

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LIPIEC
2023

Statystyki z 37 portali dostarcza:



UNIREPO




**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

CORAZ MNIEJ DOSTĘPNYCH MIESZKAŃ.

CZY TO TRWAŁE ODWRÓCENIE TRENDU?

Stabilizacja stóp procentowych wydaje się przywracać iskierkę optymizmu na rynku mieszkaniowym. Od listopada '22 trend delikatnie się odwrócił i ofert pomału ubywa.

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

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	144 500 -2,4%	76 500 +41,0%	mieszkania
	99 000 +18,6%	8 500 +13,1%	domy
	26 500 -7,2%	71 500 -9,5%	nieruchomości komercyjne
	219 000 +13,3%		działki

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku

Partnerzy:

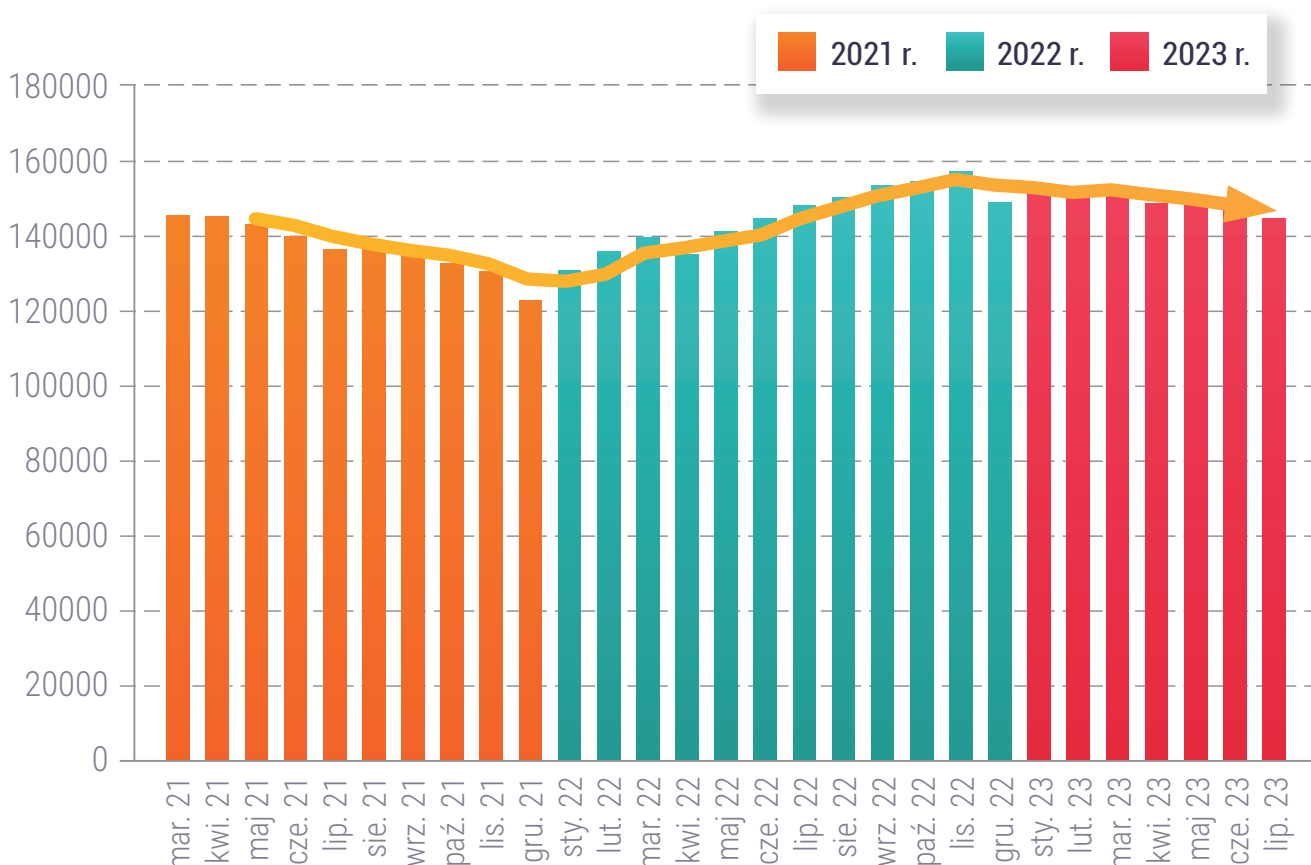


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Liczba unikalnych ofert, czyli de facto liczba mieszkań dostępnych aktualnie do kupienia, to na pewno interesujący wskaźnik. Im mniej towaru na rynku, tym wyższe ceny. Ale czy rzeczywiście spadek liczby dostępnych ofert przełożył się wydatnie na ceny nieruchomości? Zajrzyjmy do danych NBP, dotyczących cen transakcyjnych. Są one publikowane ze znacznym opóźnieniem, ale jako że dysponujemy już informacją z końca czerwca, możemy pokusić się o wyciągnięcie pewnych wniosków.

To co rzuca się w oczy, to dość duża stagnacja. W największych 10 polskich miastach ceny w ciągu ostatniego roku poszły w górę o ok. 2.5%. To bardzo mało biorąc pod uwagę dwucyfrową inflację. W praktyce oznacza to bowiem spadek realnej wartości mieszkań. Warto jednak zauważyć, że wzrost ten napędził w zasadzie tylko drugi kwartał 2023 roku. Czy zatem najgorsze już za nami i teraz rynek nieruchomości będzie już tylko rość?

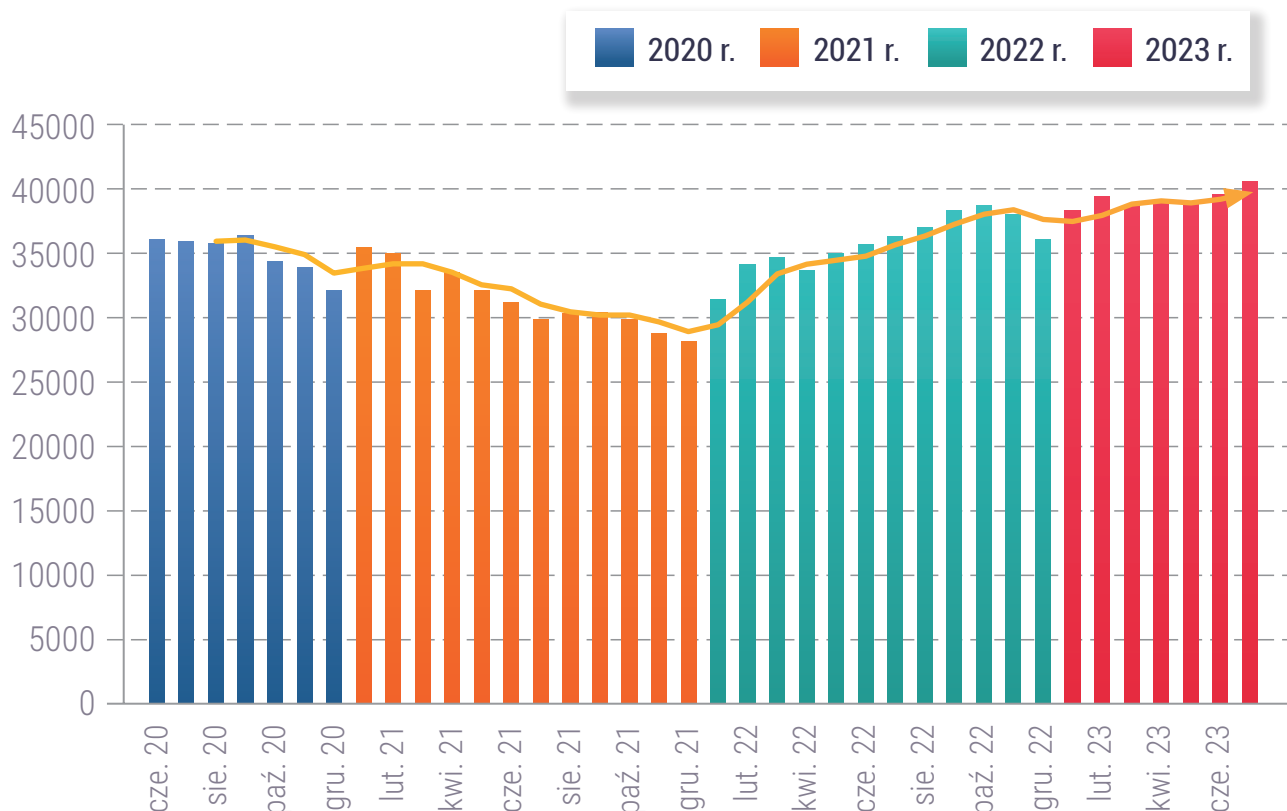
Aktualne, unikalne oferty sprzedaży mieszkań



Jak widać na wykresie odwrócenie trendu miało miejsce pod koniec ubiegłego roku. Czy już wtedy rynek zdyskontował zapowiedzi bezpiecznego kredytu 2%? A może zatrzymanie rajdu prowadzonego przez NBP skłoniło część inwestorów do powrotu na rynek mieszkaniowy?

Przyjrzyjmy się sytuacji w segmencie ofert prywatnych.

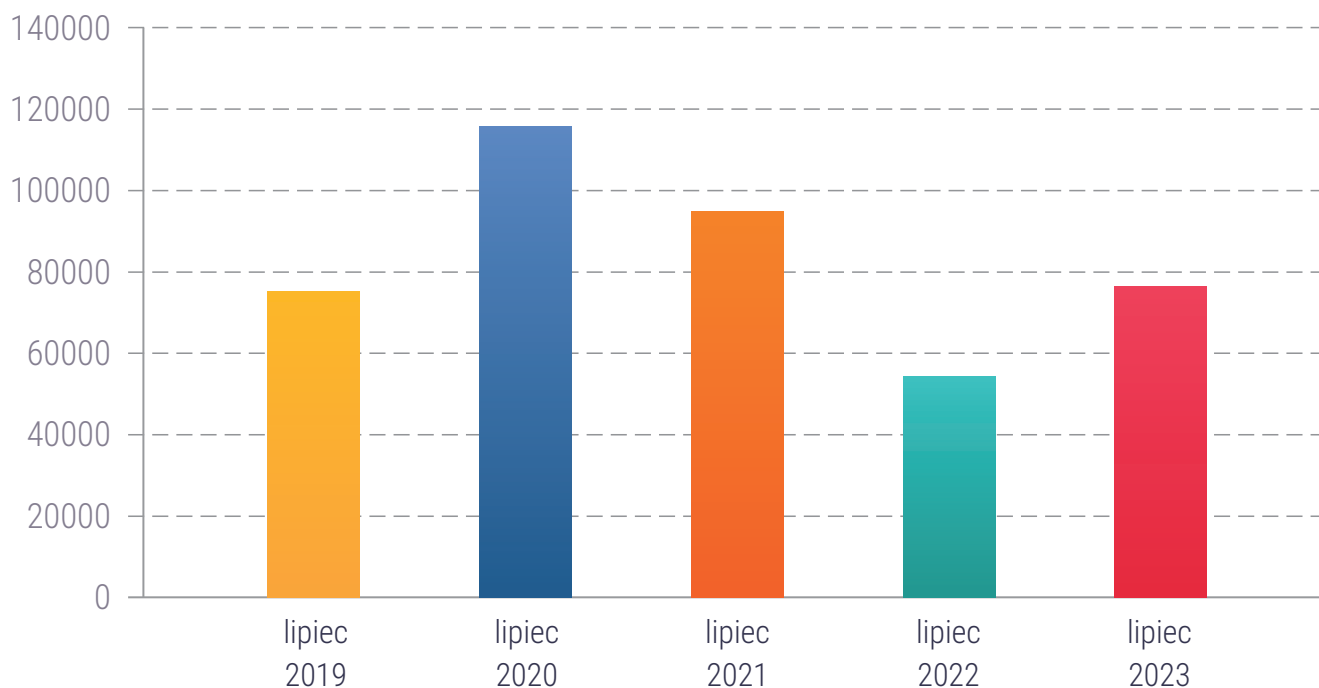
Aktualne, unikalne, bezpośrednie oferty sprzedaż mieszkań



Co zaskakujące jesteśmy tutaj na rekordowych poziomach. Tak wielu aktualnych ofert wystawionych przez właścicieli nie było na rynku od dawna. A zatem to oferty agencyjne odpowiadają za spadek liczby dostępnych do kupienia mieszkań. Czy oznacza to, że biura pośrednictwa tak świetnie radzą sobie ze sprzedażą w trudnych czasach? A może część biur nieruchomości została zmuszona do zamknięcia / ograniczenia działalności i na rynku pozostały tylko te bardziej skuteczne? Tak czy inaczej – miłośnicy kupowania bezpośrednio powinni mieć obecnie powody do zadowolenia.

A jak wygląda sytuacja na targanym bezprecedensowymi wydarzeniami rynku wynajmu?

Mieszkania do wynajęcia (po odsianiu duplikatów)



O dziwo wszystko wskazuje na to, że wróciliśmy do przedpandemijnej normy. Zarówno w lipcu 2019 roku jak i obecnie na rynku czekało na najemców ok. 75 tysięcy mieszkań. Po drodze mieliśmy lockdownową górkę (116 tys.) oraz wojenny dołek (54 tys. mieszkań). Dość wspomnieć, że w ciągu ostatniego roku pula dostępnych dla najemców mieszkań powiększyła się o 41%. Czy to zapowiedź trwałej stabilizacji i większej przewidywalności inwestycji w mieszkanie na wynajem? Oby tak było, ale przekonamy się o tym najpewniej dopiero za parę lat.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



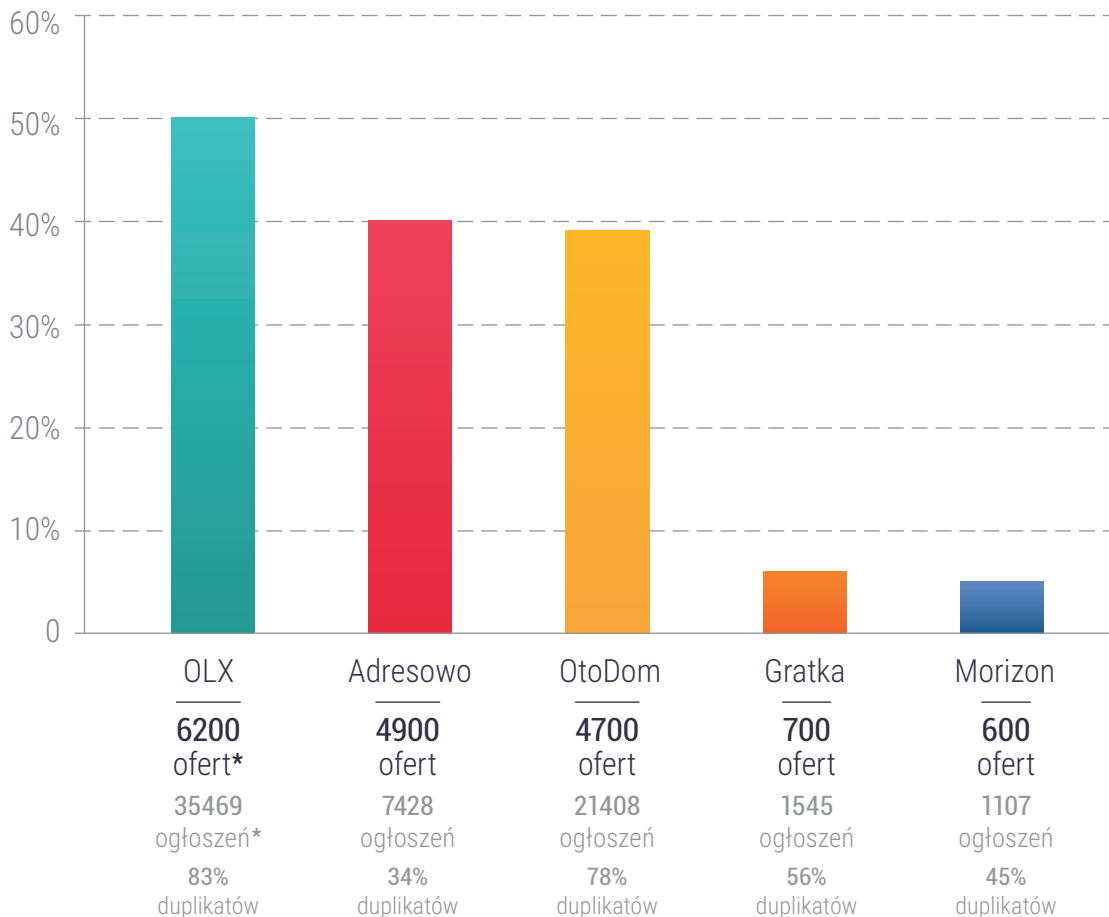
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 12300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Najprawdopodobniej odnotowany wzrost liczby ofert bezpośrednich na rynku sprzedaży mieszkań jest pokłosiem nagłego wzrostu popytu. Wiara właścicieli w to, że przeprowadzą transakcję samodzielnie, oszczędzając przy tym kilka procent ceny sprawia, że częściej próbują swych sił z pominięciem biur nieruchomości. Do niedawna podobna sytuacja miała miejsce na rynku najmu. Ogromny popyt wzmacniał przekonanie, że znalezienie najemcy i zawarcie z nim umowy to przysłowiowa „bułka z masłem”. Niestety, „samodzielnie” wcale nie znaczy „korzystniej”, „szybciej” „wygodniej” ani tym bardziej „bezpieczniej”. Wiele osób zdążyło się już o tym przekonać. Dlatego z biegiem czasu także na rynku sprzedaży część osób, które oferują dziś swoje M bezpośrednio, z pewnością zapuka do drzwi pośrednika.



MARCIN DROGOMIRECKI
GRUPA MORIZON – GRATKA

Partnerzy:

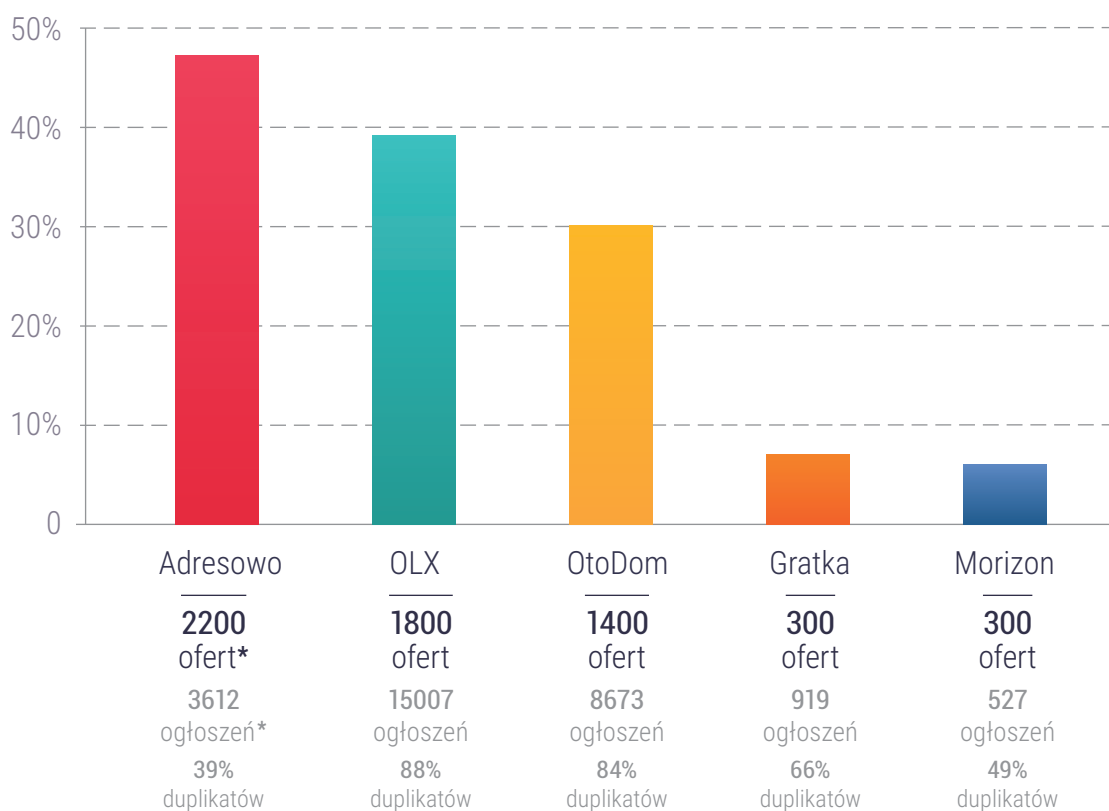


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 4700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ALEK TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Warszawskie i podwarszawskie domy sprzedają się wyjątkowo dobrze. Oczywiście mowa o nieruchomościach wycenionych na rozsądnym poziomie. Rozgrzany rynek mieszkań powoduje, że część osób zaczyna poszukiwać alternatywy wśród domów. Dotyczy to osób z grubszym portfelem jak i tych dla których mieszkanie niedaleko miejsca pracy nie jest najważniejsze. Cały czas otwartym pozostaje pytanie, czy wzmożony ruch ma jakiegokolwiek inne podłoże niż tylko strach przed tym, że wkrótce będzie tylko drożej.

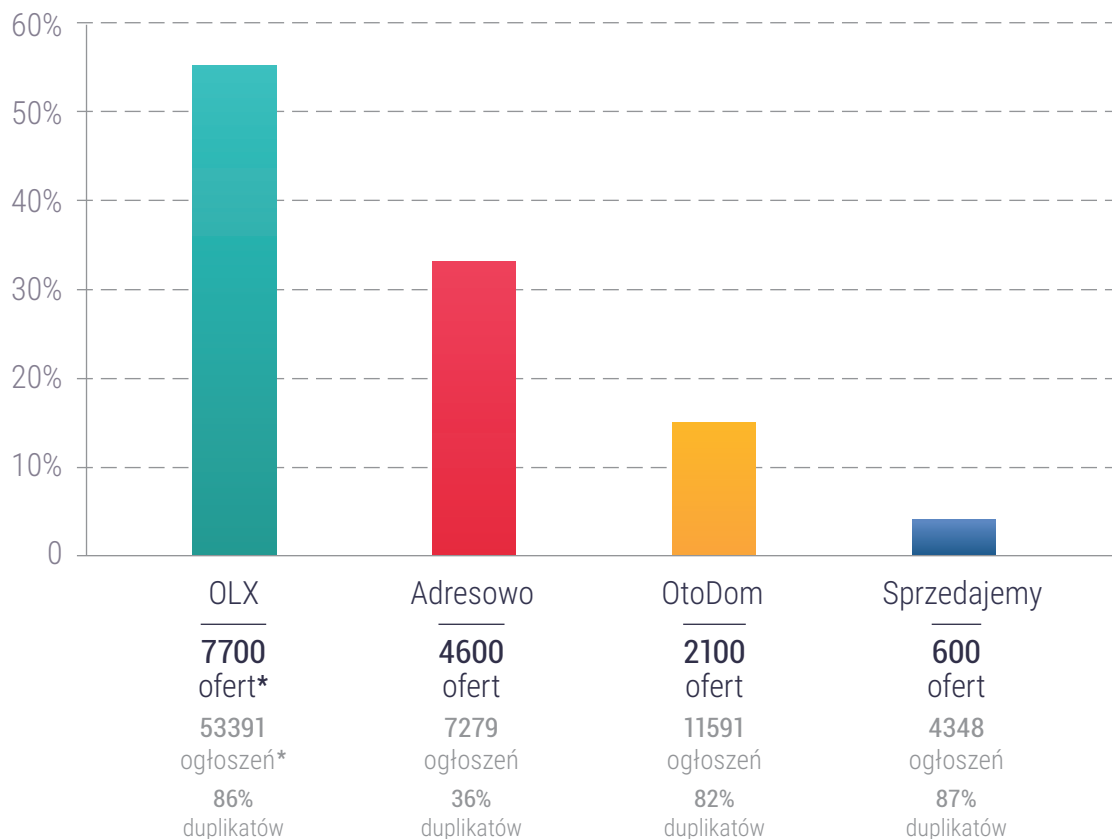
Partnerzy:



Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lipcu na rynku pojawiło się 13900 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



Na brak mieszkań ma wpływ również sytuacja na rynku gruntów. Tych jak podaje GUS w 2022 roku sprzedało się o około 35% mniej niż w roku 2021. Skoro nie ma działek, to nic dziwnego, że nie ma gdzie budować, co w efekcie wpływa na wzrost cen. W chwili obecnej głównym czynnikiem pompującym ceny jest nieprzemyślany w założeniach program bezpieczny kredyt, jednak i na poszerzenie dostępności gruntów pod budownictwo ustawodawca sobie nie radzi. Uchwalone nowelizacje mogą w pierwszych kwartałach ich obowiązywania przyczynić się do kolejnej fali wzrostów cen.

Partnerzy:

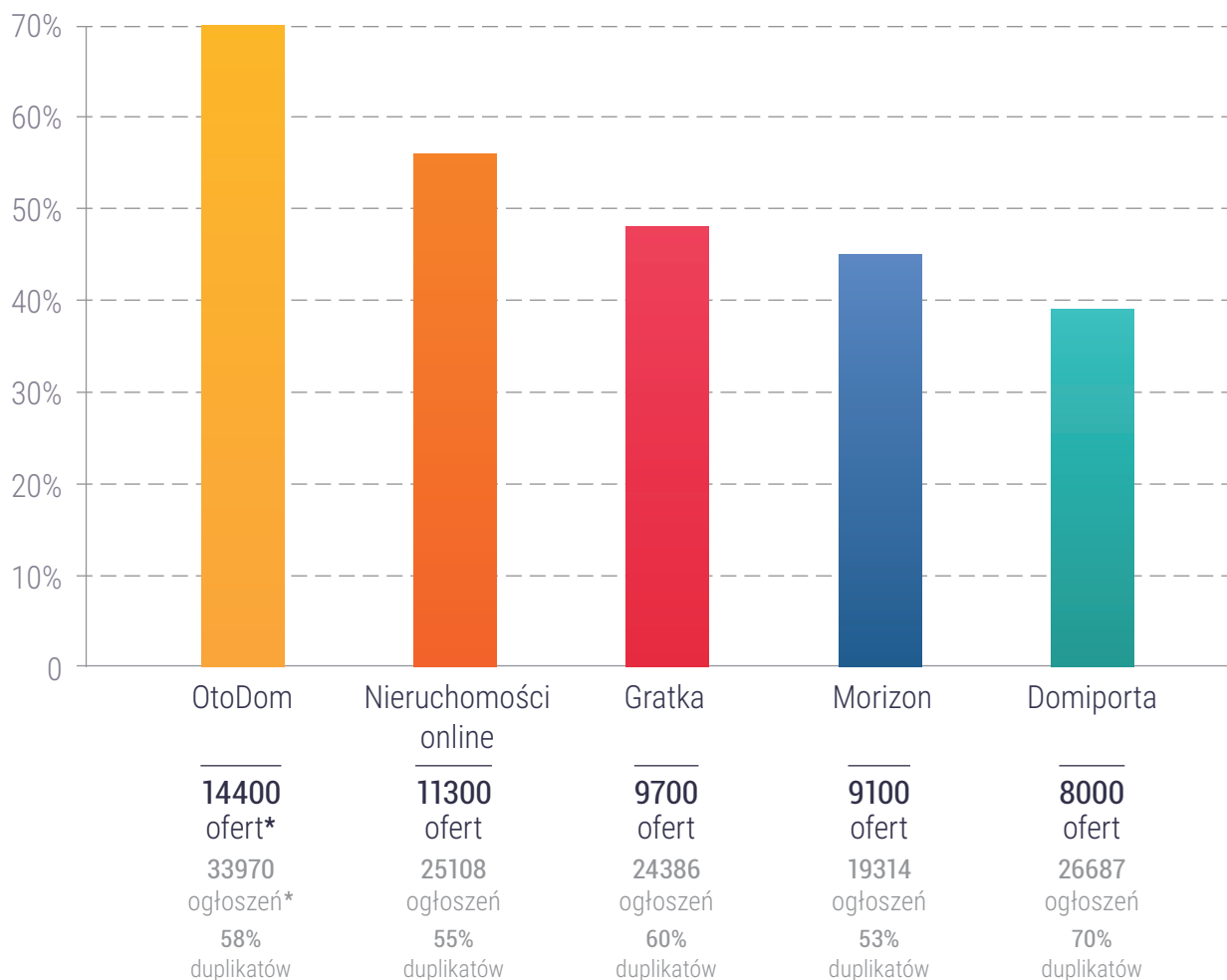


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 20400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Skoro mamy do czynienia z tak wysoką liczbą ofert na sprzedaż, to dlaczego coraz więcej klientów narzeka na coraz trudniejsze poszukiwania mieszkania według własnych kryteriów? Odpowiedzią może być skumulowanie poszukiwań w segmencie podobnych nieruchomości, dających możliwość dopłat w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%. Wygląda więc, że ofert na rynku jest bardzo dużo, ale ofert, które spotykają się z zainteresowaniem rynku – niewiele. W rezultacie należy spodziewać się, że o ile sprzedaż mieszkania z tzw. segmentu popularnego nie będzie sprawiać problemów, diametralnie inna sytuacja będzie dotyczyć pozostałych obszarów rynku.

Partnerzy:

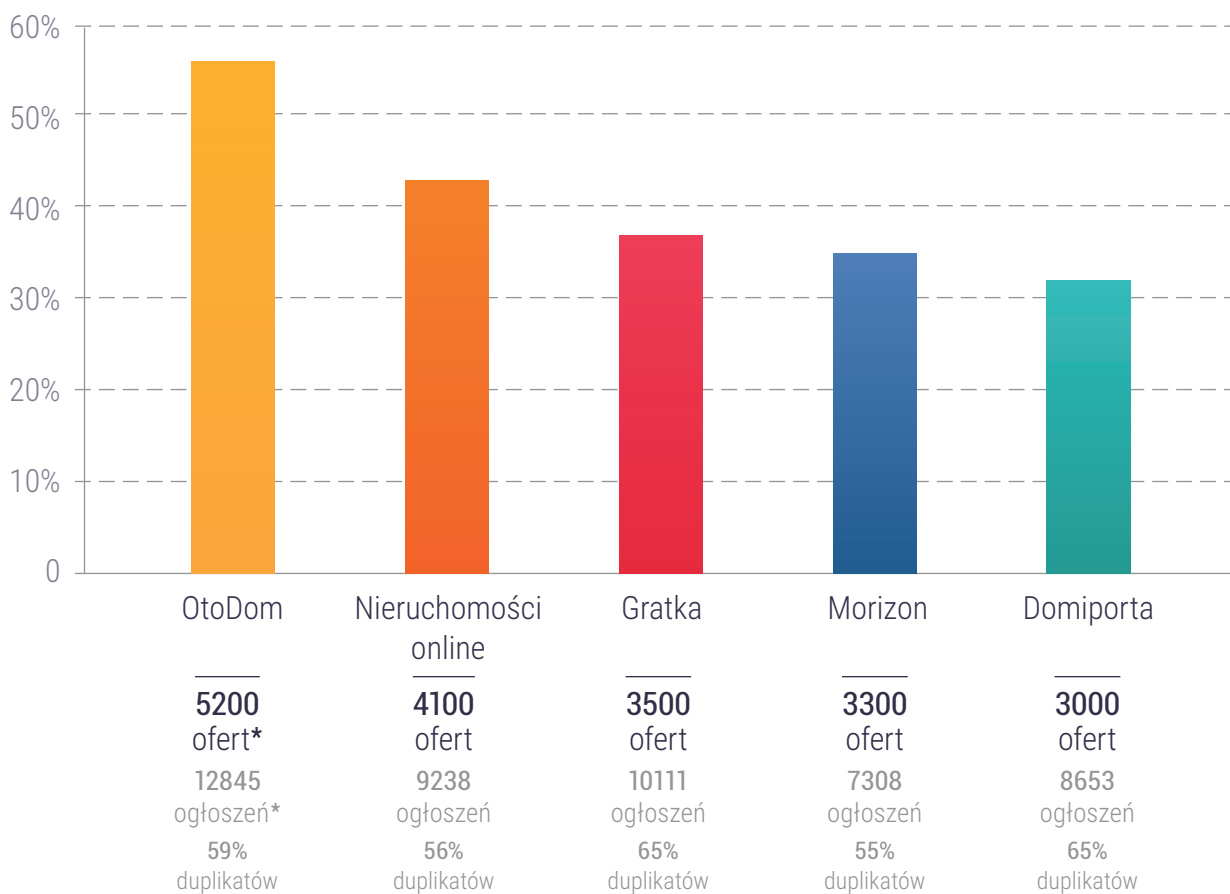


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 9400 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



Rok temu w wakacyjnym lipcu do agencyjnej oferty na rynku wtórnym trafiło ok. 8 500 świeżo opublikowanych domów. W tym roku jest ich o ponad 1 000 więcej. Według mnie to dużo, ale nie do końca potrafię podać przyczynę takiego zjawiska. Czyżby ciężar obciążenia ratami kredytowymi był na tyle duży, że właściciele domów zdecydowali się na ich sprzedaż i zamianę na coś mniejszego? A może rok wcześniej istotne decyzje życiowe były wstrzymywane ze względu na sytuację za naszą wschodnią granicą? Tak czy inaczej – wciąż większość agencyjnych domów trafia na portal OtoDom. Nazwa jak widać zobowiązuje.

Partnerzy:

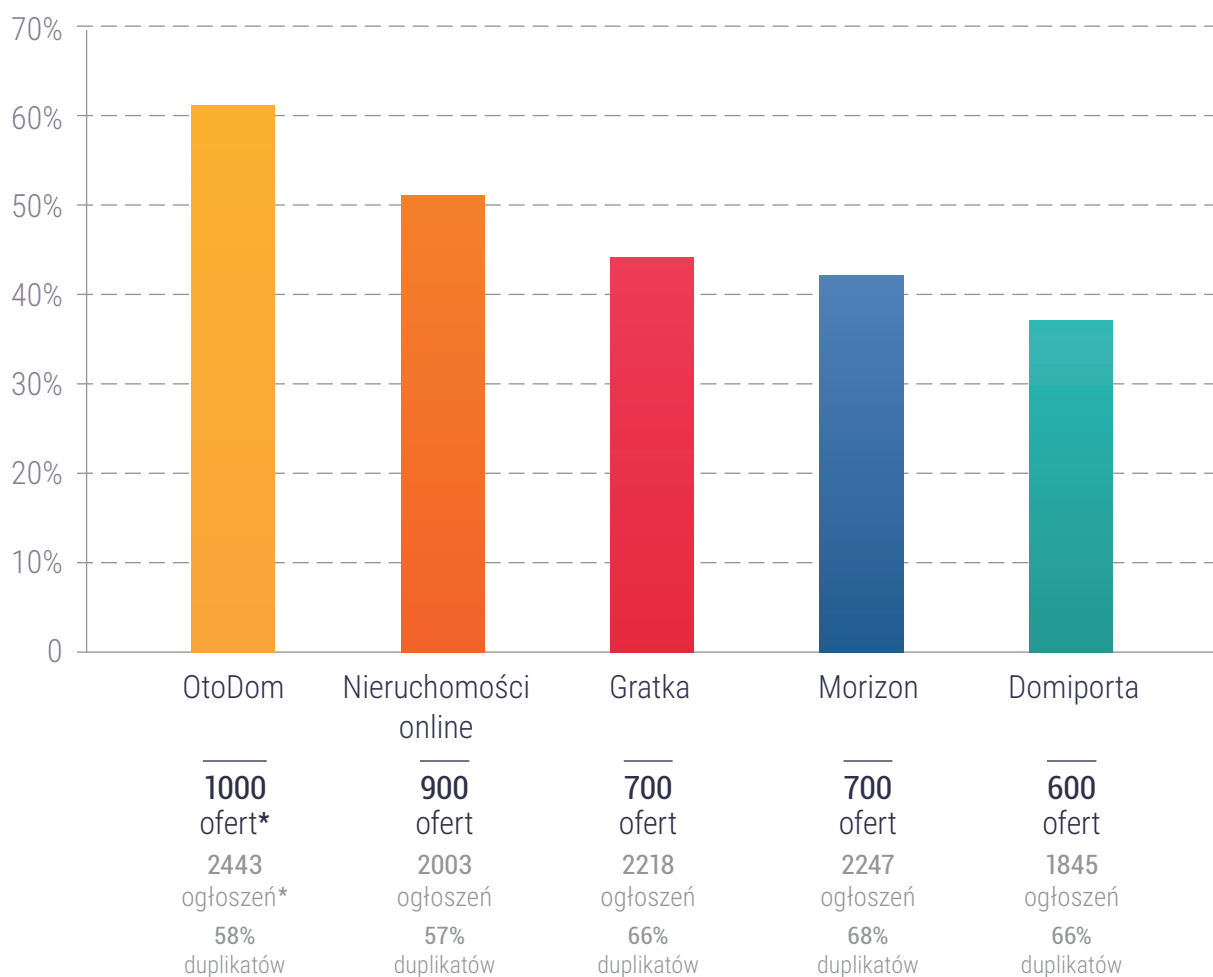


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu 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)*



MACIEJ SEMCZAK
LEGE ADVISORS

Na rynku mieszkaniowym można zaobserwować wzmożoną aktywność kupujących. Jest to związane m.in. ze startem programu Bezpieczny Kredyt 2%. Widać także, że osoby, które nie kwalifikują się do ww. programu, przyspieszyły swoje decyzje zakupowe ze względu na obawy przed wzrostem cen. Nałożenie się tych czynników powoduje obecnie kurczenie się dostępnej oferty mieszkań, szczególnie na rynku pierwotnym. Sytuacja ta potrwa zapewne do końca obecnego roku ze względu na brak limitu środków w rządowym programie.

Partnerzy:

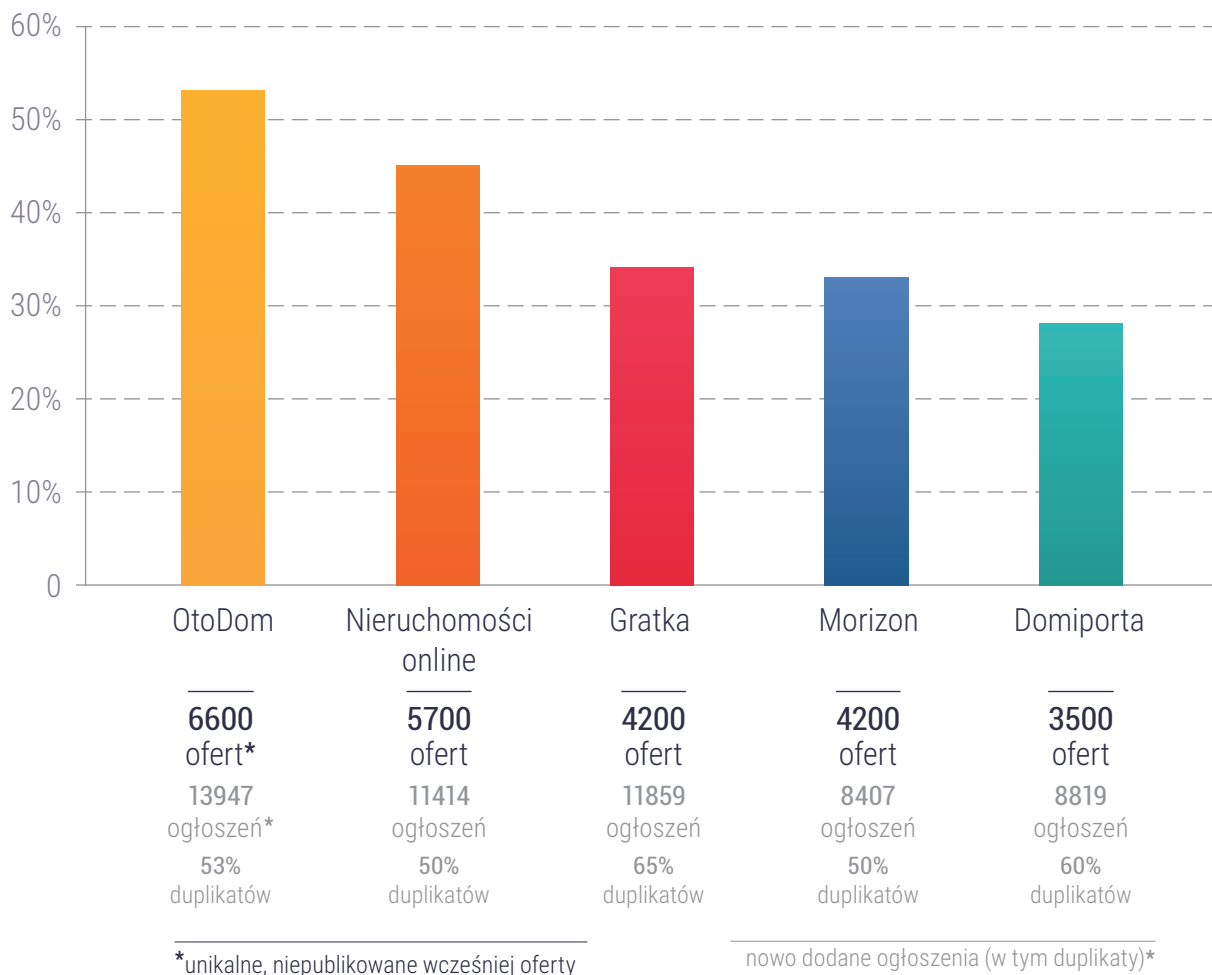


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 12500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Mieszkania, będące tematem przewodnim tego wydania „Portali ogłoszeniowych w liczbach” to oczywiście tylko wycinek większego rynku. Z bardzo ciekawą sytuacją mamy do czynienia w innym segmencie nieruchomości mieszkaniowych. Okazuje się, że w ciągu roku oferta domów na sprzedaż powiększyła się aż o 18,6%. Można śmiało przyjąć, że koszt przeciętnego domu znacznie przewyższa cenę mieszkania. Może zatem zamiast kupować wielopoziomowy dom z wymarzoną działką, w czasach kryzysu część rodzin naturalnie kieruje się w stronę ograniczenia swoich potrzeb? Być może to właśnie ten czynnik sprawia, że pula dostępnych mieszkań zaczęła się kurczyć? Być może przekonamy się o tym w kolejnych miesiącach, gdy mogą nadejść upragnione obniżki stóp procentowych.

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