

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MAJ
2023

Na zdjęciu: piękny dom w miejscowości Zalasewo tuż pod Poznaniem
w ofercie **INVESTOR NIERUCHOMOŚCI**

Statystyki z 37 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

NIERUCHOMOŚCI LEŻĄ ODŁOGIEM CZY NIE STAĆ NAS JUŻ NA KUPOWANIE?

To już trzy lata od momentu, kiedy po raz pierwszy ukazał się nasz biuletyn „Portale ogłoszeniowe w liczbach”. Nie był to łatwy czas dla wielu z nas. Trudności dotyczyły nie tylko indywidualnych osób, ale i całe branże. Jedną z nich bez wątpienia był rynek nieruchomości.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	150 000 +6,3%	75 500 +54,1%	mieszkania	
	95 500 +20,8%	8 500 +21,4%	domy	
	27 500 -5,2%	76 000 -9,5%	nieruchomości komercyjne	
	218 000 +16,0%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Wydarzenia takie jak pandemia Covid-19, wojna w Ukrainie czy kryzys inflacyjny odcisnęły swoje piętno także na ofertach sprzedaży i wynajmu nieruchomości. To widać wyraźnie w danych, które prezentowaliśmy przez poprzednich kilkadziesiąt miesięcy. Mieliśmy do czynienia chociażby z nagłym wzrostem popytu na działki, gdy zamknięci w czterech ścianach ludzie zapragnęli posiadać własną namiastkę swobody i kontaktu z naturą.

Partnerzy:



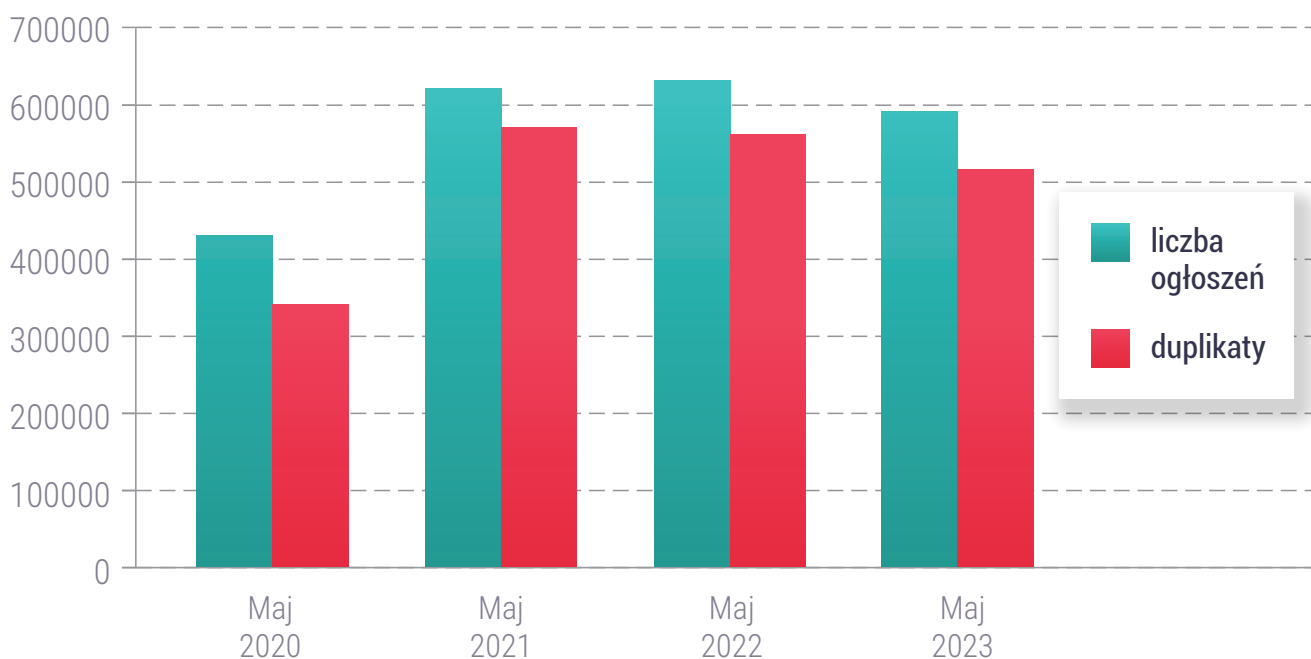
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Z kolei zaraz po wybuchu wojny w Ukrainie obserwowaliśmy boom na mieszkania do wynajęcia, rozchwytywane przez uciekających przed agresją uchodźców. Rosnąca inflacja i niepewność gospodarcza doprowadziła zaś do znacznego zmniejszenia zdolności kredytowej Polaków, co skutkowało mniejszym zainteresowaniem nabywaniem własnej nieruchomości.

Czy wszystkie te procesy były jednak wyłącznie chwilowym zaburzeniem normy, które nie pozostawi trwałego śladu na rodzimym rynku nieruchomości, czy też na stałe odmieniły krajobraz tej branży? To właśnie postaramy się ustalić w najnowszym numerze „Portali ogłoszeniowych w liczbach”.

Na początek, przyjrzelśmy się ogólnym parametrom sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym.

Liczba opublikowanych ogłoszeń sprzedaży nieruchomości i liczba duplikatów



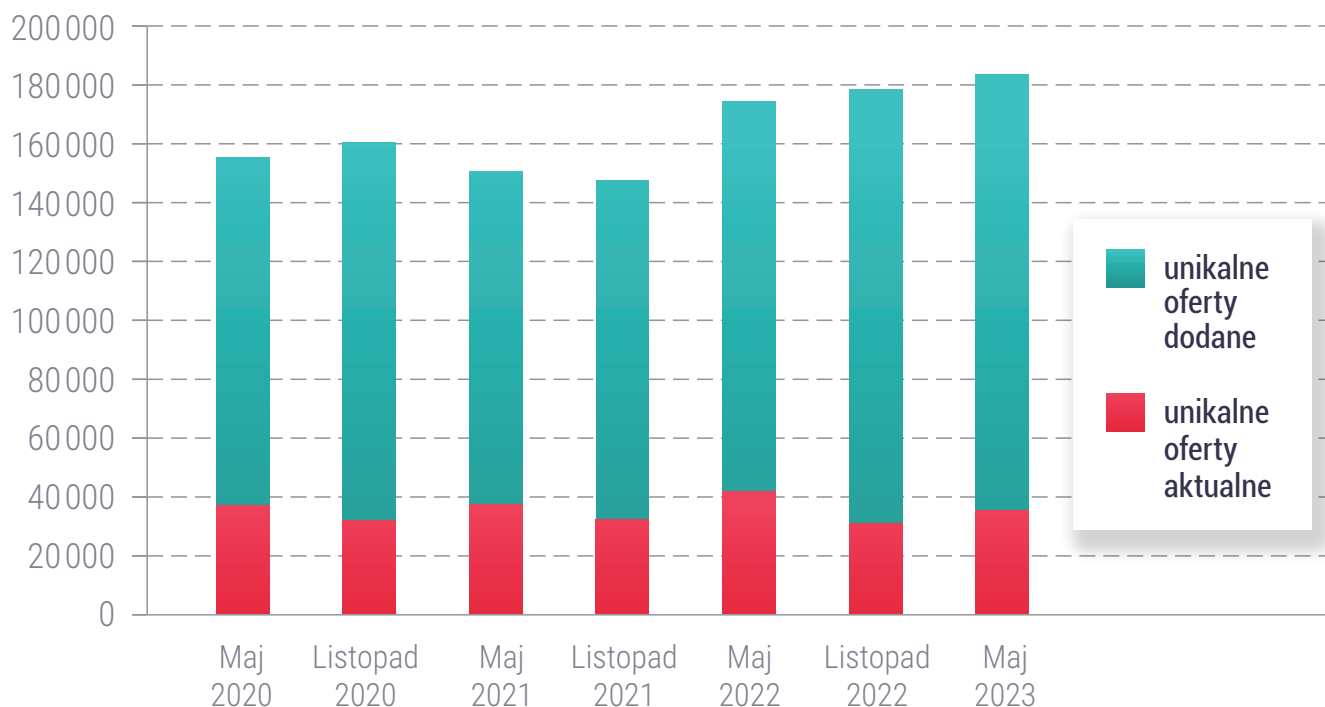
Aby nasze długoterminowe porównanie było bardziej miarodajne, dane prezentowane są z pominięciem serwisu Gumtree, który obecny był na rynku jedynie przez połowę analizowanego okresu.

Pierwszy opisywany rok stał pod znakiem pandemicznych obostrzeń i zakazów. Nic więc dziwnego, że ich poluzowanie w 2021 roku przyniosło oddech na rynku i zwiększenie podaży ogłoszeń o aż 40%. Okazuje się jednak, że był to właściwie szczyt wypełnienia rynku.

Przez dwa kolejne lata liczba nowych publikacji sprzedaży nieruchomości utrzymuje się na podobnym poziomie. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy zanotowała nieznaczny spadek, o około 7%.

Warto jednak zauważyć, że spadek dotyczył również liczby duplikatów, która spadła nawet o 8%. Czy oznacza to, że podaż unikalnych ofert efektywnie wzrosła? Sprawdziliśmy to na przykładzie ogłoszeń sprzedaży na jednym z najpopularniejszych portali, OtoDom.

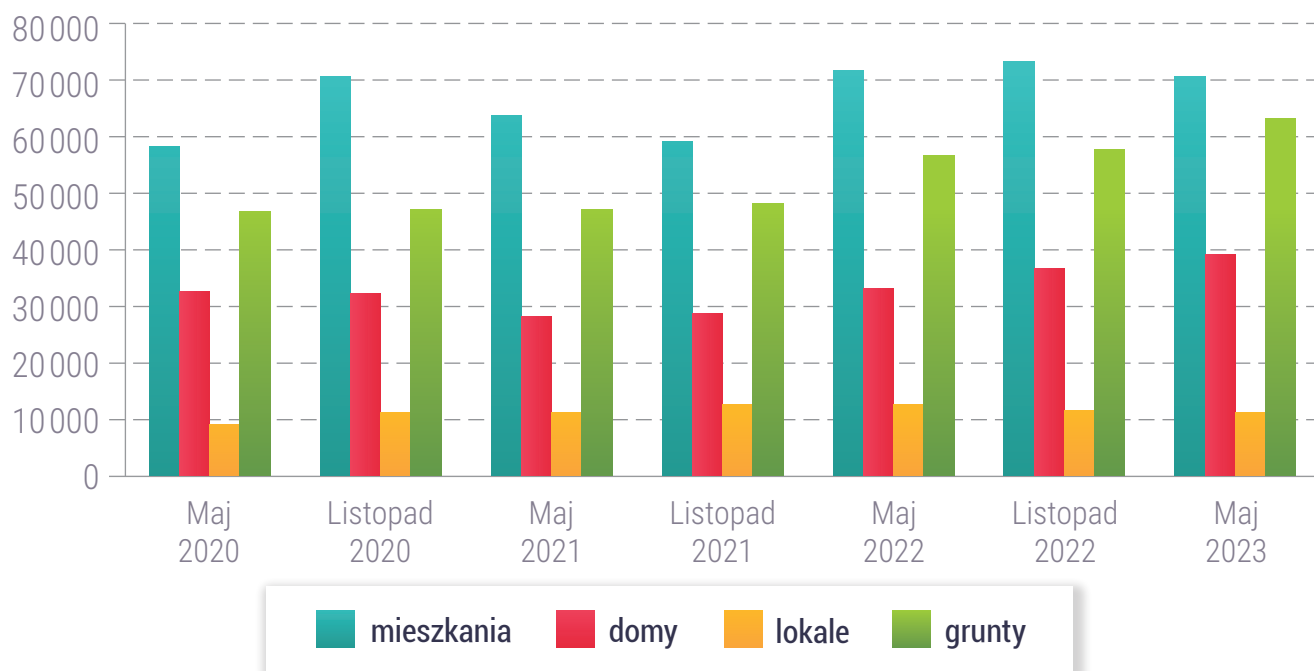
OtoDom: unikalne i aktualne oferty sprzedaży



Jak widać, wciąż aktualne pozostają wnioski, które wyciągnęliśmy w ubiegłym roku. Podaż ofert sprzedażowych kształtuje się w miarę stabilnie, z aktywniejszym okresem wiosenno-letnim i spokojniejszym czasem jesienno-zimowym. Stale postępuje jednakże niepokojący trend akumulowania ofert na poszczególnych portalach. W ciągu ostatnich osiemnastu miesięcy wartość ta wzrosła o 25%. Trwa to już nieco zbyt długo, by chodziło wyłącznie o słabą jakość oferty z zawyżoną ceną. Ewidentnie Polacy wstrzymują się obecnie z decyzją o kupnie nieruchomości, lub po prostu nie mogą sobie na nią pozwolić.

Czy dotyczy to jednak całego rynku? A może jakiś segment stał się w czasach kryzysu dobrą lokatą kapitału? Postanowiliśmy to sprawdzić.

Aktualne, unikalne oferty sprzedaży nieruchomości

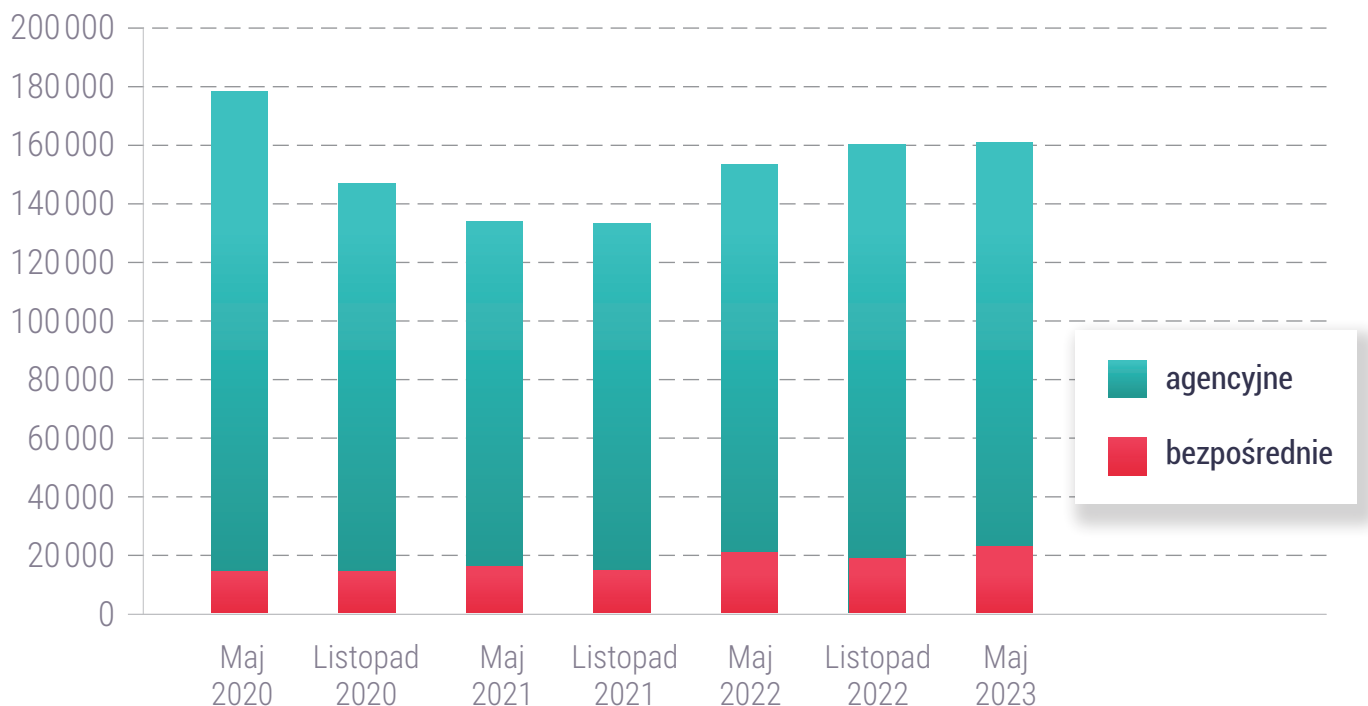


Rok temu zaciekał nas duży wzrost liczby mieszkań na sprzedaż dostępnych na rynku. Od tego czasu jednak wypełnienie tego segmentu nie uległo znacznym zmianom. Podobnie ma się sytuacja w kontekście zasobów nieruchomości komercyjnych. Największe zmiany dotknęły, o dziwo, segment gruntów oraz domów. Liczba tych ostatnich dostępnych obecnie na rynku wzrosła w ciągu dwóch lat o aż 40%! W przypadku działek było to nie mniej imponujące 34%. Może to oznaczać, że stara prawda mówiąca o tym, że ziemia jest najpewniejszą inwestycją, powoli przestaje się sprawdzać. Mniej więcej do końca roku 2021 niemal wszystkie wystawiane na sprzedaż nowe działki znajdowały nabywców. Od tej pory jednak, znalezienie potencjalnego kupca wydaje się być coraz trudniejsze.

Z kolei wspomniany wcześniej kryzys inflacyjny może być potencjalnym winowajcą marazmu na rynku domów na sprzedaż. Rosnące koszty kredytów, spadek realnej wartości wynagrodzeń czy zmniejszenie zdolności kredytowej – to tylko kilka problemów, z którymi mierzyć się muszą obecnie osoby marzące o własnej, niezależnej nieruchomości. Niektórzy z nich w ogóle rezygnują z zakupu, oczekując lepszych czasów, lub decydują się na kupno mieszkania, „ciasnego, ale własnego”.

Nasz ostatni wykres prezentuje względną aktywność prywatnych ogłoszeniodawców oraz pośredników na rynku sprzedaży nieruchomości.

Otodom: aktualne oferty sprzedaży nieruchomości



Jak pokazuje nasze wieloletnie zestawienie, czasy „covidowe” zdecydowanie mocniej odbiły się na pozycji biur nieruchomości. Czy negatywnie? Niekoniecznie. Zmniejszająca się liczba aktualnych nieruchomości na sprzedaż może oznaczać coraz mniejszą liczbę publikowanych ofert, ale może też świadczyć o dużym popycie. Choć baza dostępnych agencyjnych ofert sprzedaży systematycznie się odbudowuje, nie osiągnęła jeszcze poziomu sprzed pandemicznych zawirowań.

Okazuje się, że, w ujęciu względnym, większy odsetek ofert bezpośrednich zalega na portalach. Wartość ta rośnie od trzech lat i raczej nie ma zamiaru zwalniać. Czy czeka nas koniec znanej maksymy, mówiącej że „jak kupować mieszkanie, to tylko od właściciela”?

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**

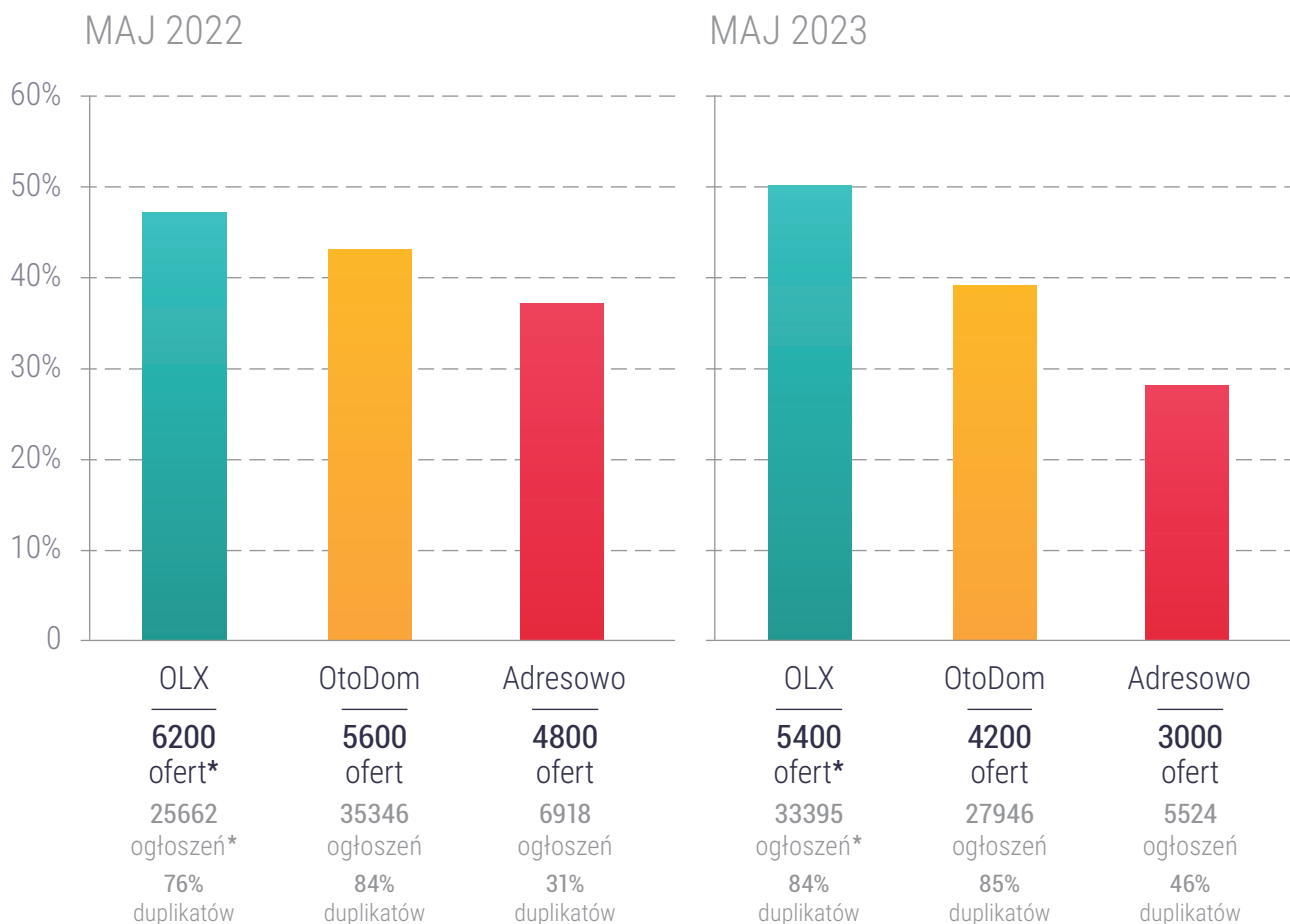


Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **10800** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **13150**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Wydarzenia ostatnich lat, tj. epidemia Covid-19, wybuch wojny w Ukrainie i ogromne zmiany w dostępności kredytów wyróciły do góry nogami budowaną przez kilka poprzednich lat percepcję rynku nieruchomości bazującą na dużej podaży ofert, ciągłym wzroście popytu i rosnących z każdym miesiącem cenach. Na horyzoncie nie widać jednak zwiastunów szybkiego powrotu do tego, co było. Mnogość czynników mogących istotnie wpływać na rynek w kolejnych kwartałach sprawia, że snucie wszelkich prognoz bliskie jest wróżeniu z fusów od herbaty. W takiej sytuacji najlepszym sposobem na progres w branży jest żmudna praca i ciągły rozwój, o czym doskonale wiemy stale podnosząc jakość i rozszerzając zakres usług dla klientów i użytkowników serwisów Grupy Morizon-Gratka.



MARCIN DROGOMIRECKI
GRUPA MORIZON – GRATKA

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

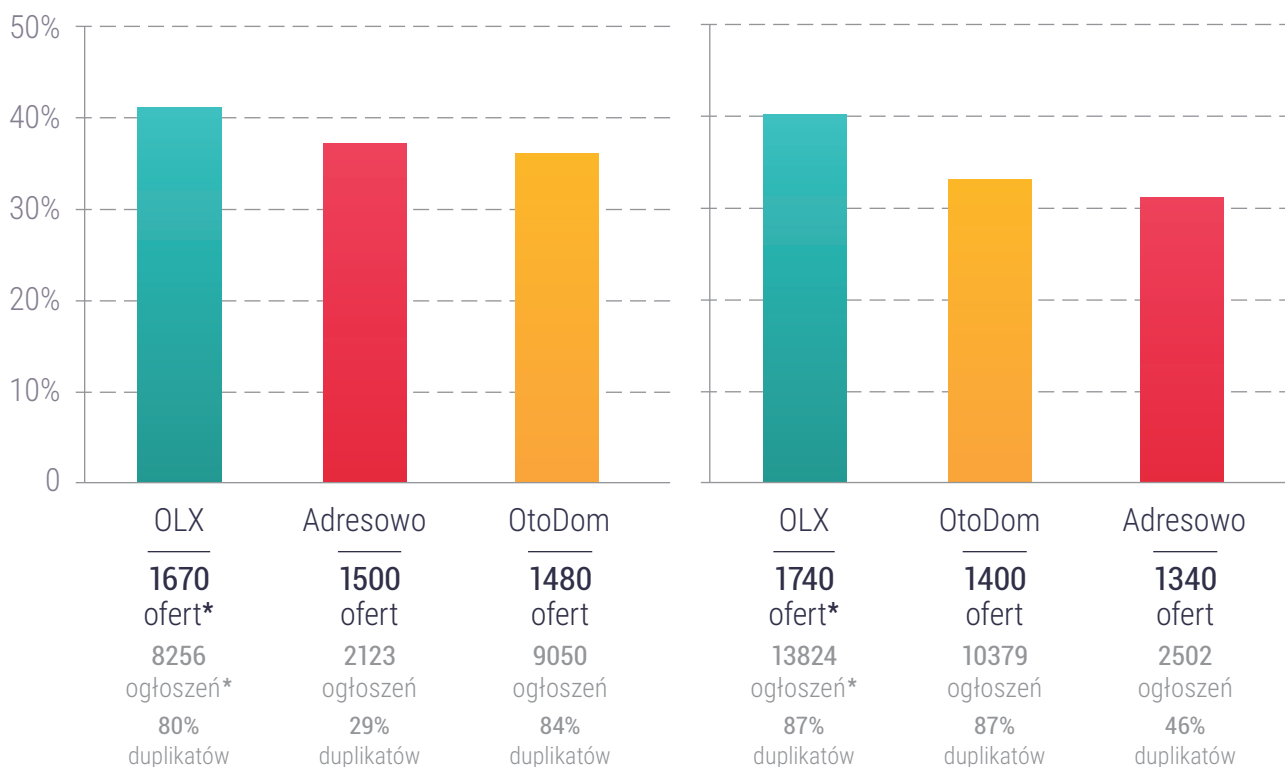
W maju na rynku pojawiło się **4300** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **4100**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2022

MAJ 2023



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Widoczny na wykresach stan rynku można odczytywać wprost, lecz ja lubię wyciągać dokładniejsze wnioski. O ile większość znajomych prowadzących biura nieruchomości poza Warszawą deklaruje, że mniejsza ilość klientów kupujących jest już faktem, tak dla klientów ze stolicy nadal brakuje odpowiedniej ilości nieruchomości. Ci, którzy liczyli na spadki cen muszą się uzbroić w cierpliwość. Gdy nie ma co kupić, ceny spadać nie będą.

Partnerzy:

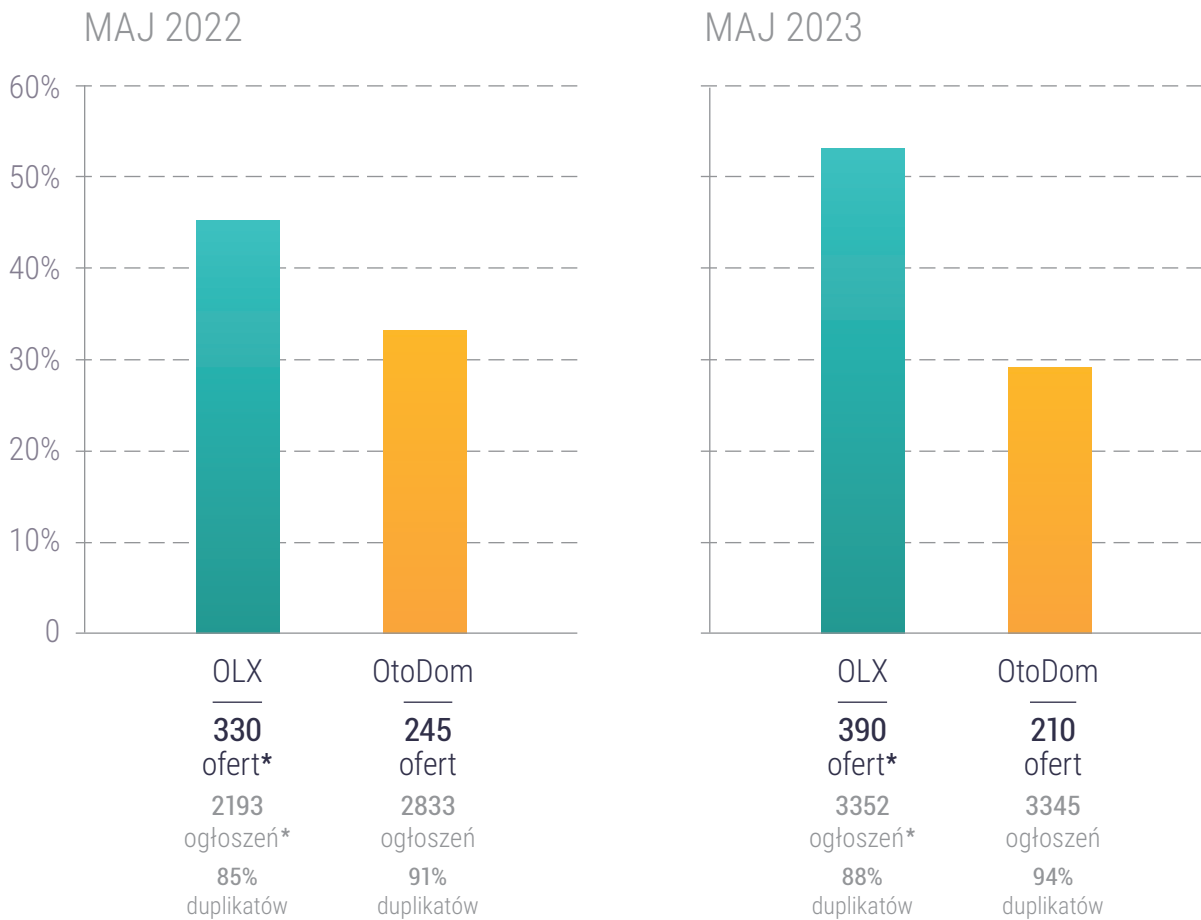


Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **730** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii. Rok wcześniej było ich **740**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

MAGDA PUDŁO
LEGE ADVISORS



W przeciwieństwie do mieszkań i domów, nieruchomości komercyjne odnotowały znaczący spadek liczby ofert, zarówno sprzedaży jak i wynajmu. Wiąże się to z powrotem większości sektorów gospodarki do przed-pandemicznej koniunktury oraz stabilnym popytem na powierzchnie biurowe i magazynowe. Jednocześnie, obserwujemy spadek aktywności deweloperskiej, wynikający z wysokich kosztów budowy i finansowania inwestycji, co w najbliższym czasie skutkować może luką podażową na rynku nieruchomości komercyjnych.

Partnerzy:



Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

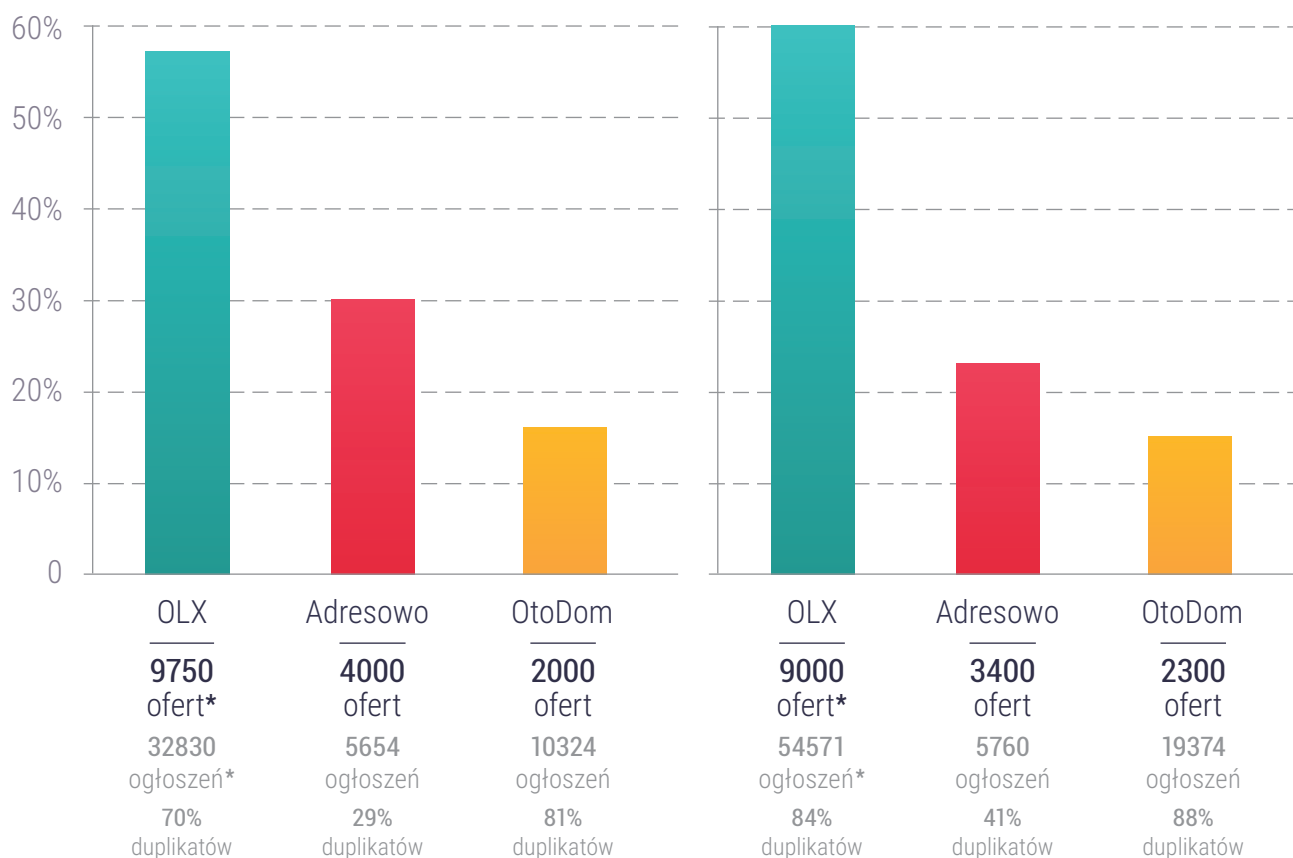
W maju na rynku pojawiło się **14900** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich również **14900**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2022

MAJ 2023



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Rynek nieruchomości gruntowych może wyglądać na stabilny, lecz na nim nadal sporo się dzieje. Część ruchu generują osoby uciekające przed inflacją. Część osób szuka taniej możliwości zamieszkania na wsi, aby uciec od rosnących kosztów utrzymania w mieście. Gdy tylko gruntów zacznie ubywać natychmiast pojawią się nowe podziały, a w ślad za nimi i nowe oferty. Ten rynek dość dobrze reguluje się sam.

Partnerzy:



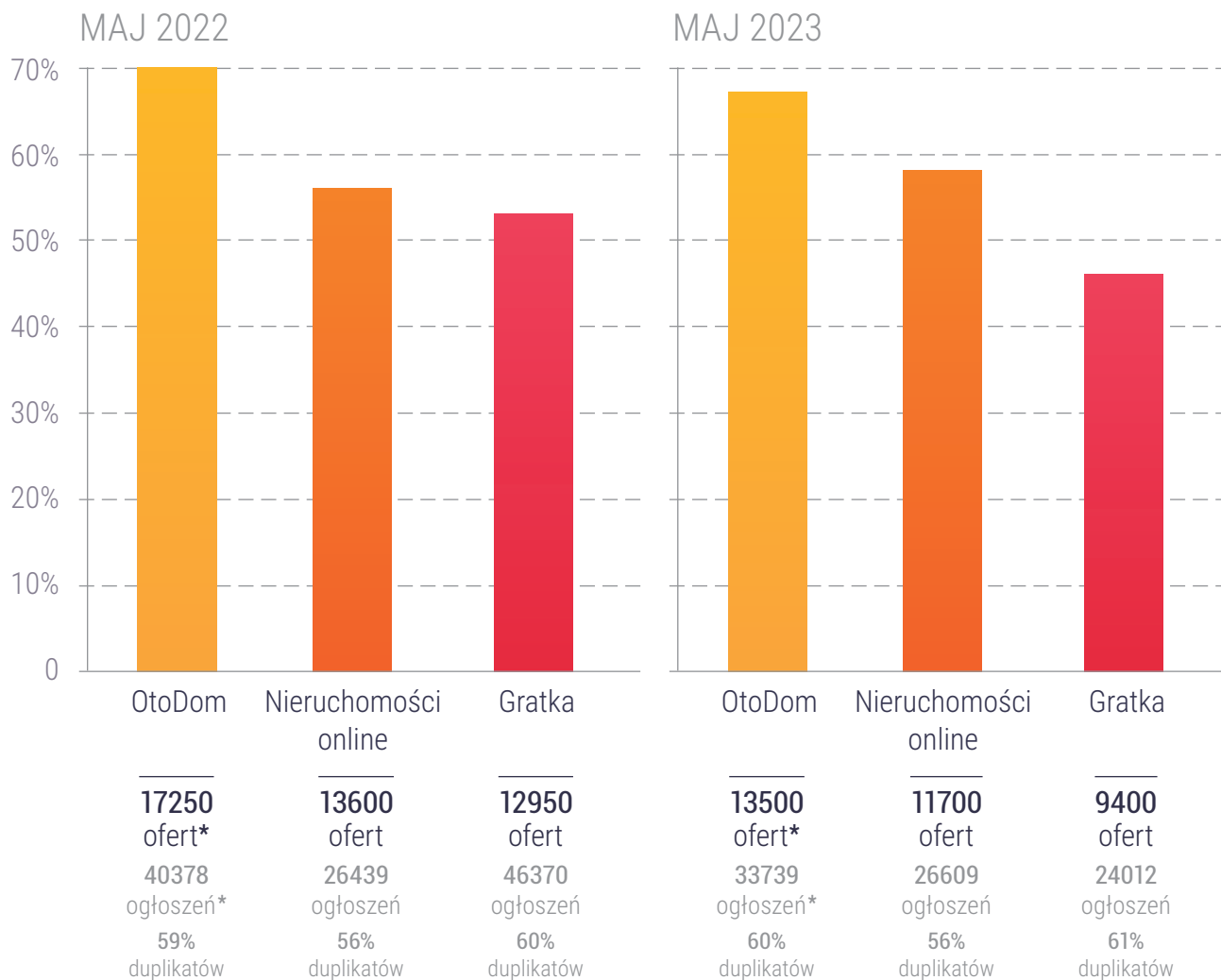
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **20300** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **24500**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Aby jeszcze lepiej zdefiniować obecną podaż mieszkań należałoby przyrzeć się uważniej temu, jakie lokale znikają z rynku najszybciej, a jakich sprzedaż zajmuje najwięcej czasu. W dalszym ciągu popyt mieszkaniowy dotyczy dość wąskiej grupy lokali do 40-45 m kw. podczas, gdy zainteresowanie większymi metrażami spada wprost proporcjonalnie do wzrostu powierzchni mieszkalnej. Obecne ceny mieszkań powodują, że sprzedaż 70-cio, czy 80-cio metrowego mieszkania, zwłaszcza w starszym budownictwie, może okazać się czasochłonna i takie właśnie produkty będą w najbliższym czasie zalewać rynek.



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Partnerzy:



UNIREPO

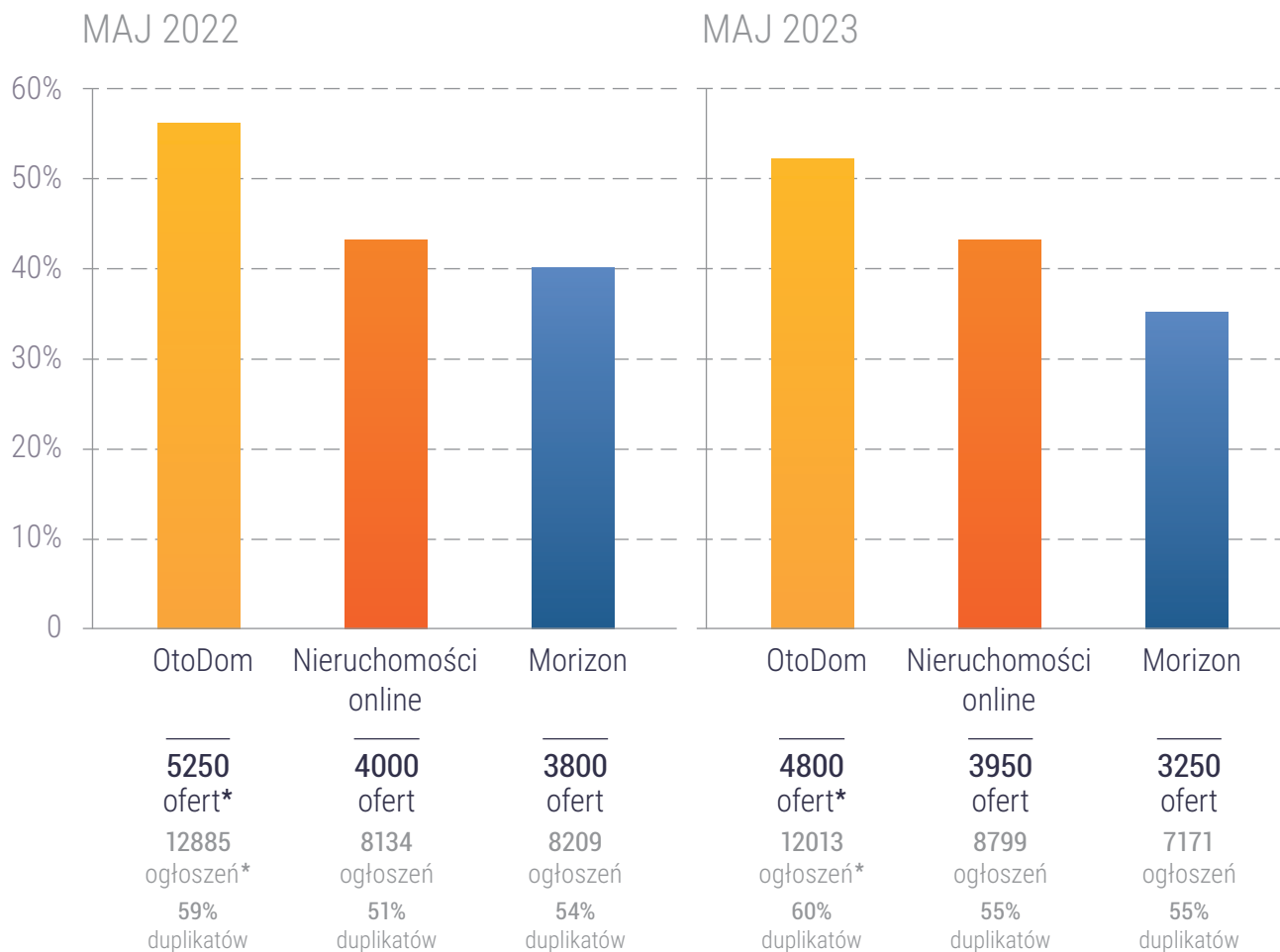
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **9200** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **9400**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**BARTŁOMIEJ
GŁUCHOWSKI**
ADRADAR/UNIREPO

W ciągu roku oferta domów na sprzedaż poszerzyła się aż o 20%. Oznacza to, że po odsianiu duplikatów mamy na rynku o 20% więcej aktualnych ofert. Wynika to głównie z tego, że wystawione wiele miesięcy temu ogłoszenia wiszą nadal na portalach. Warto bowiem zwrócić uwagę, że co prawda wciąż przybywa nowych ofert sprzedaży, ale jest ich praktycznie tyle samo co rok temu. Rekordowy spadek odnotował tutaj portal Morizon, gdzie wprowadzono o 15% mniej unikalnych ogłoszeń niż rok temu. Także Otodom zwolnił tempo. Nieruchomości Online trzymają się za to bez zmian.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

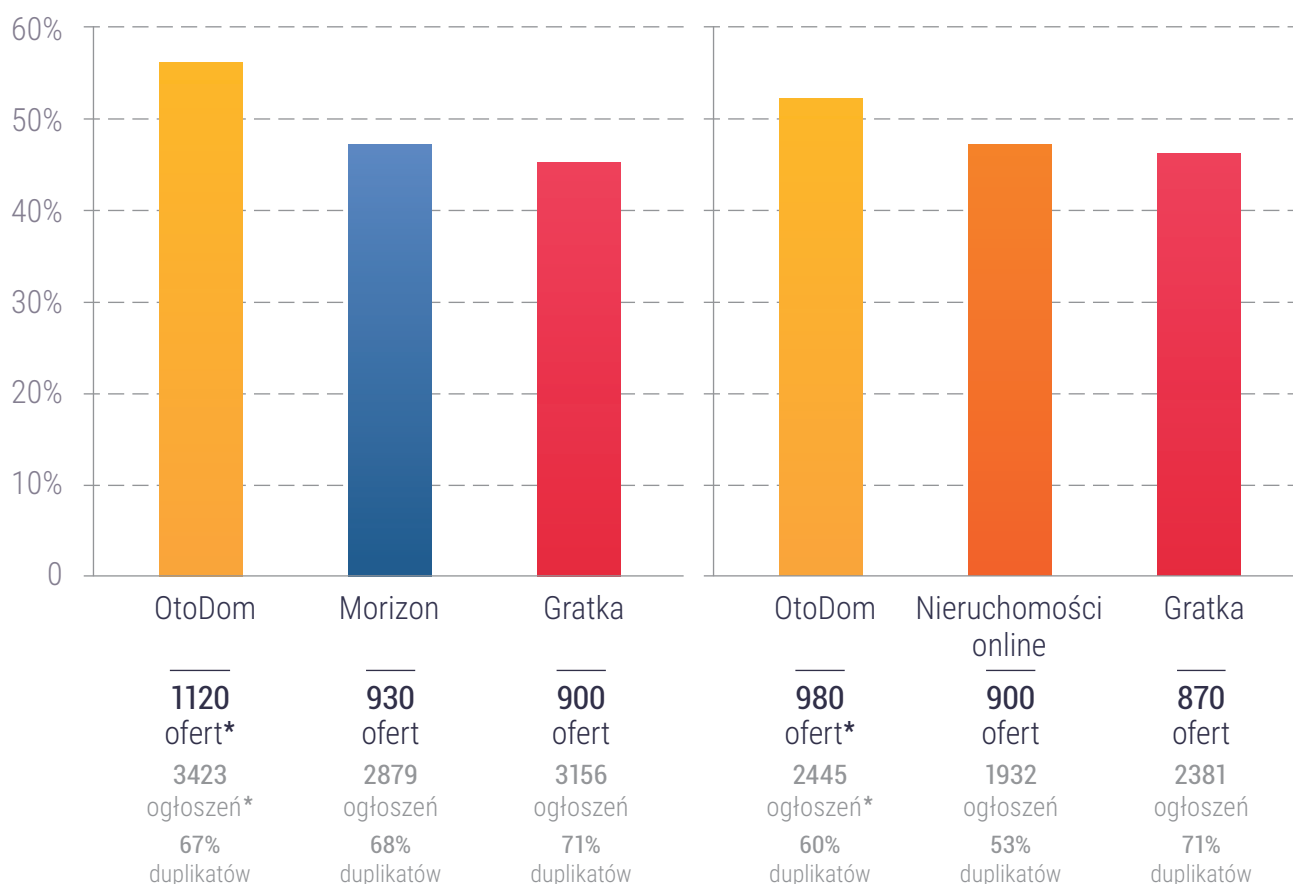
Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **1900** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii. Rok wcześniej było ich **2000**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2022

MAJ 2023



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Rynek nieruchomości wstrzymał oddech i wygląda na to, że czeka na to, co się wydarzy po wejściu rządowego projektu Bezpieczny Kredyt 2%. Nie ma wątpliwości, że produkt ten wpłynie na poszczególne sektory i ożywi popyt, zwłaszcza w mniejszych miastach, gdzie ceny nieruchomości mieszczą się w widełkach cenowych programu. Pokłosiem programu może być również obniżenie zainteresowania najmem. Zwiększony popyt na najem w pierwszej kolejności spowodowany był wojną, a następnie ograniczonym dostępem do kredytów. Nasze kulturowe przywiązanie do własności z pewnością zadecyduje, że najemcy, którzy odzyskają swoją zdolność kredytową wybiorą spłatę kredytu zamiast płacenia czynszu najmu.



**MARTA
BACZEWSKA-GOLIK**
RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



UNIREPO

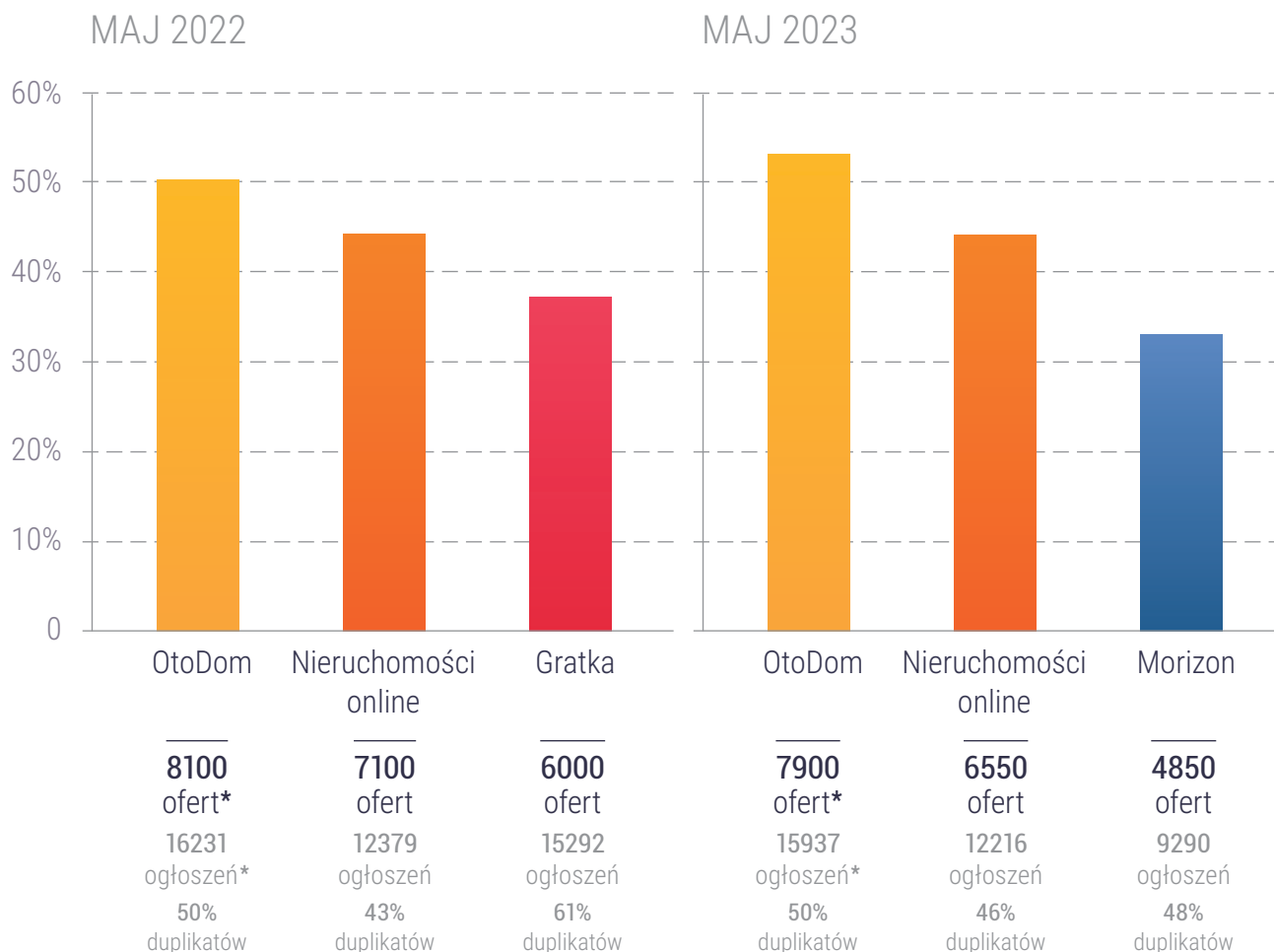
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **14900** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **16300**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Kolejny rok nie przyniósł wielkich zmian na wykresach pokrycia rynku przez poszczególne portale. W segmencie bezpośrednim mamy do czynienia z przypięczeniem pozycji tandemu OtoDom-OLX na lata. Adresowo, które w pewnym momencie starało się rzucić wyzwanie tej dwójce, na długim dystansie ponownie zaczyna odstawać.

W kategorii ofert agencyjnych rynek wydaje się równie silnie scementowany. Tu również niekwestionowanym liderem pozostaje OtoDom, a za nim o drugą lokatę walczy serwis NieruchomościOnline i Grupa Morizon-Gratka. Smutną prawidłowością wydaje się stale rosnąca z roku na rok liczba zduplikowanych ogłoszeń.

Partnerzy:



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