

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

CZERWIEC
2023

Statystyki z 37 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

CORAZ WIĘCEJ DZIAŁEK NA RYNKU

W maju 2023 r. w ofercie osób prywatnych oraz biur nieruchomości dostępnych było do kupienia 218 tys. działek. To rekord w skali ostatnich 3 lat. W czerwcu z oferty ubyło ok. 5 tys. gruntów, ale nadal wartość ta jest o ponad 10% większa niż przeciętna z analizowanego okresu.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	146 500 +1,4%	75 500 +37,1%	mieszkania	
	97 500 +20,2%	8 500 +20,4%	domy	
	26 500 -8,8%	72 500 -10,4%	nieruchomości komercyjne	
	212 500 +11,9%		działki	

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

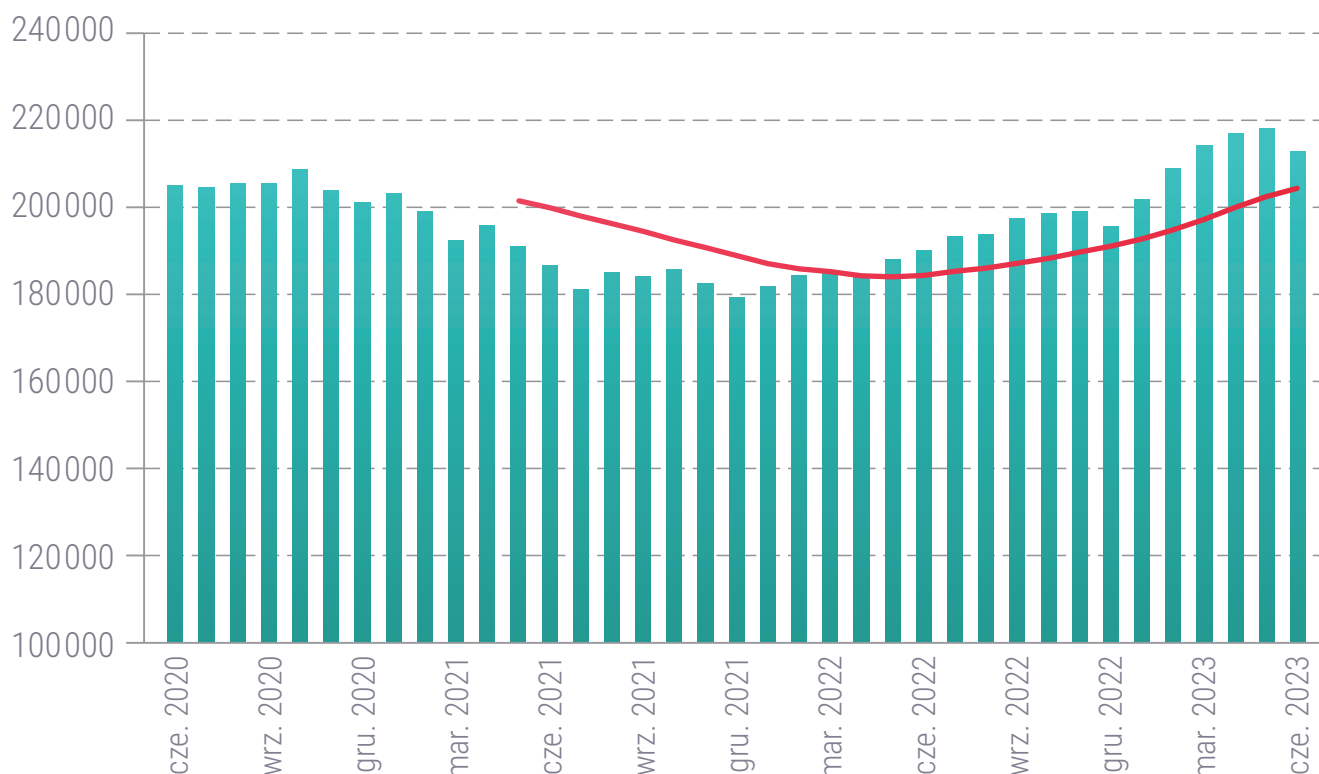
Skoro oferta działek stale się poszerza (trend jest dobrze widoczny na wykresie poniżej), to w skrajnym przypadku możliwe są dwie sytuacje. Albo jest coraz mniej chętnych do zakupu działki i niesprzedane oferty wiszą cały czas na portalach, albo posiadacze gruntów w panice rzucają się do sprzedaży i zalewają rynek swoimi parcelami.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

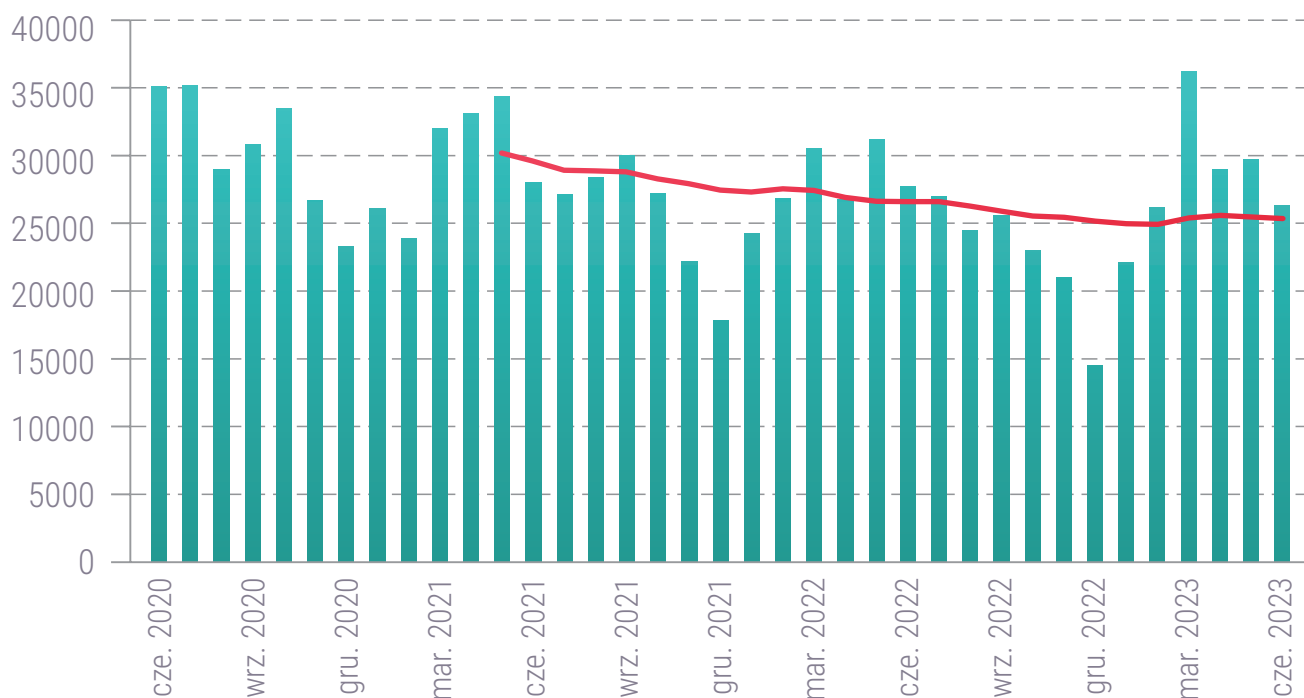
Aktualne oferty sprzedaży gruntów (po odsianiu duplikatów)



Wydaje się, że bardziej prawdopodobna jest ta pierwsza sytuacja (mniej kupujących), ponieważ z naszych analiz wynika, że na rynek trafia coraz mniej działek do sprzedania. Oczywiście można podnosić argumenty, że nasze algorytmy odsiewania duplikatów są w przypadku gruntów najmniej skuteczne. To oczywiście prawda, ponieważ o ile w przypadku mieszkań i domów liczba cech opisujących nieruchomość jest olbrzymia (rodzaj kuchni, liczba łazienek, wykończenie podłogi itd.), tak jeden kawałek ziemi zazwyczaj łądząco przypomina inny, podobny fragment terenu. Użytkownicy naszych serwisów (biura nieruchomości oraz inwestorzy) potwierdzają jednak, że nawet w tym segmencie radzimy sobie wystarczająco dobrze i uzyskiwane przez nas dane mogą stanowić sensowną bazę do analiz.

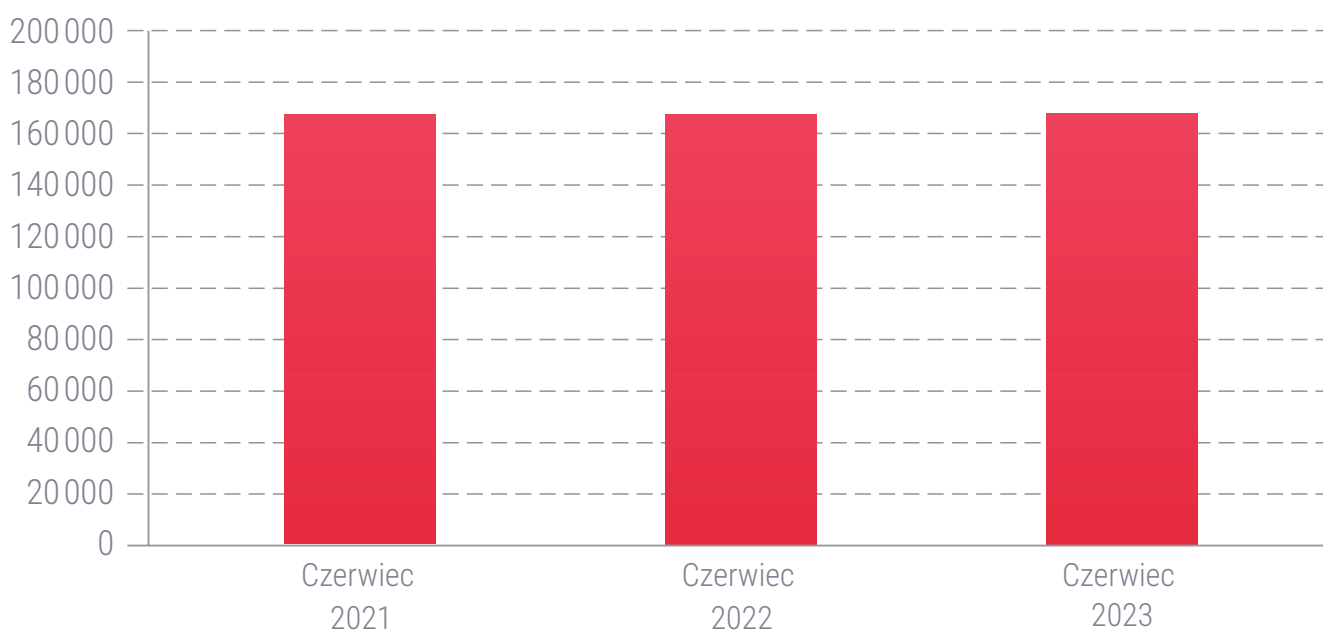
Jak widać na kolejnym wykresie, od czerwca 2021 mieliśmy do czynienia z dosyć wyraźnym trendem: liczba wprowadzanych do obrotu działek systematycznie spadała. Startując z pułapu ok. 30 tys. „nowych” działek miesięcznie, dotarła do 25 tys. Obecnie spadek ten najwyraźniej się zatrzymał – pytanie na jak długo?

Nowo wprowadzone na rynek grunty



Jeśli ktoś nie czytał wstępu i zerknie tylko na poniższe słupki, może jednak dojść do wniosku, że na rynku gruntów od lat nie dzieje się kompletnie nic ciekawego. Liczba publikowanych ogłoszeń ustaliła się na poziomie ok. 170 tys. miesięcznie. Słupki te obrazują jednak stosunkowo łatwo dostępne na rynku dane dotyczące publikowanych ogłoszeń, bez uwzględnienia ile z nich jest duplikatami oraz które nie są już aktualne. Jak widać dostęp do „tajemnej” wiedzy, którą dzięki nam można uzyskać, jest czasem na wagę złota!

Ogłoszenia sprzedaży gruntów dodane w czerwcu 2021-2023



Partnerzy:

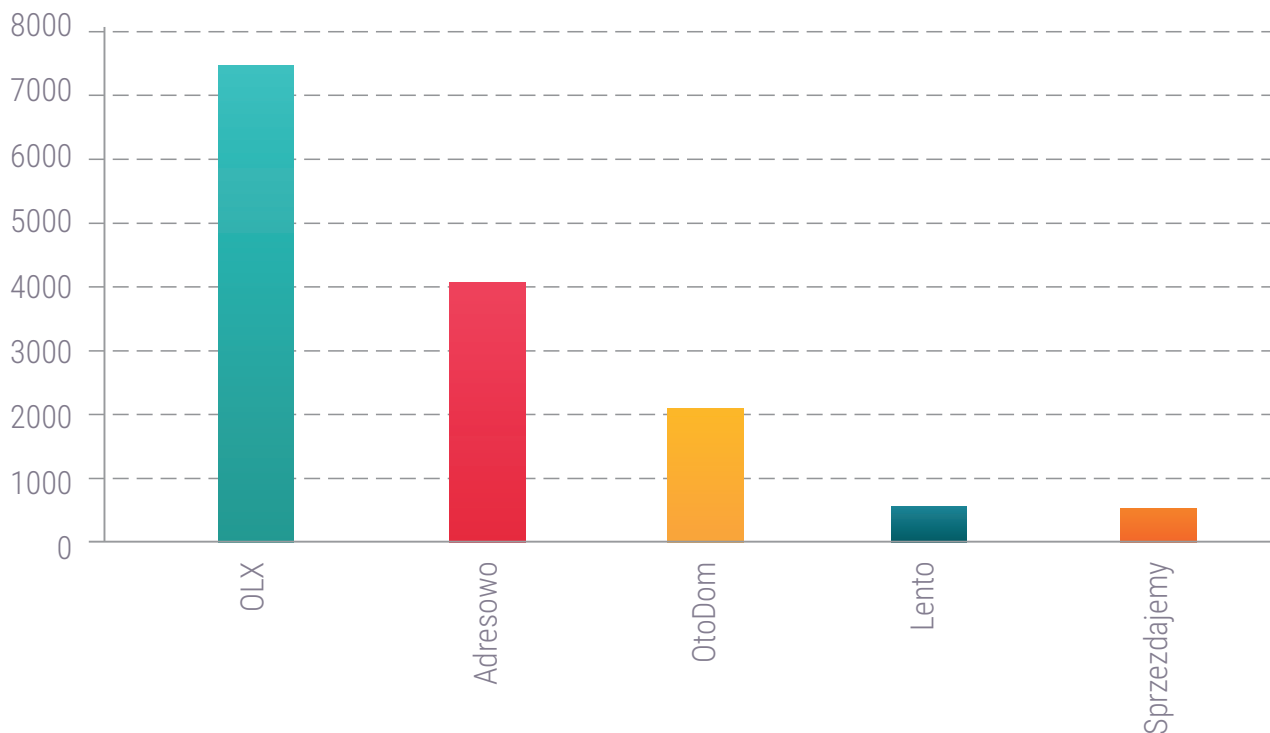


UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Na których portalach znajdziemy obecnie najwięcej ogłoszeń sprzedaży działek? Gdzie ogłaszają się właściciele, a gdzie agencje? Sprawdziliśmy to i porównaliśmy z sytuacją sprzed roku.

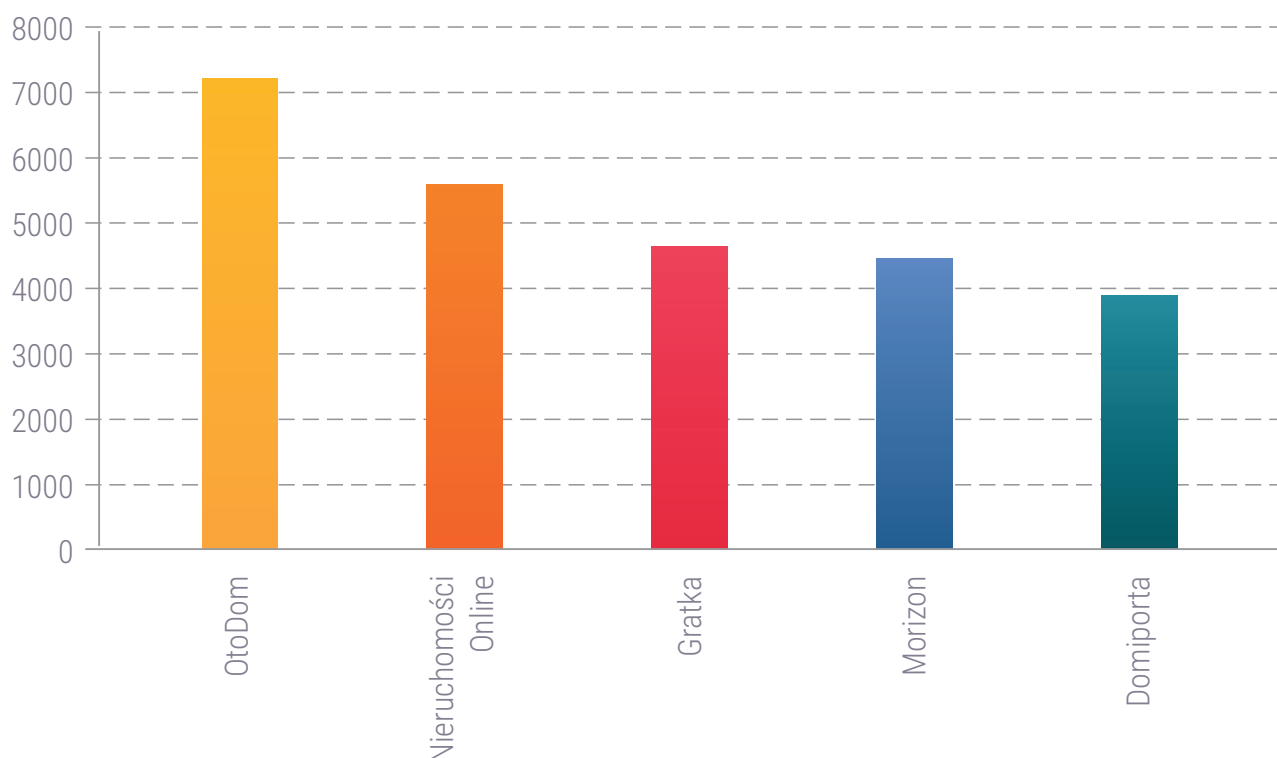
Nowe, bezpośrednie oferty sprzedaży gruntów 6/2023 (po odsianiu duplikatów)



Niezmienne największą popularnością wśród bezpośrednich oferentów cieszy się portal OLX. W czerwcu pojawiło się tam ponad 7 tys. nowych, unikalnych ofert, co stanowiło 56% wszystkich nieruchomości wprowadzonych na rynek w tym okresie. Do liczącej się trójki w tym segmencie zaliczyć należy także Adresowo oraz OtoDom. Być może nieco przyjemniej szuka się działek na Adresowo. Zdublowane ogłoszenia stanowią tu 41% wszystkich publikacji, podczas gdy na OLX i OtoDom przebić musimy się przez aż 86% powtórzonych ogłoszeń. Ale za ograniczoną liczbę duplikatów trzeba zapłacić. W przypadku Adresowo oznacza to konieczność wykupienia abonamentu w celu odsłonięcia kontaktu do właściciela.

Czy w porównaniu do poprzedniego roku zaszły tu jakieś istotne zmiany? Raczej nie. Na Adresowo pojawia się coraz więcej duplikatów. Być może jest to konsekwencją tego, że coraz trudniej jest znaleźć chętnego na działkę. Wymusza to na ogłoszeniodawcach stosowanie rozmaitych sztuczek. Jedną z nich jest niewątpliwie zamieszczenie ogłoszenia udającego nową ofertę. Nie każdy korzysta przecież z narzędzi takich jak Adradar, które pokazują pełną historię oferty, od pierwszej publikacji. A jak wiadomo ogłoszenie przy którym widzimy, że zalega na portalu od dobrych paru miesięcy, nie wygląda już na mega okazję.

Nowe, agencyjne oferty sprzedaży gruntów 6/2023 (po odsianiu duplikatów)



W przypadku ogłoszeń agencyjnych niekwestionowanym liderem jest od lat OtoDom, z pokryciem rynku na poziomie 55%. Lider na pewno cieszy się ze swojej pozycji. Ale przypomnijmy, że pokrycie rynku nie wynosi u niego 90%, czy nawet 80%. Tylko połowa świeżych, nowo wystawianych przez biura nieruchomości ofert gruntów trafia na stronę OtoDom. Pozostałe, zapewne równie interesujące publikacje, rozproszone są pośród innych portali.

W tym roku chyba nikogo już nie zdziwi, że serwis Nieruchomości Online uplasował się na mocnej, drugiej pozycji. Dalej mamy Grupę Morizon-Gratka. Warto zauważyć, że bardzo mocno trzyma się serwis Domiporta.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



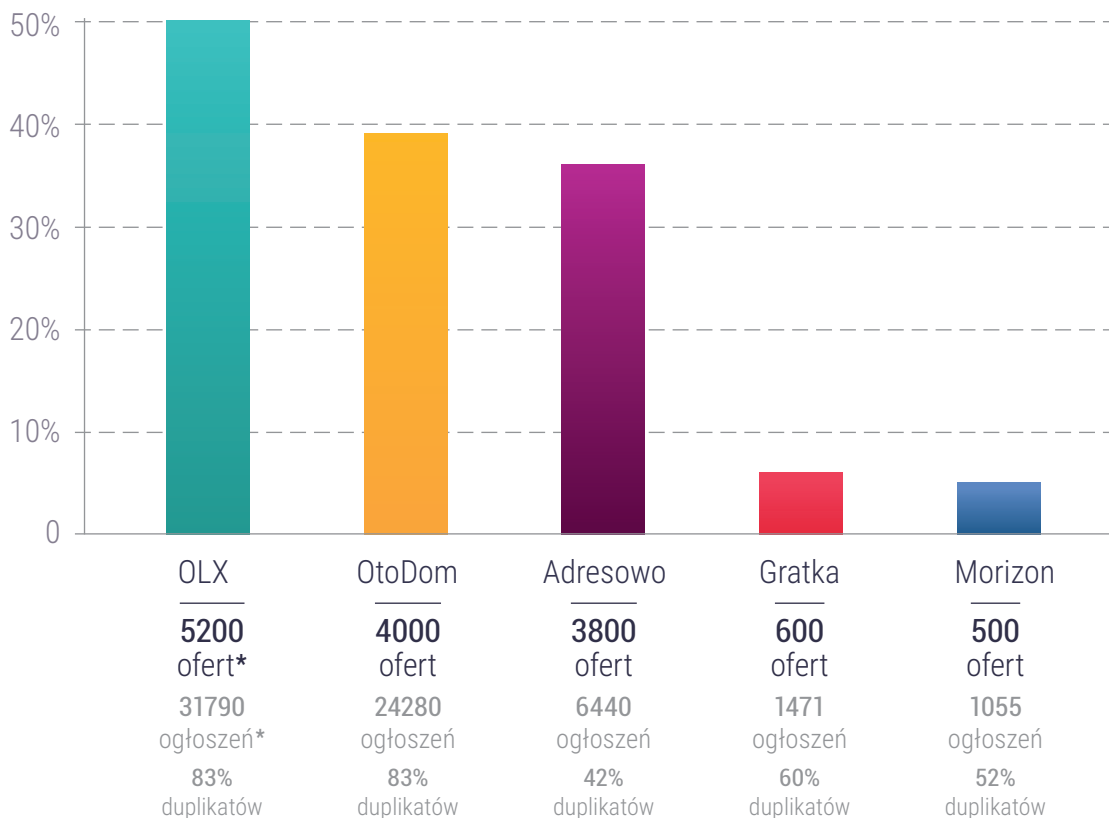
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 10400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

O własnej działce niezmiennie marzy wielu Polaków. Jednak w coraz mniejszym stopniu marzenia te są urzeczywistniane. Jak wynika z badań serwisów Grupy Morizon-Gratka od 3 lat popyt na działki systematycznie maleje. W II kwartale 2020 roku, czyli tuż po wprowadzeniu licznych ograniczeń mających na celu walkę z epidemią covid-19 (zamknięcie hoteli, zakaz wstępu do lasów, praca zdalna, itd.), zakupem działki zainteresowany był niemal co czwarty (24,4%) klient popytowy poszukujący ofert na rynku sprzedaży nieruchomości. Z biegiem czasu, a także wzrostem cen, zmalał nie tylko popyt na rynku nieruchomości, ale także udział w nim tych, którzy chcieliby zainwestować w ziemię; w czerwcu br. poszukujący kawałka gruntu stanowili już tylko 14,8% klientów popytowych. W tym czasie blisko 2/3 klientów szukało ofert sprzedaży mieszkań, a niespełna 1/5 ofert sprzedaży domów.



MARCIN DROGOMIRECKI
GRUPA MORIZON – GRATKA

Partnerzy:

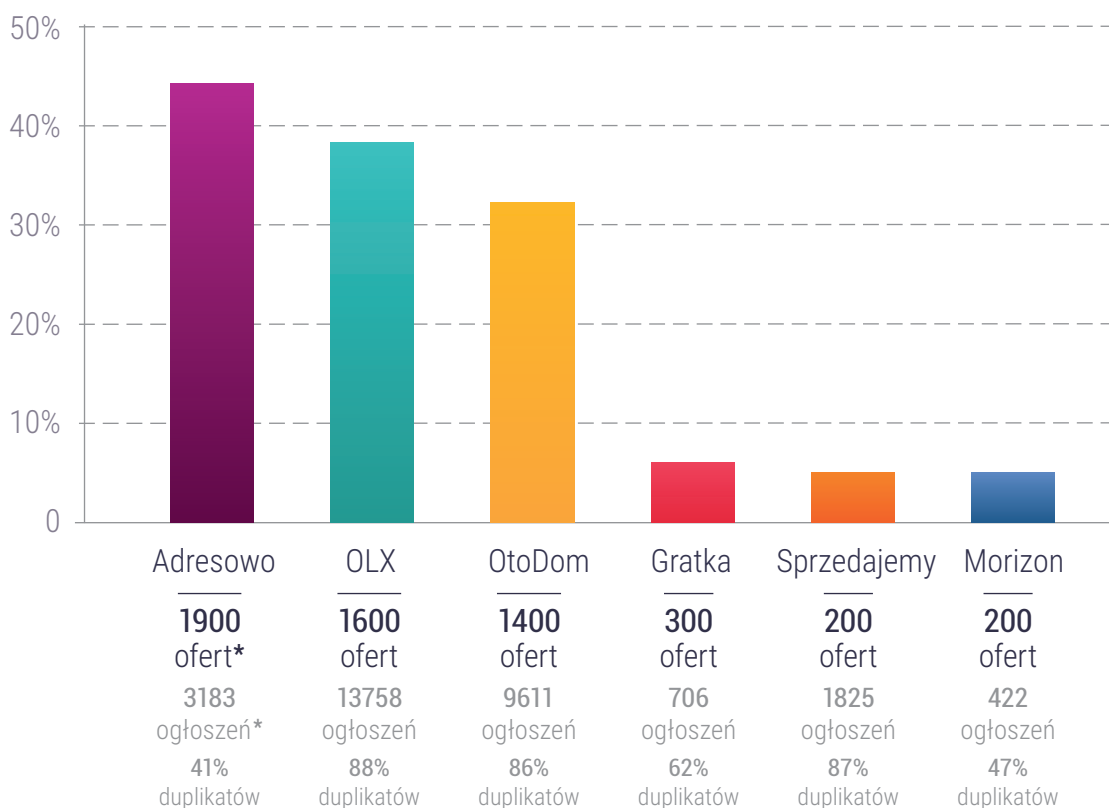


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 4300 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

Sytuację na rynku domów można nazwać stabilną. Tak wygląda ona oczami sporej części klientów, ale to nie oznacza braku zmian za kulisami. Tutaj spodziewać się można konsolidacji mniejszych podmiotów w większe firmy, lub przejmowania mniejszych firm przez rynkowych liderów. W budowlance rośnie zadłużenie, a to jeden z pierwszych symptomów takich właśnie zmian. Klienci decydujący się na zakup domu od dewelopera powinni zachować w najbliższym czasie szczególną czujność.

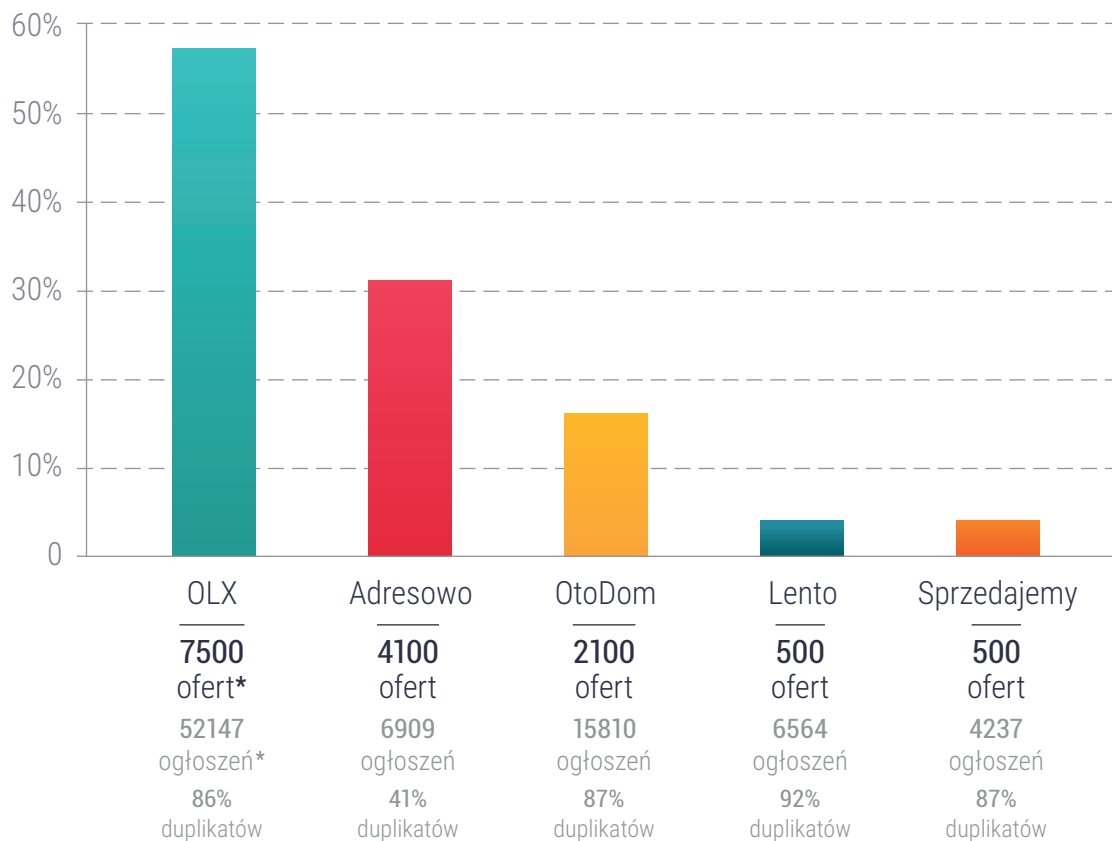
Partnerzy:



Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 13200 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



Większa liczba ofert działek na rynku to zapewne efekt wielu czynników, ale ja chciałbym wyróżnić ten, który jest niedoceniany: nastroje. Biorąc pod uwagę coraz większe problemy ze spłacaniem kredytów, rosnącą liczbę upadających firm, wysoką inflację trudno oczekiwać od uczestników rynku pozytywnego nastroju. Jeśli dodamy do tego spore zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dziwnym nie jest, że duża część właścicieli gruntów zdecydowała się je sprzedać właśnie teraz. Jutro dla sporej części rynku nie jest pewne.

Partnerzy:

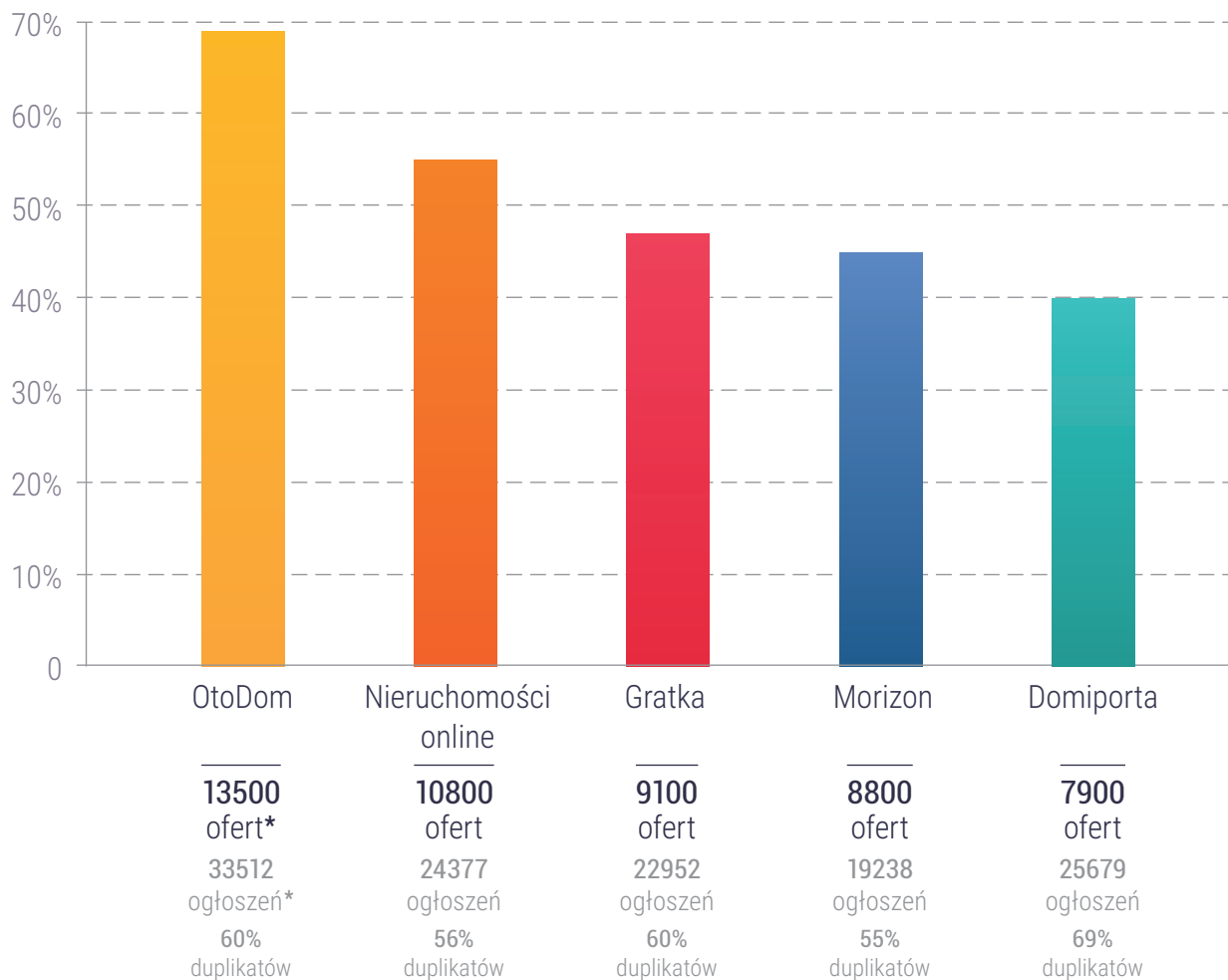


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 19500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Polaków stać na coraz mniej. Być może jest to duże uproszczenie, ale gdy spojrzymy, że wg Barometru Metrohouse i Credipass ponad 50 proc. transakcji dokonywanych jest na mieszkaniach o metrażu nie większym niż 50 m kw., jasno widać, że obecna sytuacja zmusza nas do poszukiwania coraz bardziej „ergonomicznych” nieruchomości. Metraż schodzi na drugi plan. Najważniejsza jest całkowita cena transakcyjna. Popularność działek budowlanych, zwłaszcza tych w pobliżu większych aglomeracji, niejednokrotnie w bardzo wysokich cenach, w najbliższym czasie nie będzie znacząca. Sam koszt działki to równowartość mieszkania. Jeżeli myślimy o budowie domu i jego późniejszym wykończeniu, na taką inwestycję potrzebujemy naprawdę pokaźnych środków.

Partnerzy:

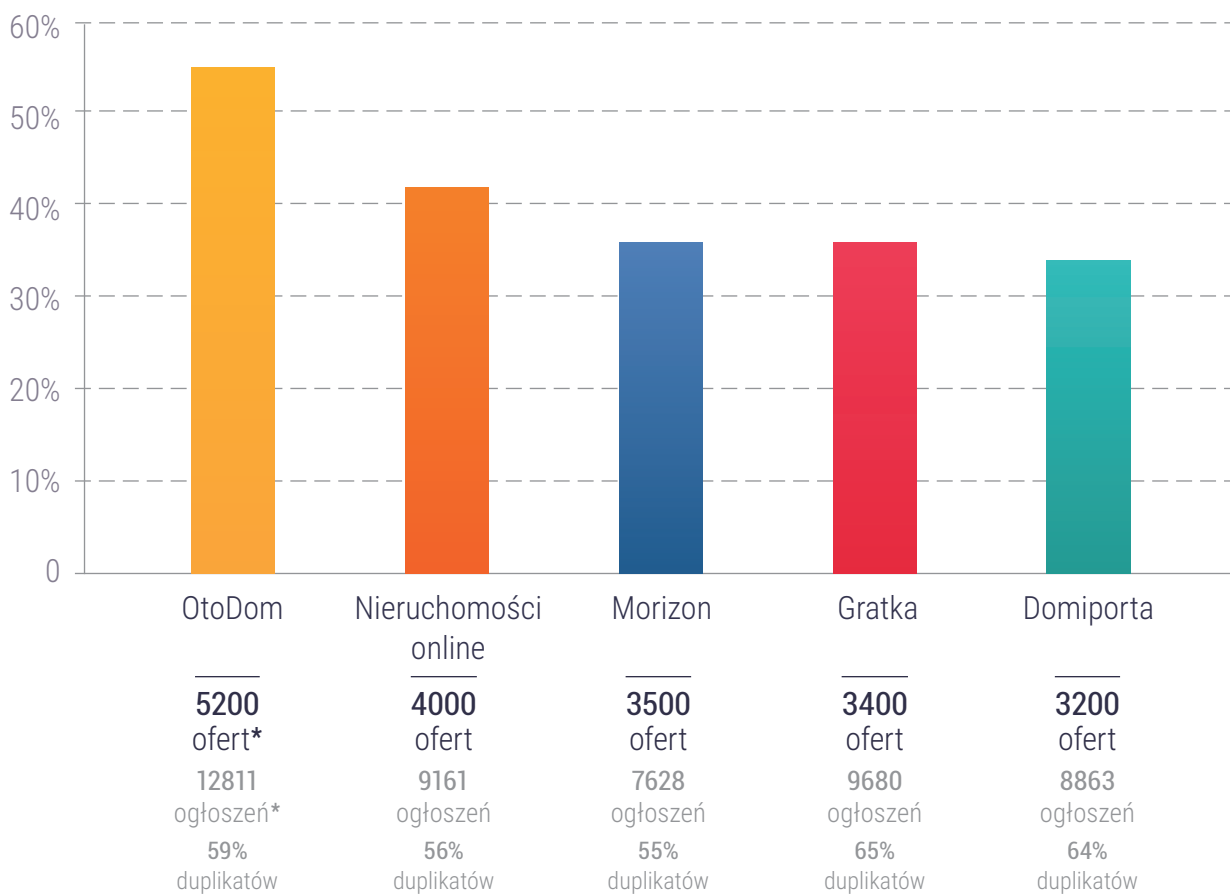


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 9600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Zakup gruntu niemal od zawsze był dobrą inwestycją. Wybuch pandemii pokazał, że Polacy chcą mieć własny kawałek ziemi. W pierwszych miesiącach koronawirusowej paniki segment działek budził przecież rekordowe zainteresowanie. W obecnych czasach, wobec rosnących stóp procentowych, kurczącej się zdolności kredytowej, czy rosnących kosztów budowy domów inwestowanie środków w działki jest stąpaniem po grząskim gruncie. Aktualnie notuje się spadek zainteresowania gruntami. Powodów jest wiele. Jednym z nich jest fakt, że inwestor woli nadpłacić kredyt hipoteczny lub uregulować inne historyczne zobowiązania, niż inwestować. Mamy do czynienia z kumulacją szeregu negatywnych czynników, które skutkują niechęcią do inwestowania, konsumpcji, po prostu do wydawania pieniędzy.



**ANNA
KOWALCZYK**
LEGE ADVISORS

Partnerzy:



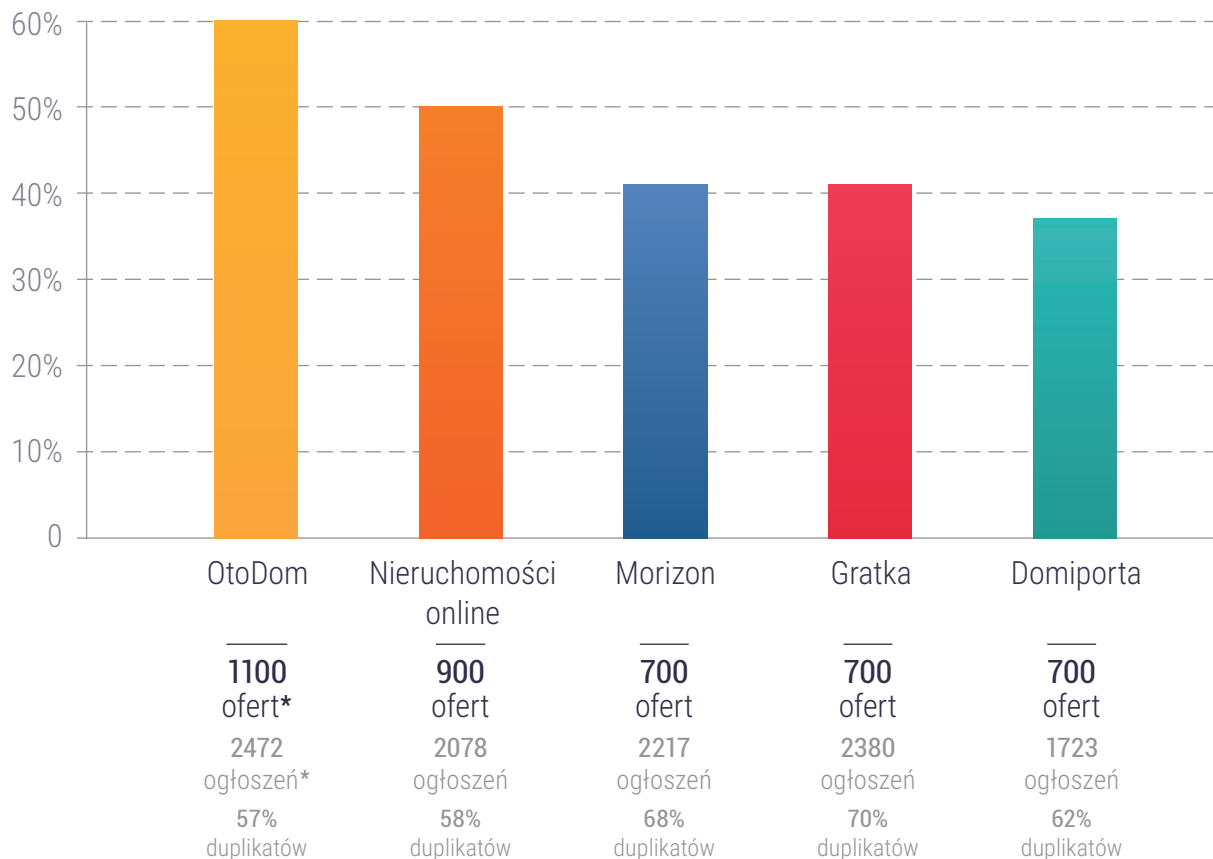
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu 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)*



MARTA BACZEWSKA-GOLIK
RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI

Spadek popytu na grunty w moim odczuciu to efekt wzrostu cen budowy oraz braku przewidywalności kosztów budowy w czasie. Historie o przekroczeniu budżetu budowy nigdy wcześniej nie były tak spektakularne jak w ostatnio. Trudność w uzyskaniu finansowania bankowego, którego nie rozwiązuje nawet rządowy projekt Bezpieczny Kredyt 2%, powoduje, że budowa w systemie gospodarczym z własnych środków jest bardzo ryzykowna przy wysokiej inflacji. Odpływ indywidualnych inwestorów jest w takiej sytuacji rynkowej naturalny. Nawet deweloperzy bardzo ostrożnie podchodzą do rozpoczynania nowych projektów, a zasób działek, na których można realizować intratne dzisiaj inwestycje jest ograniczona wieloma czynnikami.

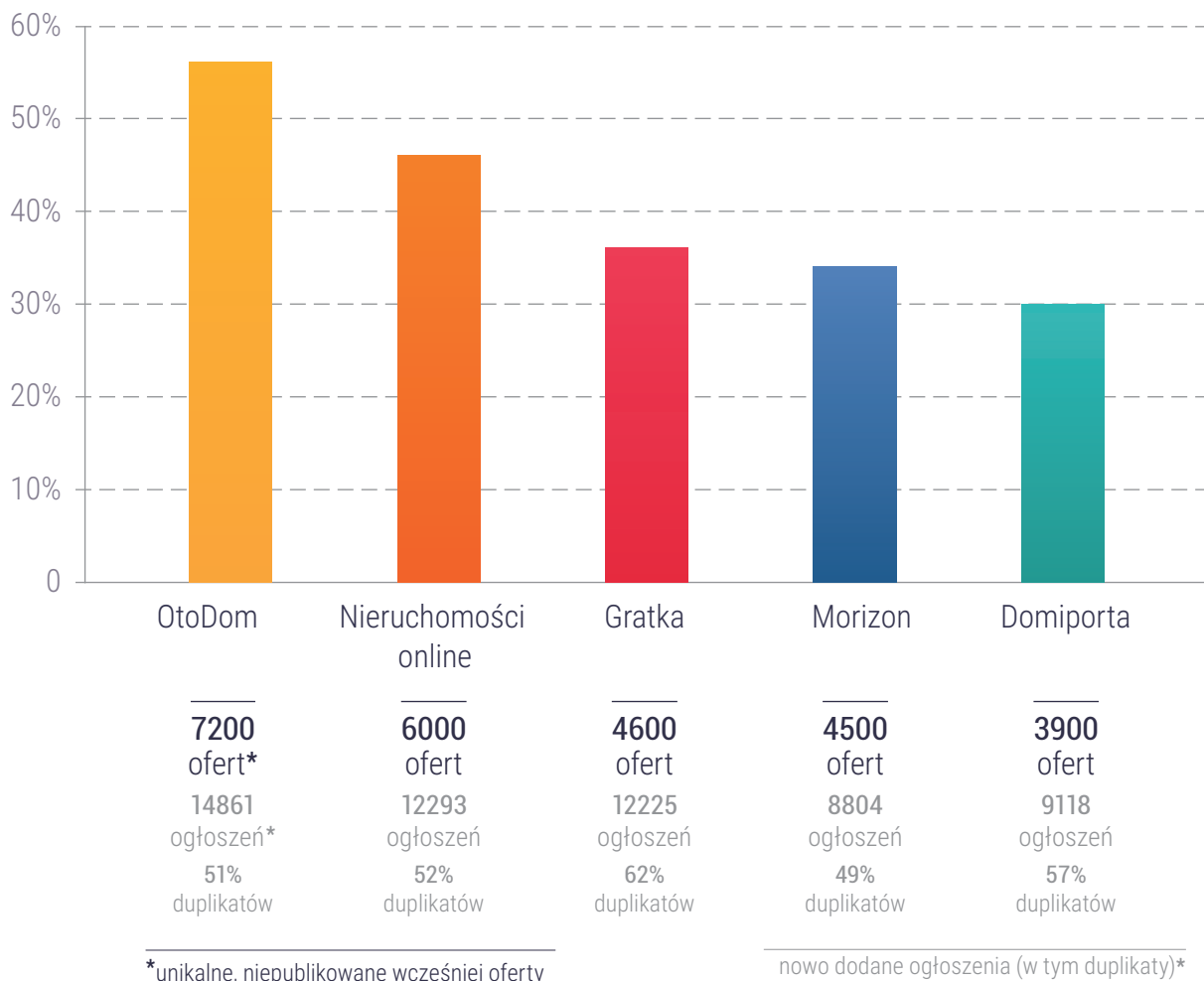
Partnerzy:



Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 15850 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Pokrycie rynku wśród największych serwisów ogłoszeniowych nie podlegało w ciągu ostatniego roku większym zmianom. Zarówno w przypadku ofert bezpośrednich, jak i agencyjnych interesujące ogłoszenia rozproszone są na co najmniej 5-7 głównych portalach. Dla pełnego obrazu sytuacji warto skorzystać z narzędzi takich jak Unirepo czy Adradar, gdzie mamy do dyspozycji aż 37 portali, także niszowych serwisów regionalnych. Tym bardziej, że czołowe portale rzadko chwala się tym w ilu agencjach dana oferta jest dostępna, kiedy została opublikowana po raz pierwszy, czy o ile właściciel właśnie obniżył cenę.

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