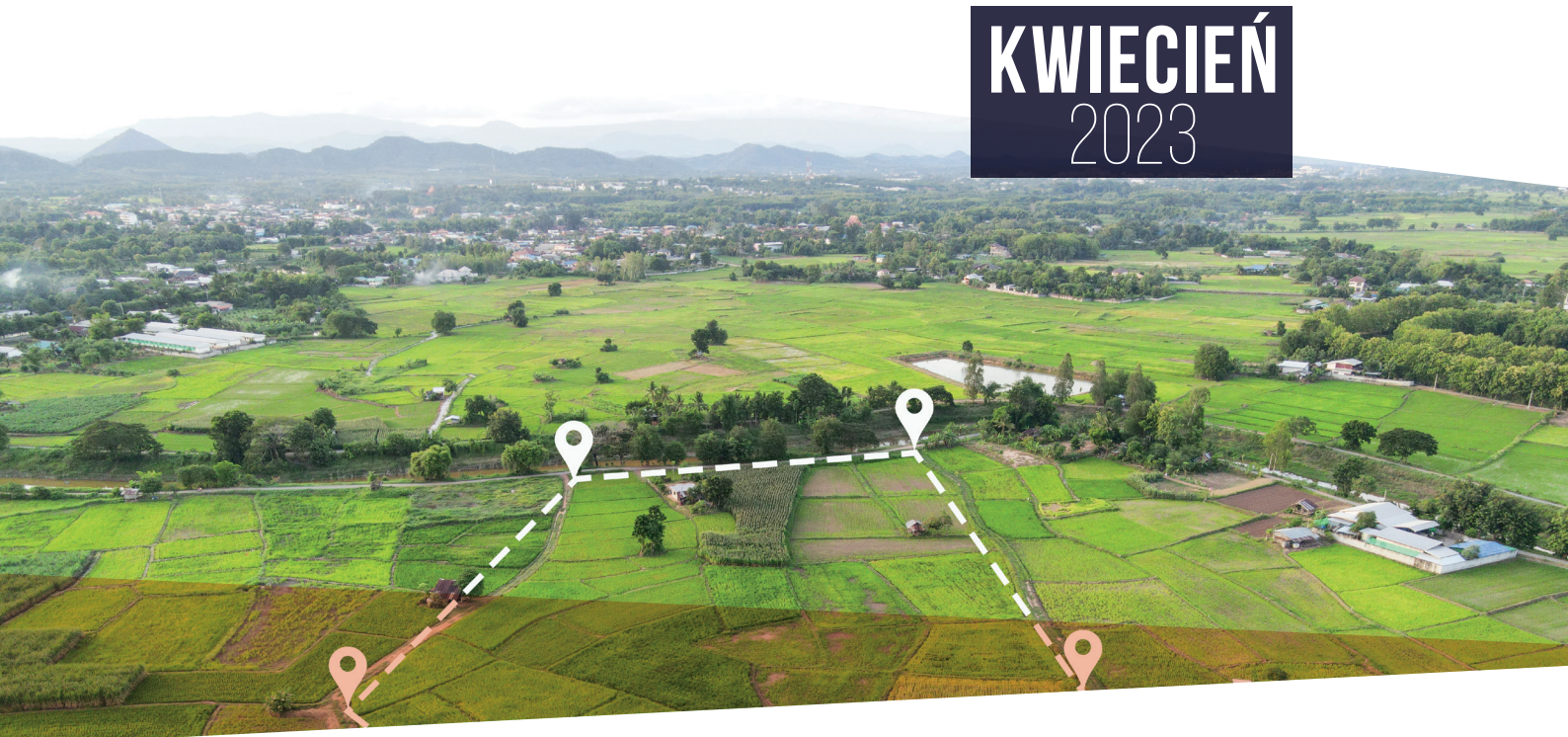


PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

KWIECIEŃ
2023



Statystyki z 37 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

PIERWSZE OZNAKI WIOSNY NA RYNKU DZIAŁEK

Wiosenne ożywienie, które ominęło rynek w poprzednim, kryzysowym roku, jest wyraźnie widoczne. Bezpośrednich ogłoszeń sprzedaży gruntów opublikowano w kwietniu najwięcej, odkąd badamy rynek!

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

| | SPRZEDAŻ | | WYNAJEM | |
|---|-----------------------|----------------------|--------------------------|--|
|  | 148 500 +10,0% | 71 000 +68,5% | mieszkania | |
|  | 93 000 +22,7% | 8 500 +25,3% | domy | |
|  | 27 000 -6,4% | 75 000 -10,7% | nieruchomości komercyjne | |
|  | 217 000 +17,7% | | działki | |

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

W kwietniu, na 37 portalach monitorowanych przez serwis Unirepo, pojawiło się prawie 29 000 całkowicie nowych nieruchomości gruntowych, wystawionych w tym miesiącu (po odsianiu zdublowanych ogłoszeń). To nieco mniej niż w ubiegłym miesiącu, ale wciąż niemal o 10% więcej niż przed rokiem.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Rynek sprzedaży działek w Polsce cechuje się dużą sezonowością. Zważywszy na średnie zimowe temperatury, panujące w naszym kraju w ostatnich latach, ta pora roku bardziej zamraża obecnie transakcje, aniżeli same grunty. Nie trudno wszak zgadnąć, że chęć do oglądania i wystawiania nieruchomości, a co za tym idzie, do dokonywania transakcji spada wprost proporcjonalnie do temperatury i odwrotnie proporcjonalnie do procentowego zachmurzenia nieba. Dopiero wraz z nadejściem wiosny zarówno w profesjonalnych inwestorach, jak i indywidualnych nabywcach odżywa chęć do działania. Wiele nieruchomości w okresie od listopada do lutego jest „przetrzymywana” przez sprzedających, którzy liczą, i zwykle się w tym nie myślą, że wiosną uda im się uzyskać lepszą cenę.

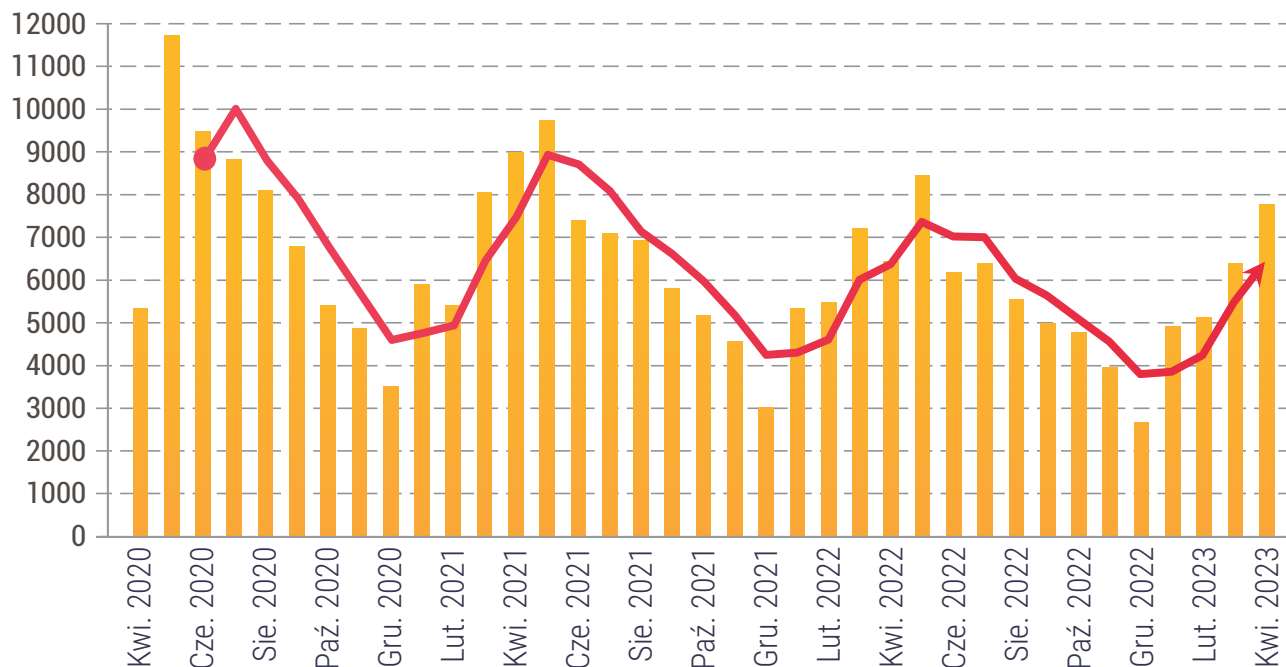
Pandemia roku 2020 nieco zachwiała tym trendem, jednak, jak się później okazało, jedynie przesunęła nadejście regularnego ożywienia niemal na lato. Po pierwszym szoku sytuacja nie tylko ustabilizowała się, lecz efekt wzmożonego ruchu na rynku został dodatkowy impuls w postaci większego popytu na zakup terenów poza miastem.

Kolejnym ciosem dla rynku była jednak rosyjska napaść na Ukrainę. Z czymś takim w najnowszej historii Polski nie mieliśmy jeszcze do czynienia i znalazło to odzwierciedlenie na rynkach. Zarówno kupujący, jak i sprzedający byli zdezorientowani i niepewni przyszłości. Większość w takiej sytuacji zastosowała standardową taktykę na przeczekanie. Na szczęście, segment gruntów nie musiał mierzyć się z takimi problemami, jak sprzedaż i wynajem mieszkań, jednak spowolnienie i tu było wyraźnie widoczne. Nie bez znaczenia okazało się także nagłe zniknięcie serwisu Gumtree, który był dość popularny wśród sprzedających działki. To wówczas zanotowaliśmy drastyczny spadek liczby publikowanych ogłoszeń (choć nie unikalnych ofert), która dopiero teraz przekroczyła poziom sprzed likwidacji Gumtree.

Warto wspomnieć jeszcze o jednym czynniku, a mianowicie o postępującym od wielu miesięcy trendzie spadkowym podaży ofert nieruchomości. Większość dostępnych nieruchomości jest albo słabej jakości, albo wyceniona jest stanowczo za wysoko. W rezultacie, liczba aktualnych ofert na portalach stale rośnie. Udana transakcje dotyczą w większości nowych ofert, dopiero co wprowadzonych na rynek.

Najważniejszy serwis segmentu ofert bezpośrednich, OLX, pomoże nam zobrazować ten trend. Tak kształtowała się podaż unikalnych ofert sprzedaży bezpośredniej działek na przestrzeni ostatnich trzech lat.

OLX - nowo wprowadzane na rynek, bezpośrednie oferty sprzedaży działek (po odsianiu duplikatów)



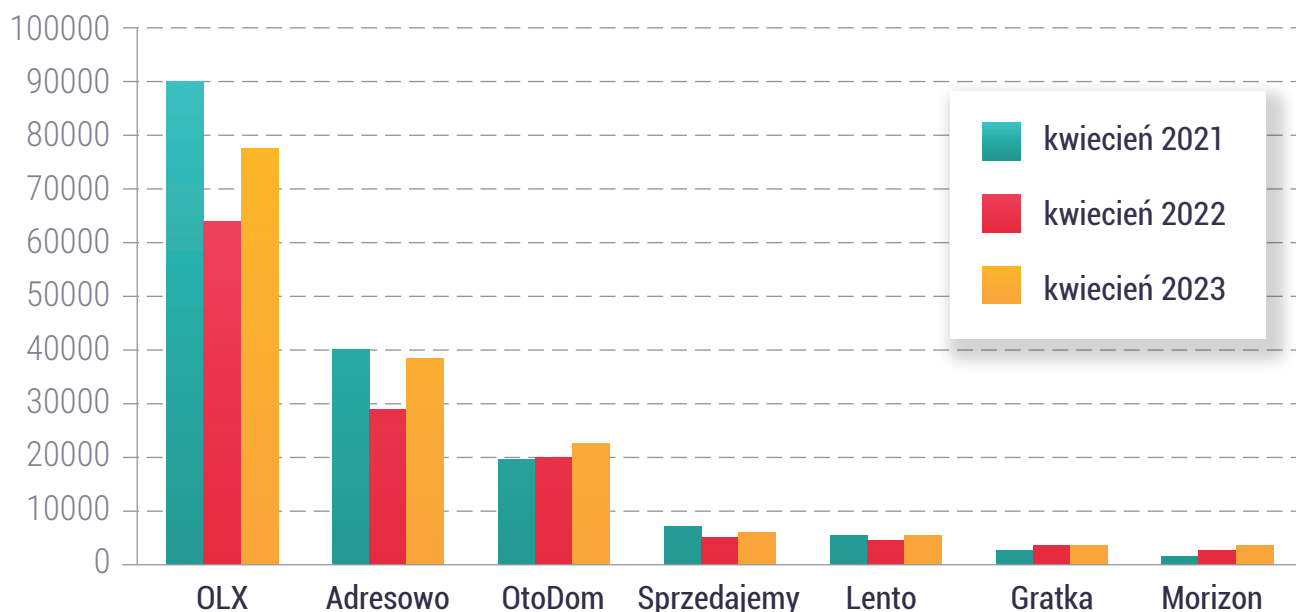
Roczny cykl koniunkturalny wciąż istnieje, choć zdaje się stopniowo przesuwac bardziej ku miesiacom letnim. Nie wiemy, czy obecne ozywienie osiagnęło już swój szczyt, jednak można z duża dozą pewności szacować, że po raz czwarty z rzędu będzie on niższy od ubiegłorocznego.

Oczywiście trudno sobie wyobrazic scenariusz, w którym kurs ten utrzymuje się, aż w końcu na rynek nie będą trafiać prawie żadne nowe oferty. Kiedyś musi się on odwrócić. Warto natomiast na pewno zastanowić się, czy to najlepszy moment na inwestowanie w grunty. Według nas, niekoniecznie. Co prawda mało kto liczy w najbliższym czasie na spadki cen, szczególnie np. materiałów budowlanych, ale już obniżenie inflacji do poziomu niższego niż tempo wzrostu wynagrodzeń znajduje się na horyzoncie wydarzeń „prawdopodobnych”.

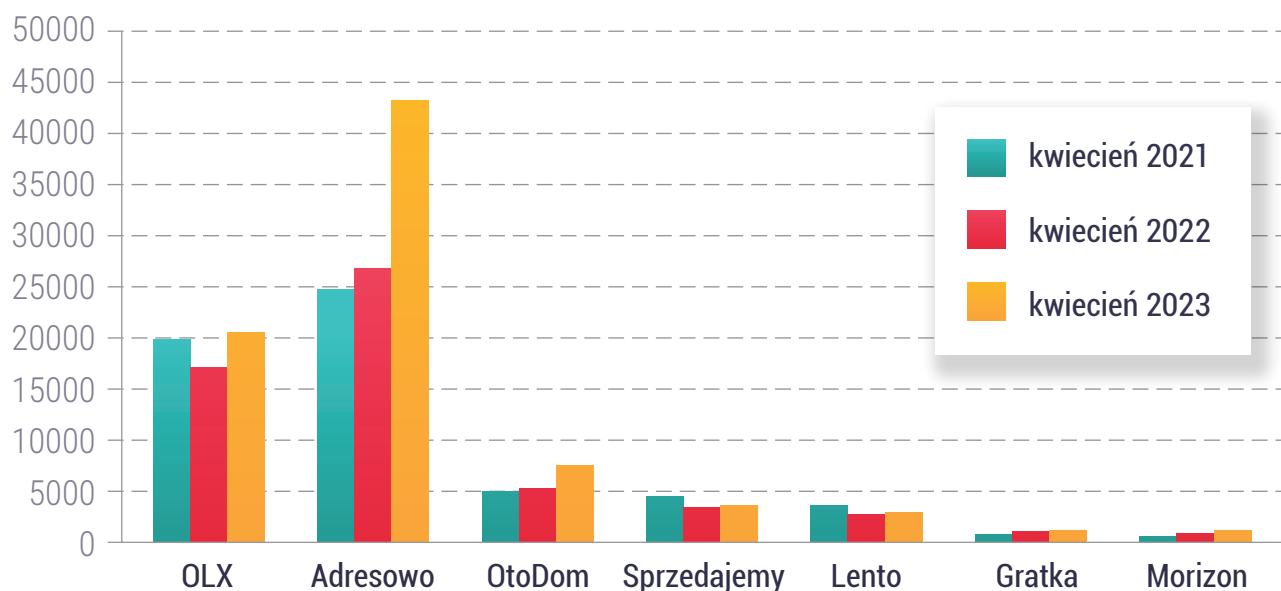
Jeżeli jednak nie mamy w planach budowy domu na własność lub inwestycji deweloperskiej, to grunty wciąż wydają się być bezpieczną lokatą kapitału, zwłaszcza, jeśli myślimy o długoterminowej inwestycji.

Czy ostatnich dwanaście miesięcy wpłynęły na podział rynku gruntów pomiędzy poszczególne portale? Z pewnością nie są to zmiany rewolucyjne, a raczej powrót do normalności. Spójrzmy, jak sytuacja kształtuje się w segmencie ofert bezpośrednich:

Bezpośrednie, unikalne oferty sprzedaży gruntów dodane w kwietniu



Bezpośrednie oferty sprzedaży gruntów aktualne w kwietniu



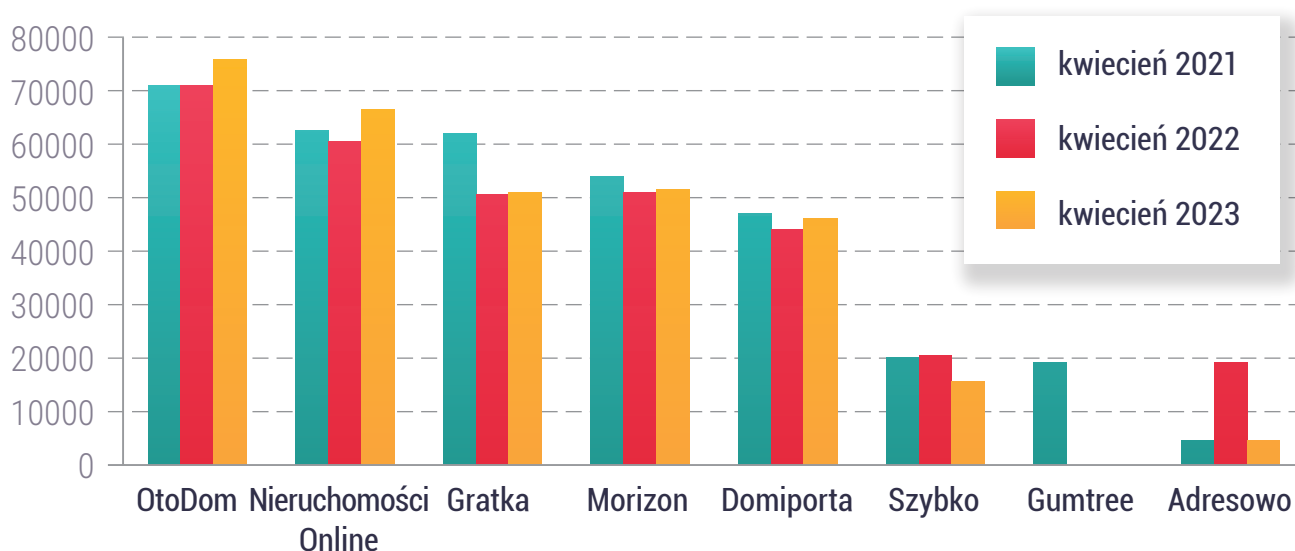
Jak widać, spadek podaży ofert nie jest już tak wyraźny jak w ubiegłym roku, choć obserwowane delikatne odbicie wciąż nie osiągnęło nawet poziomu sprzed dwóch lat. Chlubny wyjątek stanowi tu OtoDom, gdzie liczba nowododanych unikalnych ofert wreszcie ruszyła w górę. Lider, serwis OLX, także ma się lepiej, ale do poziomu sprzed wojny w Ukrainie wciąż jeszcze daleko.

Zupełnie inaczej przedstawia się sytuacja na wykresie aktualnych ofert wystawionych na portalach. W niemal wszystkich serwisach zalegają publikacje dotyczące działek, których aktualnie nikt nie ma zamiaru kupić. Jak wspomnieliśmy, może być to kwestia niedostosowania cen ofertowych do zmieniających się warunków rynkowych.

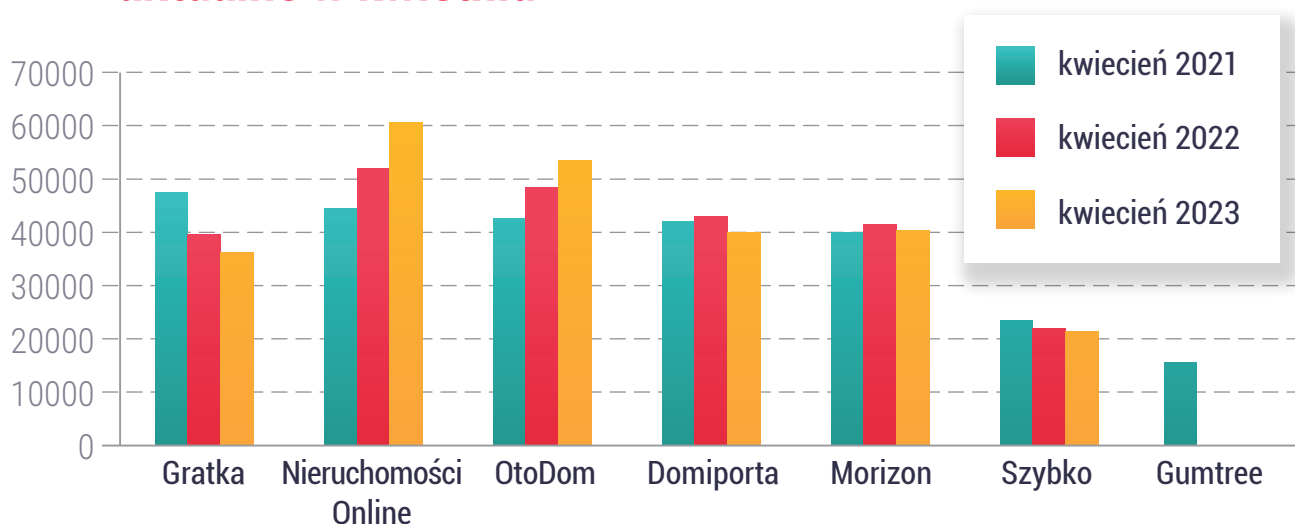
Fenomenem w tym zestawieniu pozostaje Adresowo. W porównaniu z ubiegłym rokiem, na portalu widnieje o 61% więcej aktywnych ofert sprzedaży gruntów, wystawionych przez właścicieli. Gdy dla porównania wybrać sytuację sprzed dwóch lat, to wzrost wyniesie aż 75%! Warto jednak zauważyć, że portal ten ma spore problemy jeśli chodzi o aktualność ofert. Wydaje się, że strategia tego serwisu polega w dużej mierze na kumulowaniu nieaktualnych ogłoszeń.

Tak z kolei przedstawia się analiza ofert agencyjnych.

Agencyjne, unikalne oferty sprzedaży gruntów dodane w kwietniu



Agencyjne oferty sprzedaży gruntów aktualne w kwietniu



W ubiegłym roku mieliśmy do czynienia z interesującym przetasowaniem. Pośrednicy, którzy dotychczas publikowali oferty gruntów na darmowym Gumtree, po jego zamknięciu wyraźnie dali szansę serwisowi Adresowo. Jak widać na tegorocznym wykresie, Adresowo nie wykorzystało swojej szansy, bowiem liczba opublikowanych tam przez agencje unikalnych ofert działek wróciła dokładnie do poziomu sprzed dwóch lat. Powstała „nadwyżka” ofert rozłożyła się mniej więcej równo pomiędzy liderów tego segmentu, czyli portale OtoDom, Nieruchomości Online, Domiporta oraz Grupa Morizon-Gratka.

Co do skumulowanych na portalach aktualnych ofert gruntów od pośredników, to trudno doszukać się tu jakiegoś szerszego trendu. Zasoby takich publikacji na Gratce systematycznie maleją, podczas gdy na portalu Nieruchomości Online czy OtoDom stale rosną. Na serwisach Domiporta i Morizon tymczasem nie widać wielu zmian w tym aspekcie w ostatnich dwóch latach.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



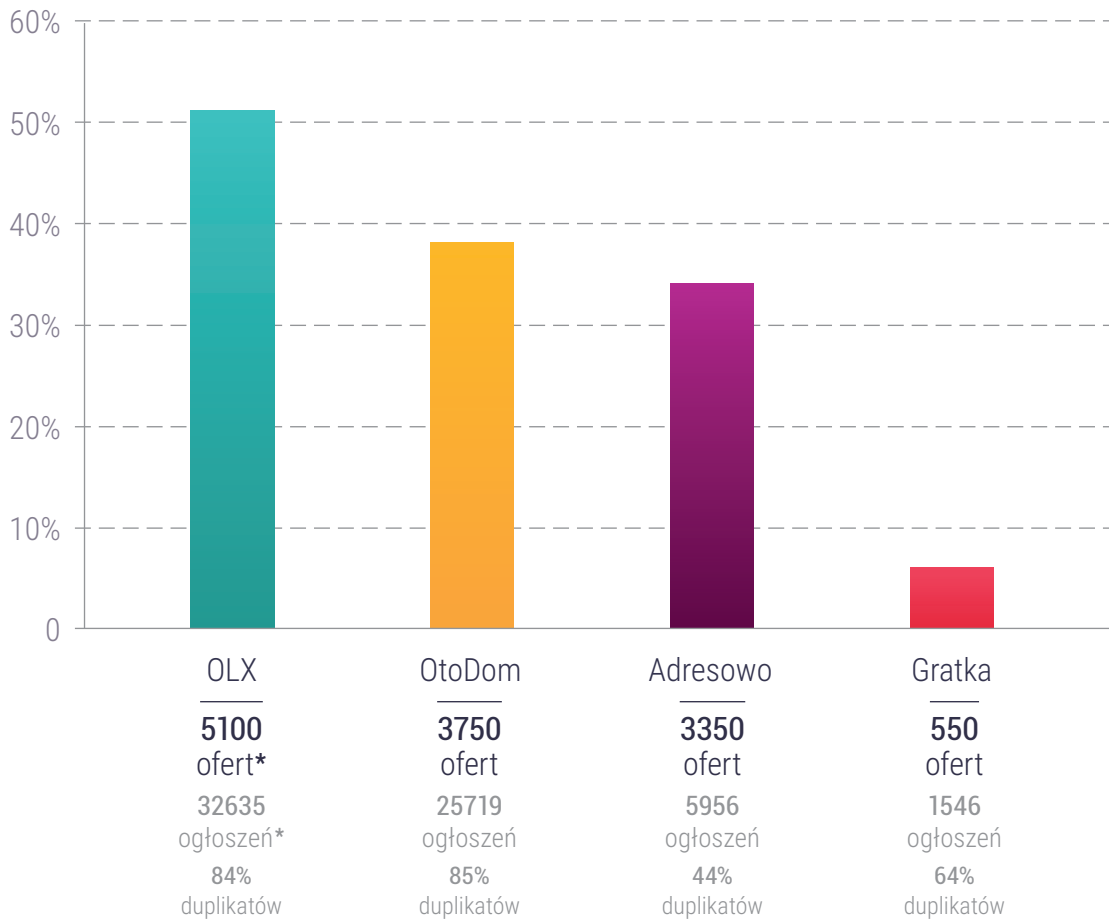
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu na rynku pojawiło się 10000 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



Na wyraźny wzrost puli dostępnych ofert sprzedaży gruntów wpływa kilka czynników. Pierwszy, najbardziej oczywisty, to typowe dla okresu wiosenno-letniego zwiększenie podaży ofert. Drugi z kolei to wyraźnie zmniejszony popyt. O ile bowiem klientów na zakup nieruchomości jest obecnie mniej niż jeszcze 2-3 lata temu, o tyle tych zainteresowanych działkami ubyło najwięcej.

Partnerzy:

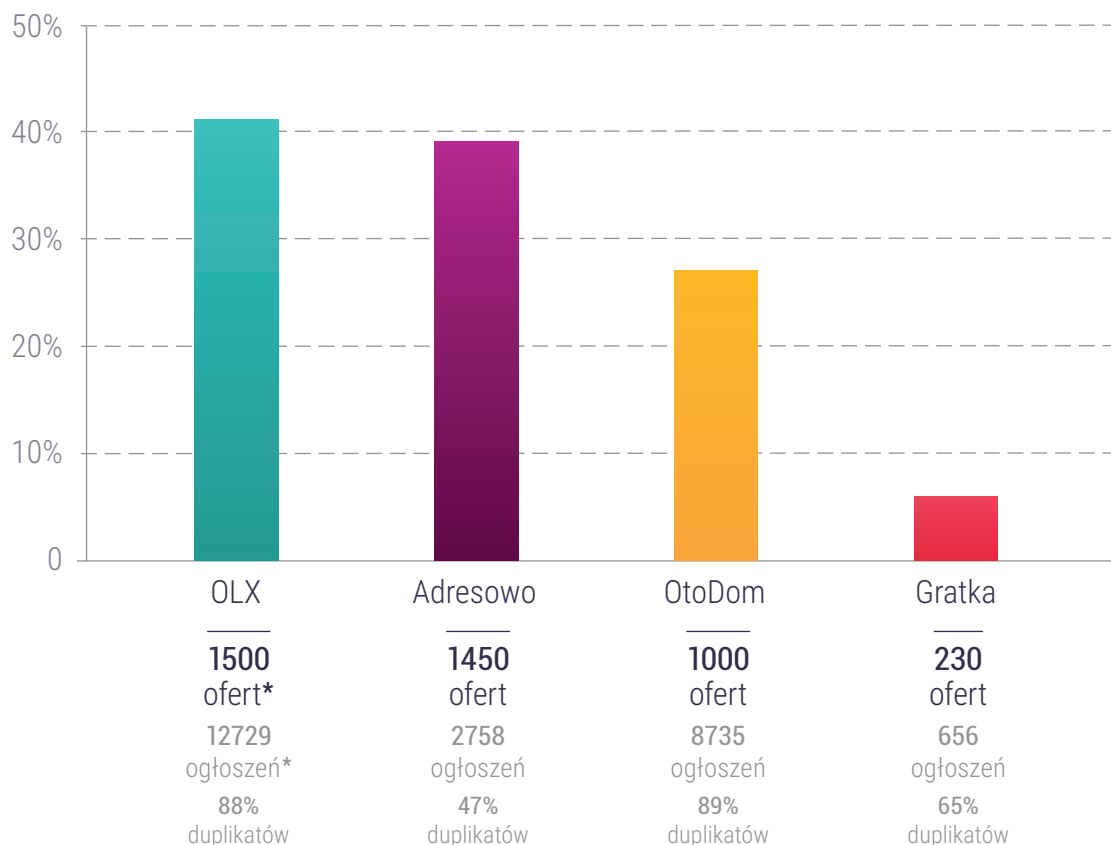


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu 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)*



BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI
ADRADAR/UNIREPO

W tym segmencie Nieruchomości Online depczą po piętach serwisowi Otodom. Co ciekawe, w porównaniu z ubiegłym rokiem to nie NOL urosły, a raczej Otodom nieco stracił. W roku 2022 na serwisie Grupy OLX było bowiem o 150 więcej nowowprowadzonych do oferty domów oferowanych przez pośredników. Różnice są oczywiście zbyt małe aby wyciągać statystycznie istotne wnioski. Niemniej warto zauważyć że dystans między liderem a numerem dwa się zmniejszył.

Partnerzy:



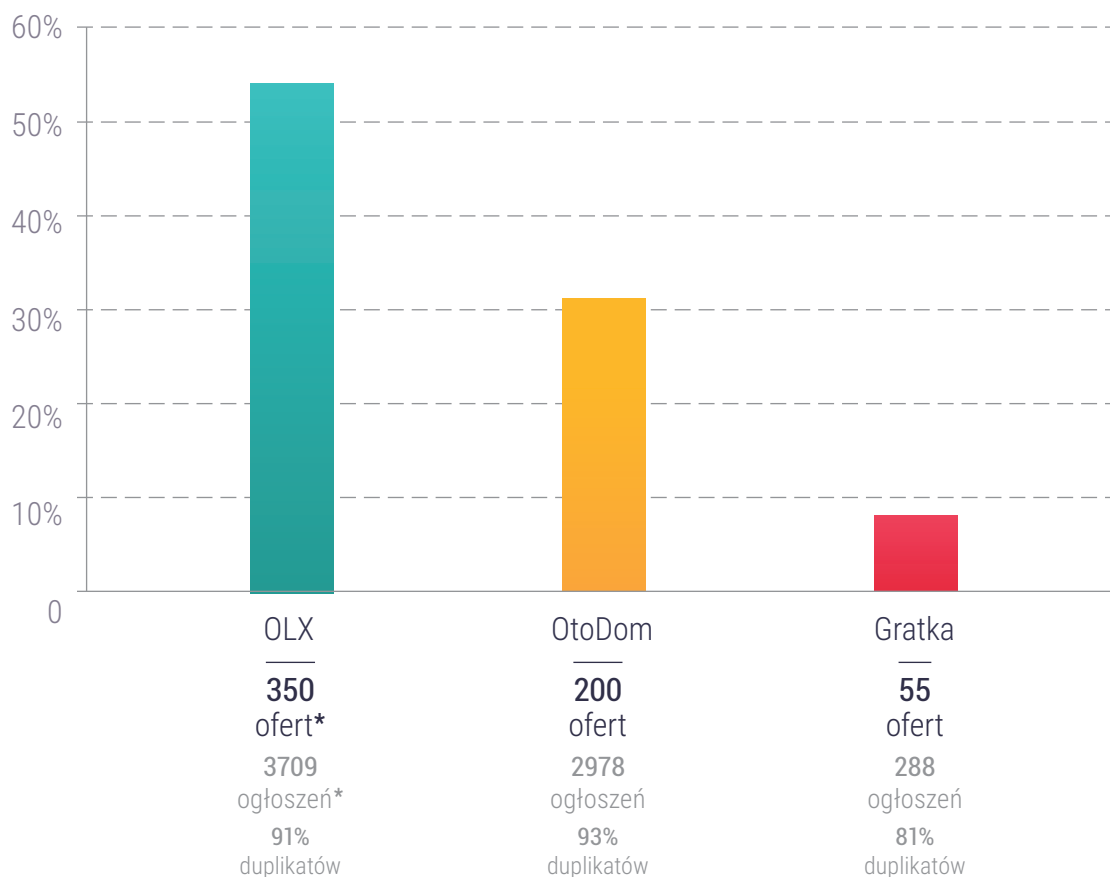
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu na rynku pojawiło się 650 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



Jeszcze kilka lat temu domy oraz działki były jednym z najbardziej porządaných produktów na rynku nieruchomości. Niestety obecnie sytuacja drastycznie się zmieniła. Rosnąca inflacja oraz niespodziewany wybuch wojny na Ukrainie spowodowały znaczny spadek popytu na tego typu nieruchomości. Drogie materiały budowlane i wysokie koszty utrzymania dużej powierzchni zmusiły ludzi do przerzucenia się na zakup mieszkań o mniejszych metrażach.

Partnerzy:

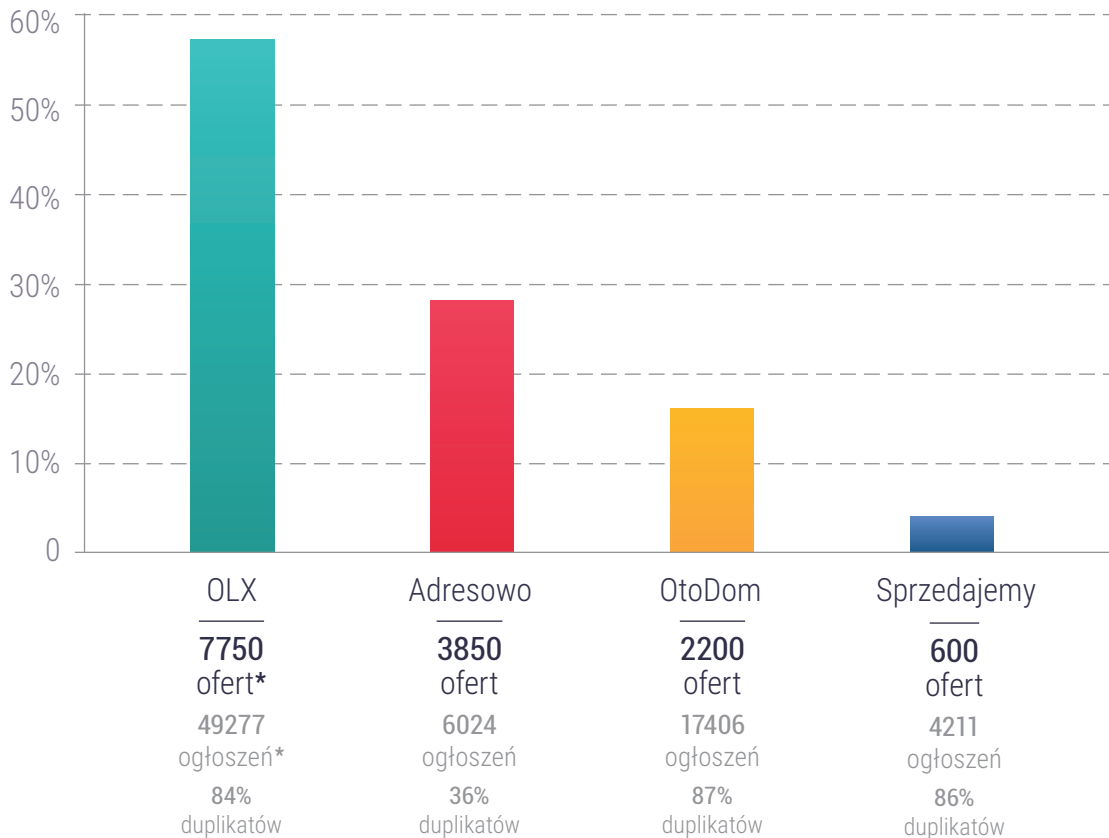


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Działki sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 13600 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

Patrząc po ilościach duplikatów w ogłoszeniach na portalach nieruchomościowych można odnieść wrażenie, że te nadal mają zdecydowanie za niskie cenniki. Podstawowym sposobem na rozwiązanie problemu niesprzedanej działki wydaje się być na podstawie danych z wykresu zwiększenie budżetu na promocję. To i tak dobrze, bo częściej w ofercie sprzedającego nie zmienia się nic. Szkoda, gdyż dobry sprzedawca ma wiele innych narzędzi do zastosowania. Są nim choćby zmiany w obrębie ogłoszenia jak cena nieruchomości czy jej zdjęcia.

Partnerzy:

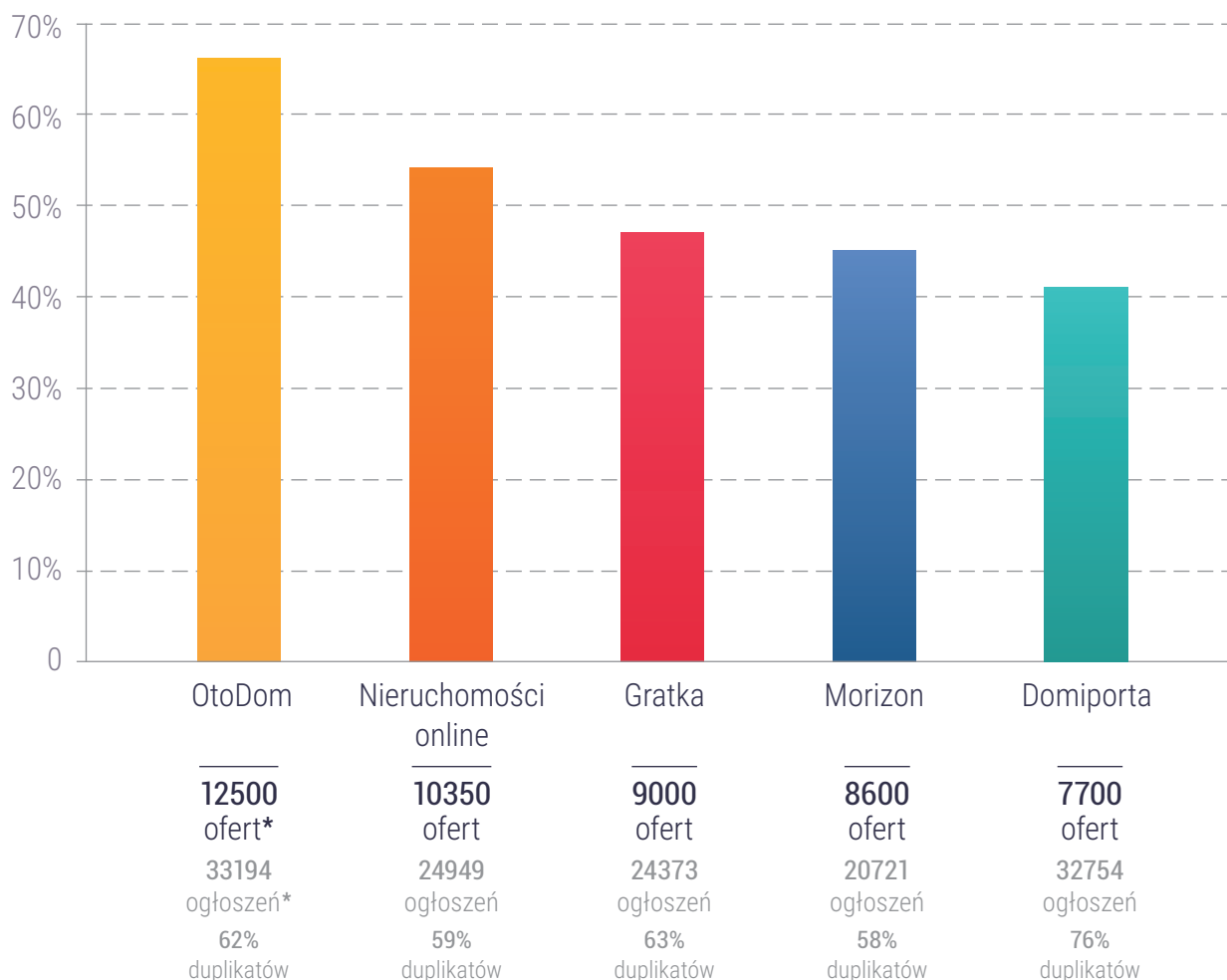


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 19000 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



Z analiz rynku prowadzonych przez Grupę Morizon-Gratka wynika, że tuż po wybuchu epidemii - w II kwartale 2020 roku – ofert zakupu sprzedaży gruntów szukał niemal co czwarty klient chcący kupić nieruchomość (24,4%); w ostatnich dwóch kwartałach odsetek ten spadł do poziomu ok 15%. Wyraźnie większy wybór ofert i mniejszy popyt to znak, że nadszedł czas na aktywne poszukiwania idealnej działki i jej zakup za odpowiednio wynegocjowaną cenę.

Partnerzy:

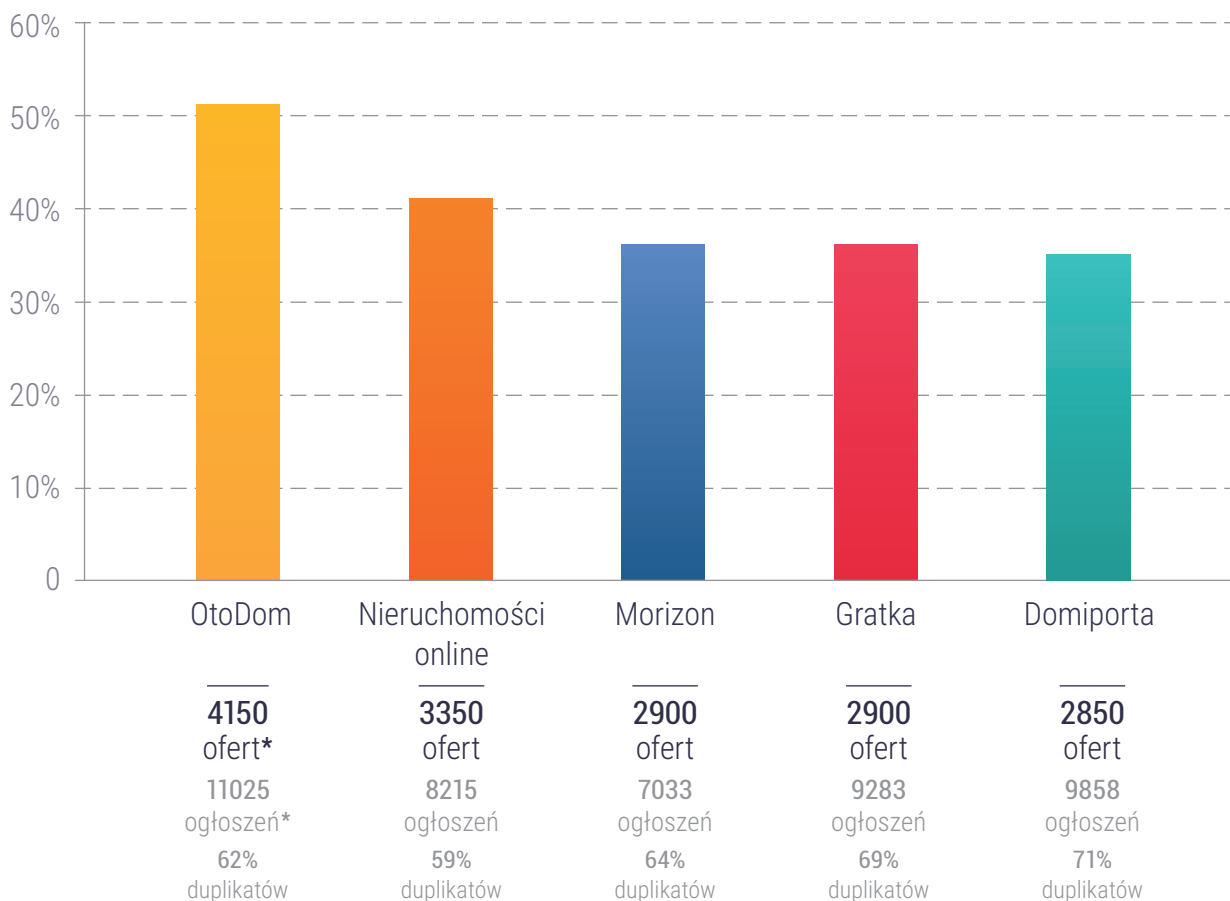


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 8150 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

Domy przez pewien okres czasu stały się tak pożądanym towarem na rynku, że w niektórych miejscach ścigały się o palmę pierwszeństwa z mieszkaniami. Praca zdalna i więcej czasu spędzanego w „czterech ścianach” to główne powody tego zjawiska. Dziś możemy zaobserwować trend odwrotny: znów do łask wracają mieszkania, a czym mieszkanie mniejsze, tym lepsze. Dlaczego? Z powodu kosztów. Łatwiej jest się utrzymać w małym mieszkaniu, niż w dużym domu z ogrodem. Rosnące koszty wydatków, choćby żywieniowych, powodują spadek zainteresowania domami.

Partnerzy:

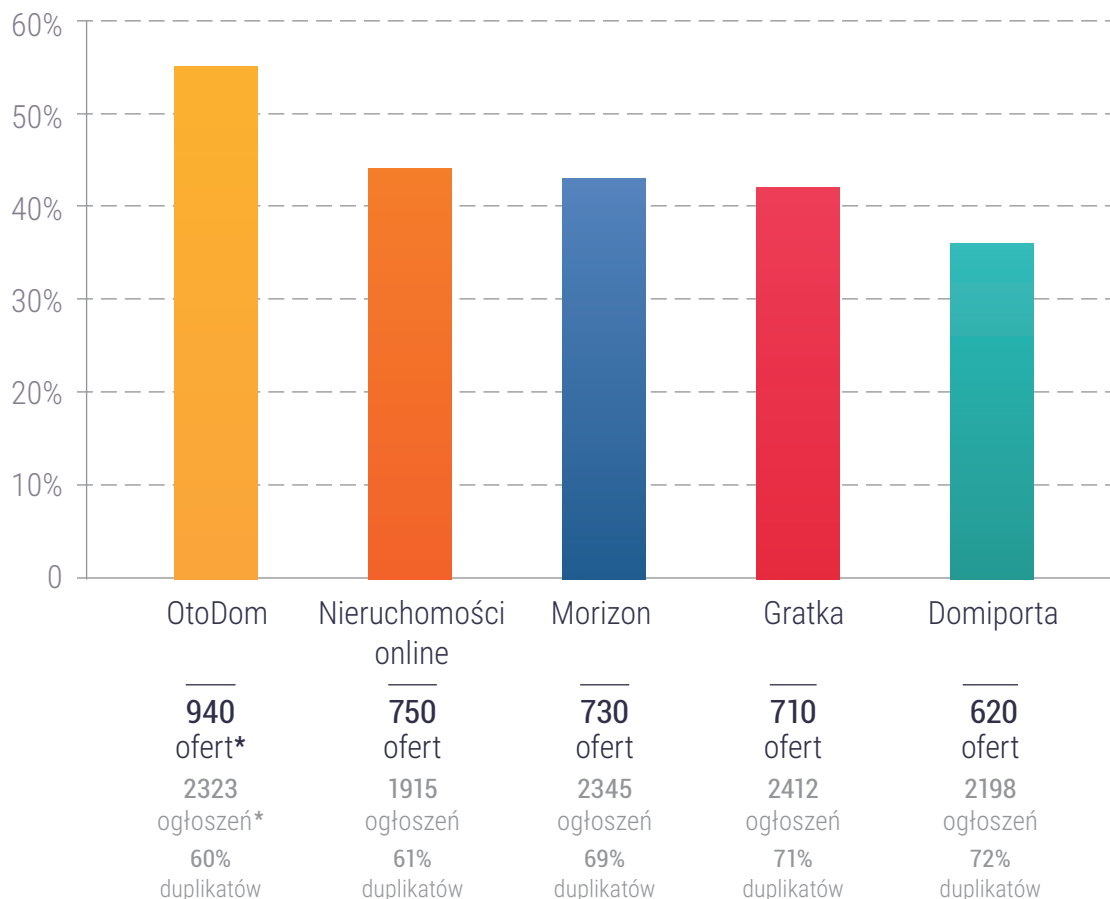


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 1700 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



Grunty jak zawsze rozkwitły na wiosnę. Ciekawie przedstawia się jednak zestawienie pokazujące gdzie właściciele działek publikują swoje bezpośrednie oferty. Przez długi czas wydawało się, że portal Adresowo zdobywa coraz szersze grono zwolenników, a wkrótce może nawet przegonić OLX. Jednak nic bardziej mylnego. Według danych z kwietnia 2023, na OLX pojawiło się ponad dwukrotnie więcej publikacji, niż w Adresowo. Warto jednak pamiętać, że oferty te na OLX trzeba odszukać w morzu duplikatów.

Partnerzy:

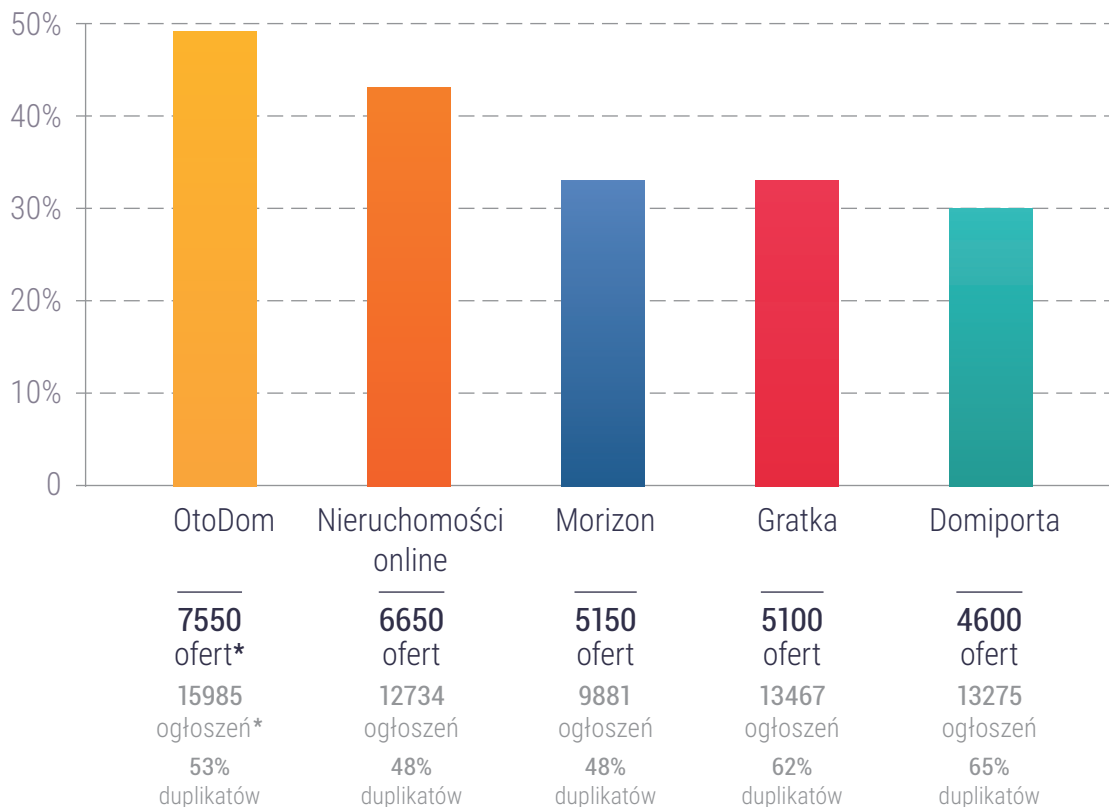


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Działki sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 15400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Podsumowując, choć liczba dodawanych co miesiąc unikalnych ofert nieco wzrasta w porównaniu z ubiegłym rokiem, to wiele z nich nie doczekało szczęśliwego końca w postaci transakcji sprzedaży i zbiera teraz kurz na portalowych półkach. W końcu jednak ogłoszeniodawcy będą zmuszeni do obniżenia cen ofertowych, co zaowocować może kolejnym wybuchem popytu na własny kawałek ziemi.

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