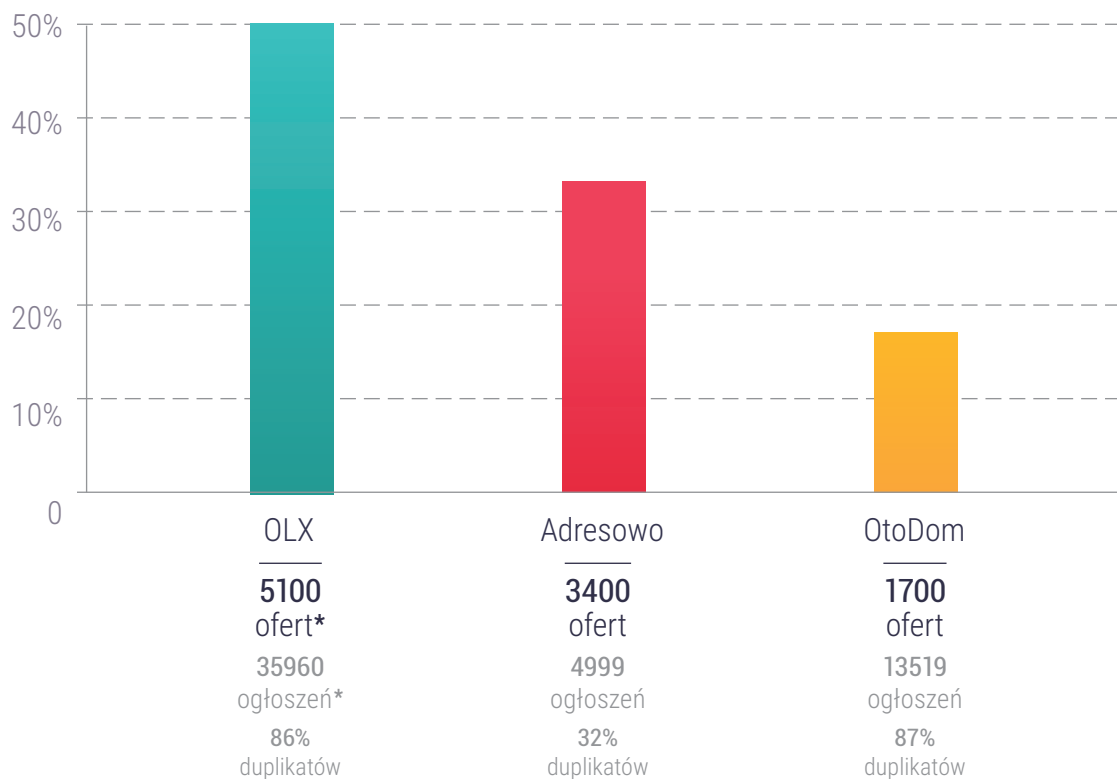
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Działki sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym 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)*

KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI

SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI



Sprzedający działki zdają się mieć inną strategię niż właściciele mieszkań. Ci drudzy wolą sprzedać, bo zwlekanie z transakcją generuje koszty. Ci pierwsi mogą i niejednokrotnie chcą czekać. Długi czas ekspozycji ogłoszenia może się wiązać z wyższymi kosztami publikacji ogłoszeń i właśnie z tego powodu oferty gruntowe królują na portalach bezpłatnych i na tanich portalach lokalnych. To daje też ważną wskazówkę dla kupujących: ceny gruntów warto negocjować. Właściciel zmęczony długą sprzedażą może być chętny do rozmów i warto o tym pamiętać.

Partnerzy:



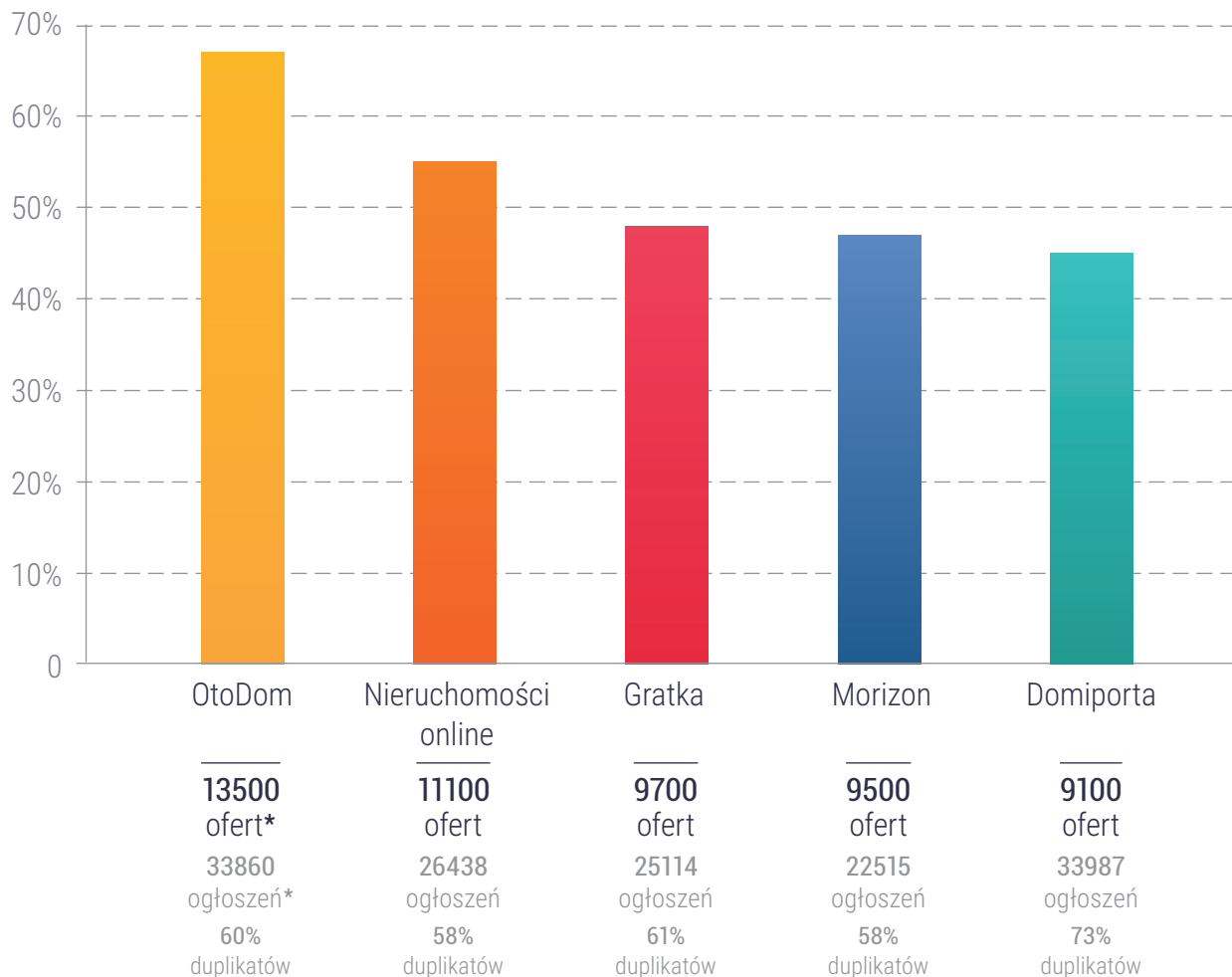
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 20300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Odchodzą już czasy, kiedy pośrednicy eksportują swoje oferty na wszystkie możliwe portale ogłoszeniowe. Większość biur w końcu zaczyna prowadzić mniej lub bardziej szczegółowe statystyki, które pozwalają im oceniać skuteczność danych serwisów. Coraz częściej pozostają jedynie na dwóch-trzech, zupełnie ignorując całą resztę. To właśnie ma późniejsze przełożenie w kształtowaniu się średnich cen na danych portalach, bowiem znakomita część ofert nie trafia jednocześnie na wszystkie, ale do ich wybranej części. Pewną niespodzianką jest fakt, że najwyższe ceny notujemy na Sprzedajemy.pl, podczas gdy ten portal bywa utożsamiany z miejscem, gdzie można znaleźć okazyjne cenowo nieruchomości bezpośrednie.



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Partnerzy:



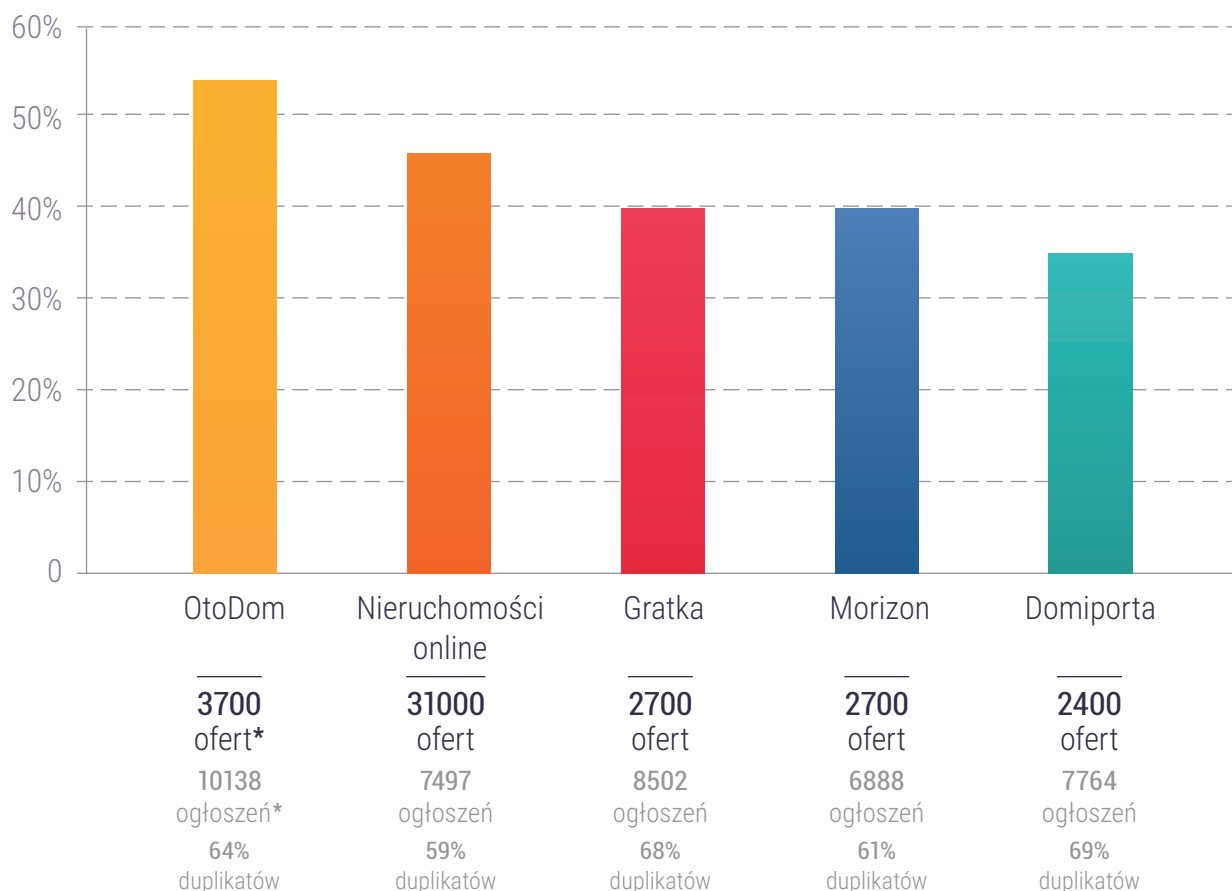
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 6800 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

Różnice cenowe między portalami najłatwiej byłoby wyjaśnić różnicami w udziale ofert bezpośrednich. A zatem na Otodom powinno być najtaniej, ponieważ tam udział ofert od właścicieli jest bardzo duży. Tak się nie jednak nie dzieje. Ale tu jeszcze potrafiłbym znaleźć jakieś wyjaśnienie. Dużo bardziej zastanawia mnie to, jak „tanie” jest na portalu Gethome, gdzie mamy tylko oferty agencyjne i to bardzo często na wyłączność. Są one niemal tak „tanie”, jak zdominowany przez prywatnych ogłoszeniodawców OLX. Czyżby praca na wyłącznościach tak bardzo przyczyniała się do obniżenia kosztów biura, że daje się to zauważyć w statystykach?

Partnerzy:



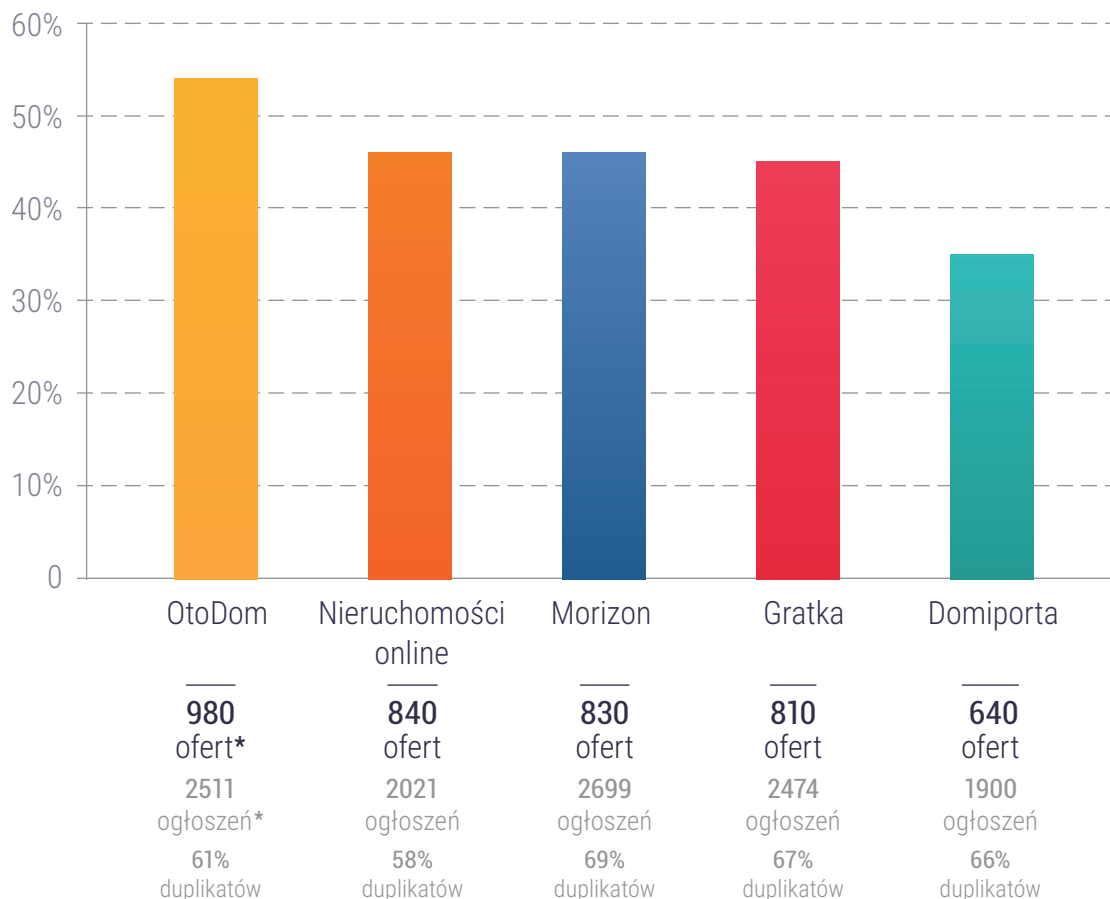
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 1810 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



W przypadku ogłoszeń agencyjnych, mamy do czynienia z odwrotnym trendem, niż w publikacjach właścicieli. Odsetek duplikatów w ostatnim czasie spada. Szczególną poprawę w tym względzie zanotował serwis Gratka, gdzie powielonych ogłoszeń agencyjnych znajdziemy o kilkanaście punktów procentowych mniej, niż przed dwoma laty.

Partnerzy:



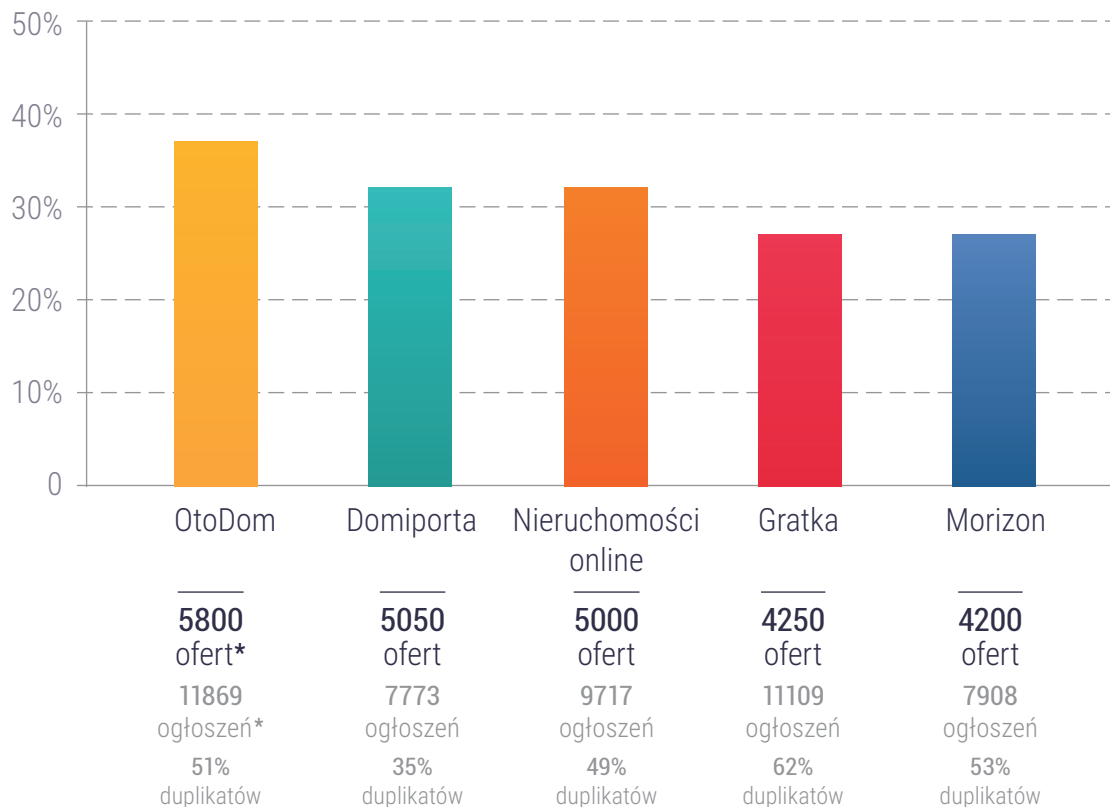
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Działki sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 15800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Czy powyższe dane zwiastują koniec ciągnącej się ponad dekadę ery rosnących cen nieruchomości? Czy słyszalne zewsząd każdego roku gdybanie, że bańka „zaraz pęknie” w końcu się sprawdzi? Póki co, nic nie wskazuje na dramatyczny wybuch na rynku, który w ciągu nocy obniżyłby ceny. Jednak powolny proces w tym kierunku już się rozpoczął i wydaje się, że prędko się nie zakończy.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

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

BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 38 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