

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**PAŹDZIERNIK**  
2023



Statystyki z 37 portali dostarcza:







**UNIREPO**

**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# POŚREDNIKU, CZY OPŁACA CI SIĘ UDAWAĆ OSOBE PRYWATNĄ?

Czy jeśli nie pobieramy prowizji od kupującego, to ogłoszenie można uznać za bezpośrednie? A może liczy się przede wszystkim to, że wiele osób zawęży na portalach kryteria swoich poszukiwań wyłącznie do osób prywatnych?

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	137 500 -11,0%	83 000 +44,2%	mieszkania	
	98 500 +9,5%	8 900 +5,4%	domy	
	26 500 -7,0%	72 000 -9,3%	nieruchomości komercyjne	
	216 500 +8,9%		działki	

\* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku

Analizując kryteria filtrowania ofert nieruchomości użytkowników przeszukiwarki portali Adradar można dojść do niezwykle ciekawych wniosków. Przypomnijmy: serwis ten umożliwia przeszukanie 37 portali w jednym miejscu. Możliwe jest zaznaczenie jakich ofert się szuka: bezpośrednich, agencyjnych oraz przetargów i licytacji nieruchomości (te ostatnie to raczej opcja dla zaawansowanych inwestorów). Spodziewać by się można, że skoro tak wielu

Partnerzy:



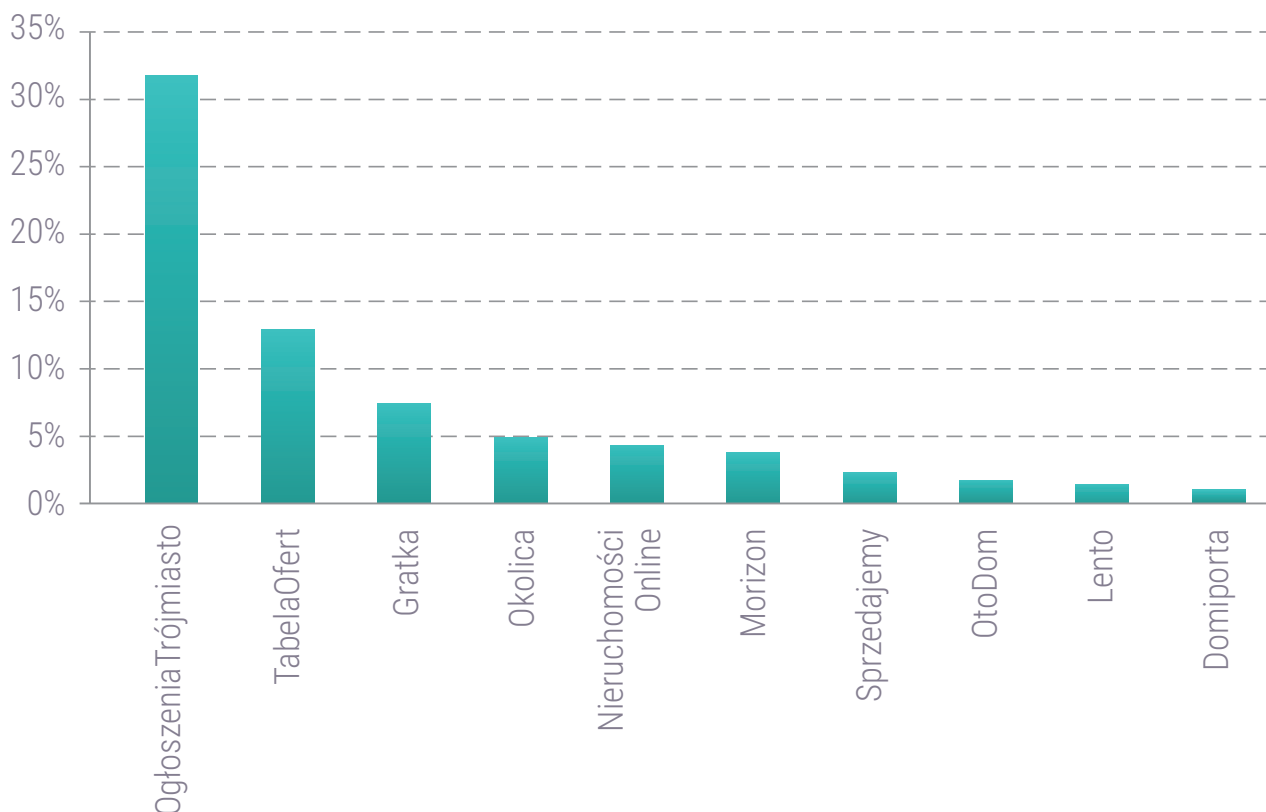
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

pośredników podszywa się ciągle pod osoby prywatne, to w społeczeństwie musi być ogromna niechęć do korzystania z ich usług. A zatem zdecydowana większość poszukujących powinna się skupić na ogłoszeniach bezpośrednich. Nic bardziej mylnego! 82% użytkowników Adradar nie wyklucza w swoich filtrach ogłoszeń agencyjnych! Na pewno nie bez znaczenia jest tu fakt, że Adradar każdą ofertę wysyła tylko raz, niezależnie od tego która agencja wrzuciła ją właśnie do Internetu. A jak wiemy biura lubują się w powielaniu ofert. Zatem może to nie konieczność zapłacenia prowizji, a notorycznie powielanie na portalach podobnych ogłoszeń odstrasza użytkowników od ogłoszeń agencyjnych?

Zobaczmy które portale przodują w fałszywie bezpośrednich ofertach:

## Odsetek agencyjnych ogłoszeń sprzedaży mieszkań, opublikowanych jako bezpośrednie



\*Z przyczyn technicznych na wykresie nie uwzględniliśmy serwisu OLX, lidera rynku ogłoszeń bezpośrednich. Na podstawie wywiadów z użytkownikami wiemy jednak, że odsetek zakłamanych publikacji jest na tym portalu dość niski, prawdopodobnie zbliżony do OtoDom.

### Neptun był w rzeczywistości pośrednikiem?

Ogólnie rzecz biorąc poziom udawanych ofert na portalach nie jest obecnie najgorszy. Średnio jest to ok. 4.1% fałszywie prywatnych ogłoszeń. Jeden z portali bardzo wyróżnia się jednak na tle konkurencji. Niestety jest to wyróżnienie w sensie negatywnym. Chodzi o popularny nad morzem

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

portal Trojmiasto.pl. Za co trzecim prywatnym ogłoszeniem kryje się na tym portalu pośrednik. Wśród topowych, ogólnopolskich portali, niepokój może budzić pozycja serwisu Gratka. 7,4% fałszywych właścicieli to według nas zdecydowanie za dużo. Siostrzany Morizon wypada tutaj znacznie lepiej, ale także i przed tym serwisem rysuje się ogromne pole do poprawy.

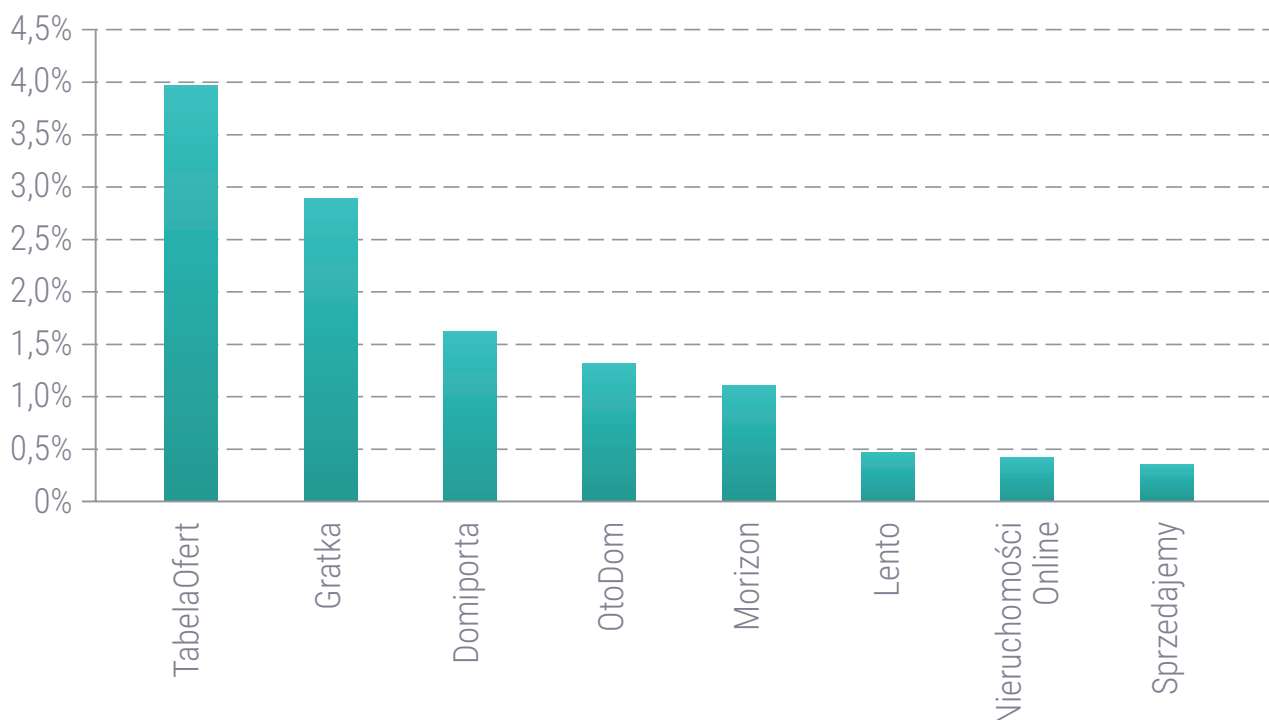
### Jak walczyć z takimi oszustwami?

Agenci nieruchomości starają się aktywnie przeciwdziałać takim praktykom, które są nie tylko nieetyczne, ale także szkodliwe dla całego środowiska. Właściciele agencji nieruchomości dostrzegają, że takie działania nie tylko niszczą reputację poszczególnych osób, ale również szkodzą całej branży.

Poza – wątpliwymi zresztą - krótkoterminowymi korzyściami, takie działania są długofalowo nieopłacalne. Agenci zdają sobie sprawę, że choć może to przynieść szybki dostęp do bazy kontaktów, to w perspektywie czasu poważnie szkodzi renomie branży, której są częścią. Z drugiej strony wydaje się, że istnieją stosunkowo łatwe metody weryfikacji takich nieuczciwych ogłoszeniodawców. Pośrednik, jak każda przedsiębiorcza osoba, nie lubi narażać się na niepotrzebne koszty. Chętnie dowiedzielibyśmy się czy portale mają specjalną procedurę weryfikacyjną gdy publikujący ogłoszenie prosi o fakturę VAT? Osoby prywatne rzadko potrzebują takiego dokumentu. Być może sukces Grupy OLX w walce z tego rodzaju praktykami opiera się właśnie na rzetelnej weryfikacji dokumentów firmowych?

Czy z analogicznym zjawiskiem mamy do czynienia na rynku wynajmu?

## Odsetek agencyjnych ogłoszeń wynajmu mieszkań, opublikowanych jako bezpośrednie



\*Z przyczyn technicznych na wykresie nie ma OLX i ogłoszenia.trojmiasto.pl

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Jak można się było spodziewać, na rynku wynajmu jest znacznie spokojniej. Co prawda nie możemy przeanalizować wyjątkowo ciekawych danych z Trójmiasta. Jednak pozostali pretendenci prezentują się bardzo przyzwoicie. Warto zwrócić uwagę, że OtoDom uzyskał w segmencie wynajmu wynik bardzo zbliżony do bliźniaczej kategorii sprzedażowej. Można stąd wyciągnąć wniosek, że mechanizmy przeciwdziałania nadużyciom działają w tym serwisie nad wyraz sprawnie. W pozostałych serwisach lepsze wyniki mogą po prostu świadczyć o mniejszej liczbie pośredników uprawiających opisywany w tym wydaniu „Portali” proceder. Stawka jest tutaj znacznie mniejsza, więc ryzyko jest zapewne mniej opłacalne.

---

Partnerzy:



WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



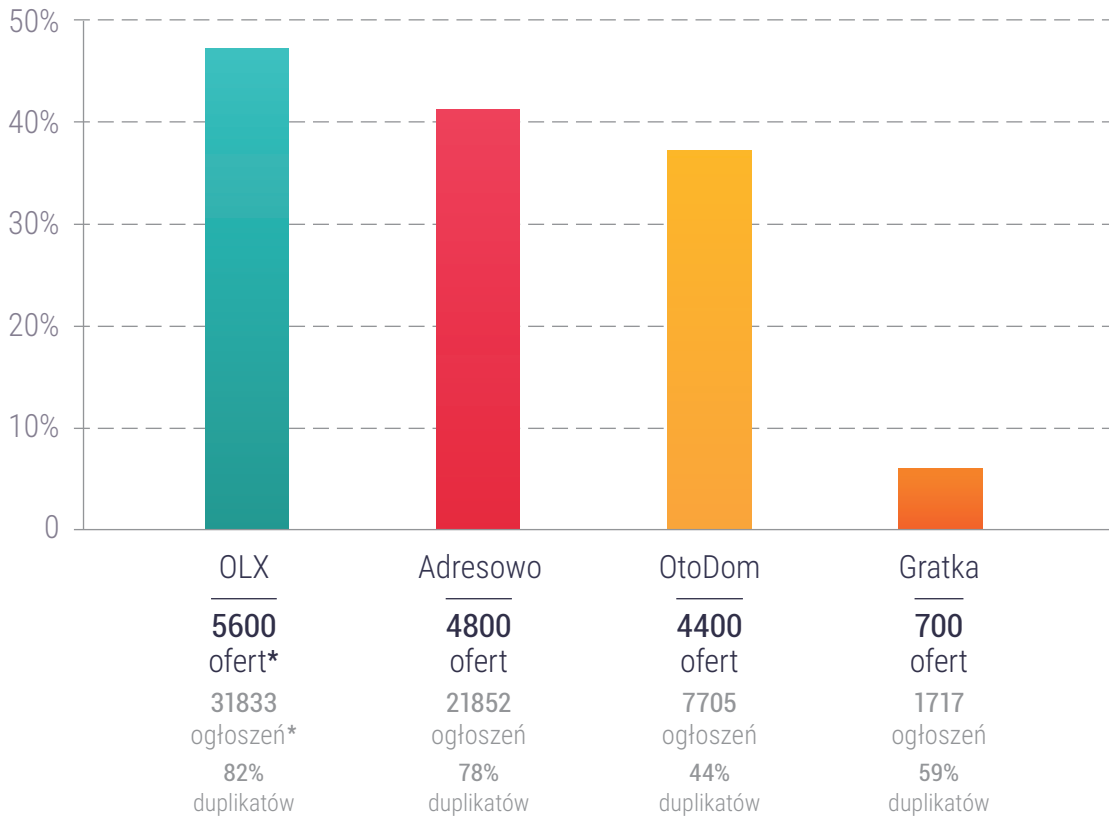
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**



# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W październiku na rynku pojawiło się 11800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Podawanie się pośrednika za osobę prywatną w celu wywołania u klienta wrażenia, że oferta jest bezpośrednia, jest działaniem absolutnie nagannym. Nie dość, że takie kłamstwo szybko wychodzi na jaw i rujnuje zaufanie do fałszywego oferenta, to jeszcze psuje opinię wszystkim profesjonalnym pośrednikom. Jednak jestem przekonany, że sytuacja nie wygląda tak źle, jak wynikałoby z przedstawionych statystyk. W mojej ocenie większość błędnie oznaczonych ofert nie jest dodawana z intencją wprowadzenia w błąd odbiorców. Wśród nich z pewnością mamy oferty sprzedaży/wynajmu nieruchomości, które faktycznie są własnością pośredników (stąd ten sam numer telefonu) ale większość stanowią takie, które pośrednicy dodają samodzielnie - za pomocą formularzy online, a nie programów - próbując w nie do końca właściwy sposób 'ominąć' pakiety ogłoszeń i abonamenty oferowane biurom nieruchomości przez portale.



**MARCIN**  
**DROGOMIRECKI**  
DROGOMIRECKI  
NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



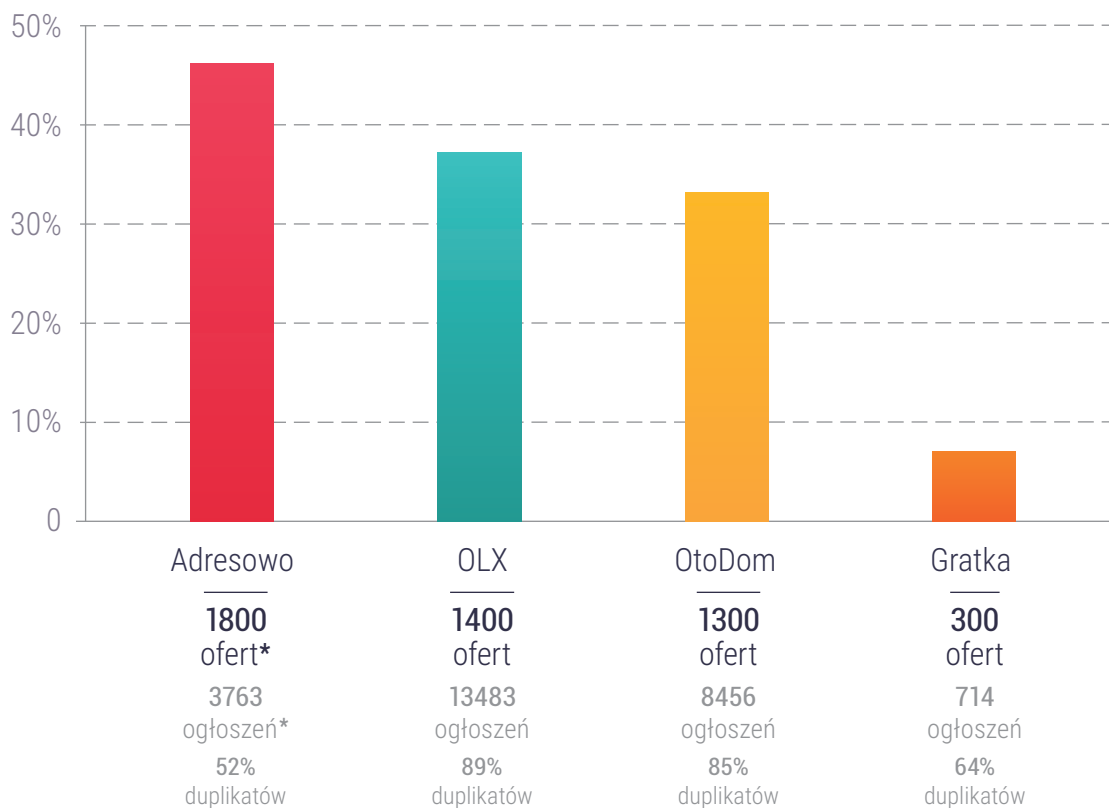
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 3900 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

Nie wydaje mi się, aby podszywanie się pod osobę prywatną podczas sprzedaży domu było dobrym rozwiązaniem dla pośrednika. Ten typ nieruchomości wymaga zdecydowanie większej wiedzy niż popularne mieszkania. Ceny są wyższe, klientów mniej, więc każdy z nich jest na tyle cenny, że nie warto ryzykować jego utraty, gdy ten dowie się iż wcale nie miał do czynienia z właścicielem. W moim przekonaniu skuteczna sprzedaż domu, szczególnie z rynku wtórnego, to wynik dobrej współpracy i uzupełniania się pomiędzy właścicielem, jak i pośrednikiem.

Partnerzy:

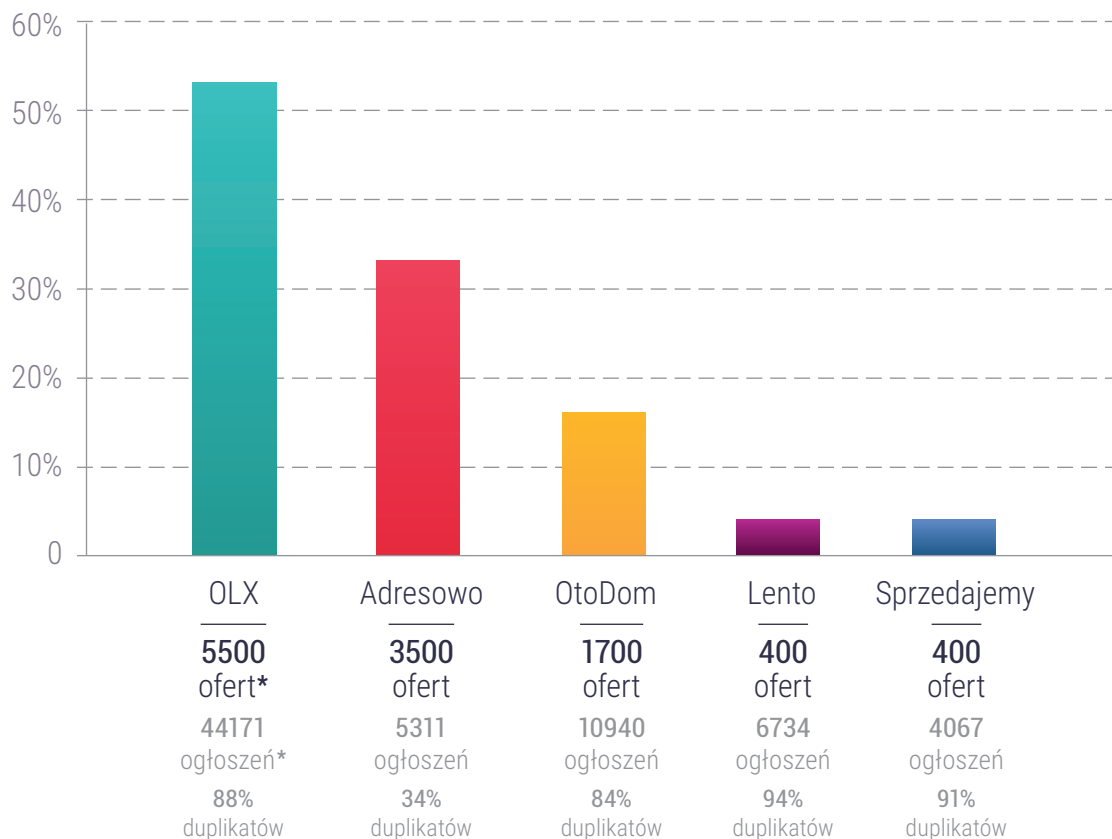




## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W październiku na rynku pojawiło się 10500 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



Ruch na rynku działek poza głównymi aglomeracjami i destynacjami turystycznymi nie jest duży. W niektórych miejscach oczekiwanie na potencjalnego kupca zdecydowanie się wydłuża testując cierpliwość sprzedających. Część z nich, w tym pośrednicy, reaguje nerwowo powielając ogłoszenie, publikując różne jego warianty, jak i czasem ukrywając swój status pośrednika. Nie jest to pozytywne zachowanie, ale czym rynek trudniejszy, tym częściej będą na nim występować nietypowe zachowania.

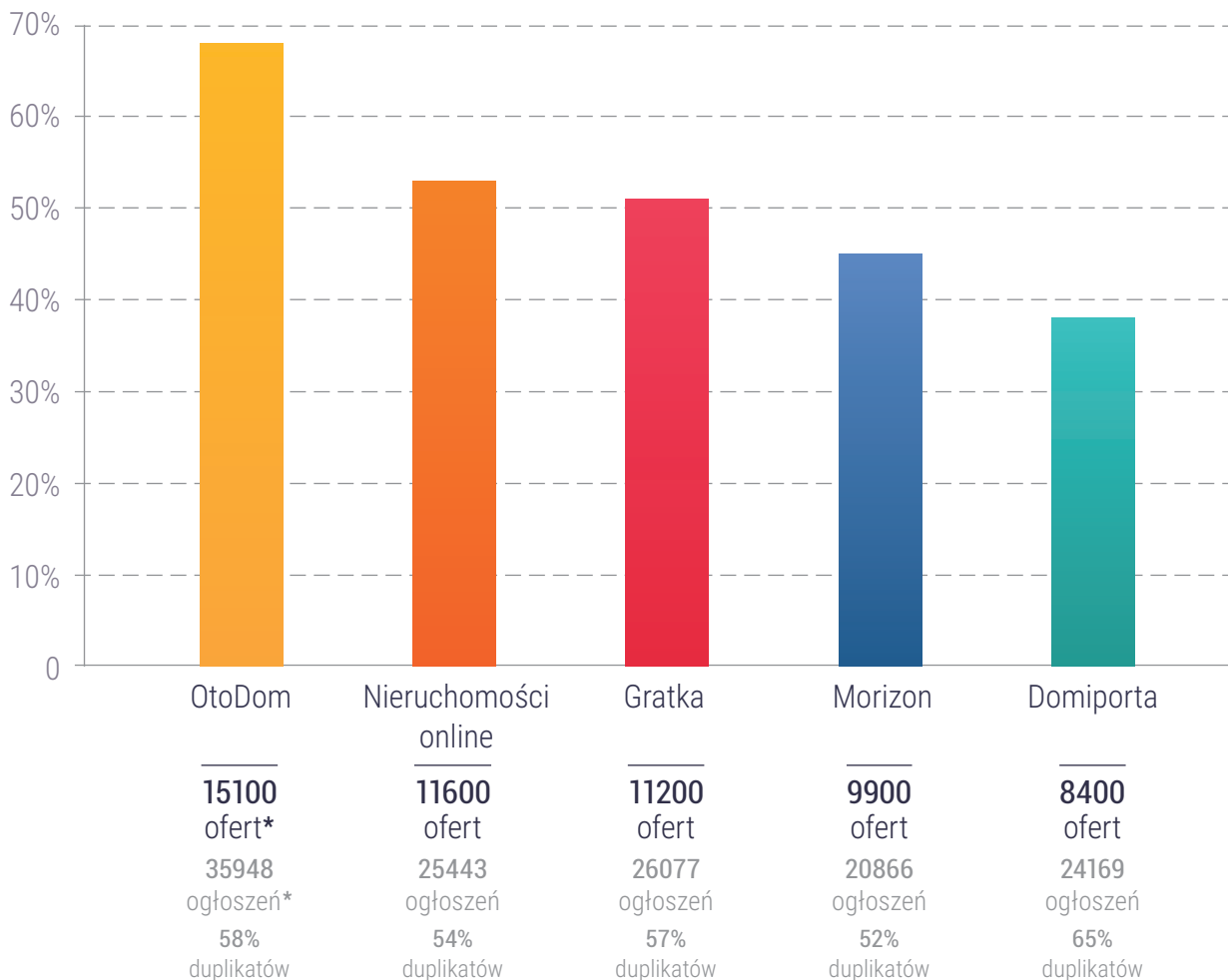
Partnerzy:



# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 22100 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE

11% mniej mieszkań na sprzedaż i aż 44% więcej lokali na wynajem to dość znamienne dane, które pokazują, jak obecnie wygląda sytuacja na rynku mieszkaniowym. Bezpieczny Kredyt 2% skutecznie przyczynił się do redukcji podaży i wyraźnie „podkreślił” tempo sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Jednocześnie coraz więcej mieszkań na rynku najmu to pokłosie zarówno nieustannego trendu nabywania lokali w celach inwestycyjnych, ale też mniejszego zapotrzebowania generowanego przez osoby zza naszej wschodniej granicy. Samo posiadanie mieszkania na wynajem przestało być równoznaczne z czerpaniem korzyści z wynajmu. Rynek w tym zakresie wraca więc do równowagi.

Partnerzy:

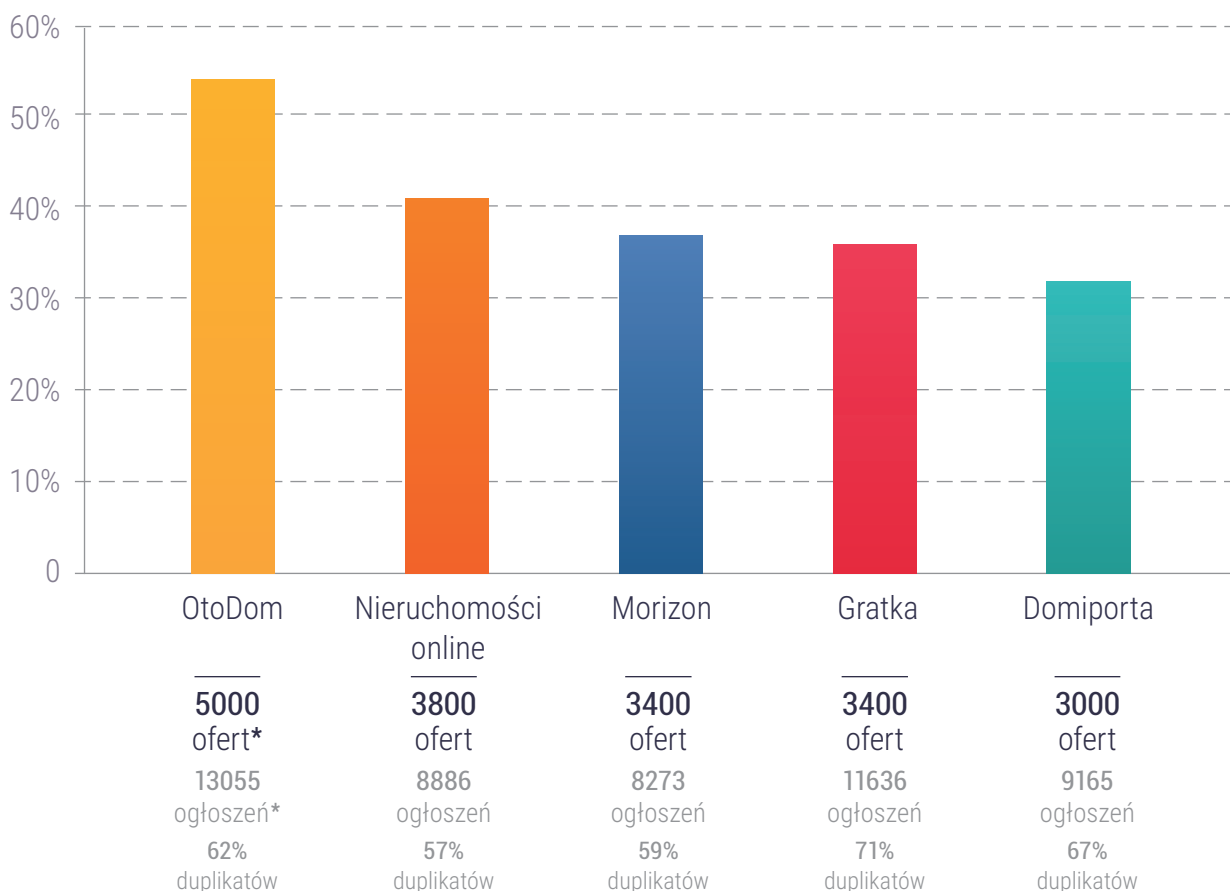


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 9300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**ARTUR OSAK**  
GRUPA MORIZON-GRATKA

Transparentność i uczciwość są kluczowe dla budowania zaufania na rynku nieruchomości. Ogłoszenia, które mylnie wskazują jej właściciela mogą krótkoterminowo przyciągnąć uwagę, ale długofalowo szkodzą reputacji całej branży. Jako wydawca czołowych serwisów z ogłoszeniami nieruchomości w Polsce, staramy się wdrażać skuteczne mechanizmy weryfikacyjne, aby minimalizować występowanie takich praktyk. Wspieramy również edukację naszych użytkowników, aby byli świadomi potencjalnych ryzyk takiego zachowania. Naszym celem jest zapewnienie platformy, która promuje przejrzystość, co jest korzystne dla wszystkich.

Partnerzy:

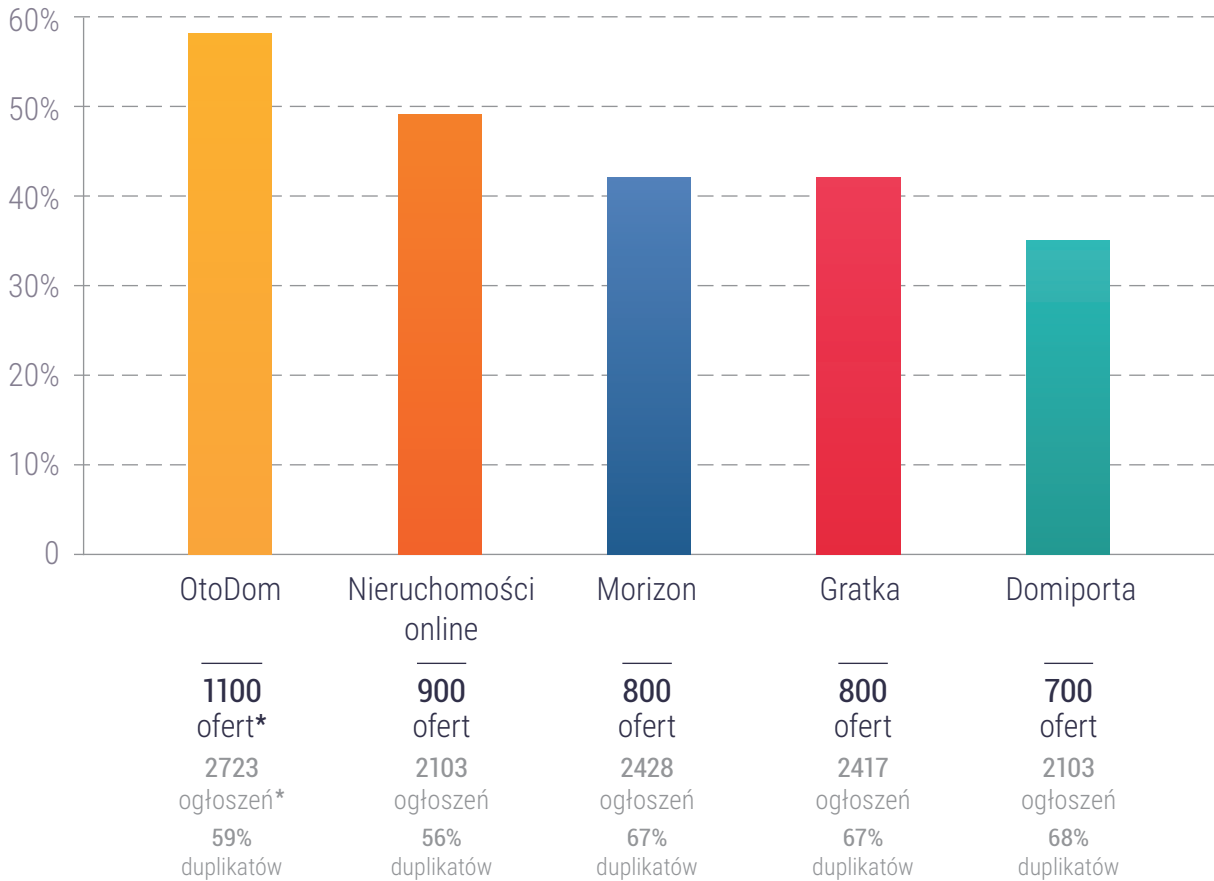


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 1900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**ADRIAN BORAWSKI**  
LEGE ADVISORS

Zdecydowanie najwięcej nowych ofert nieruchomości komercyjnych przybyło na portalu OtoDom. W dalszej kolejności uplasowały się portale: Nieruchomości online, Morizon, Gratka oraz zamykająca stawkę Domiporta. Duża ilość nowych ogłoszeń nieruchomości komercyjnych, głównie z rynku wtórnego, może świadczyć o pogarszającej się sytuacji gospodarczej. Inną przyczyną, dużo bardziej optymistyczną, może być ukończenie wielu inwestycji deweloperskich i pojawienie się ofert z rynku pierwotnego.

Partnerzy:

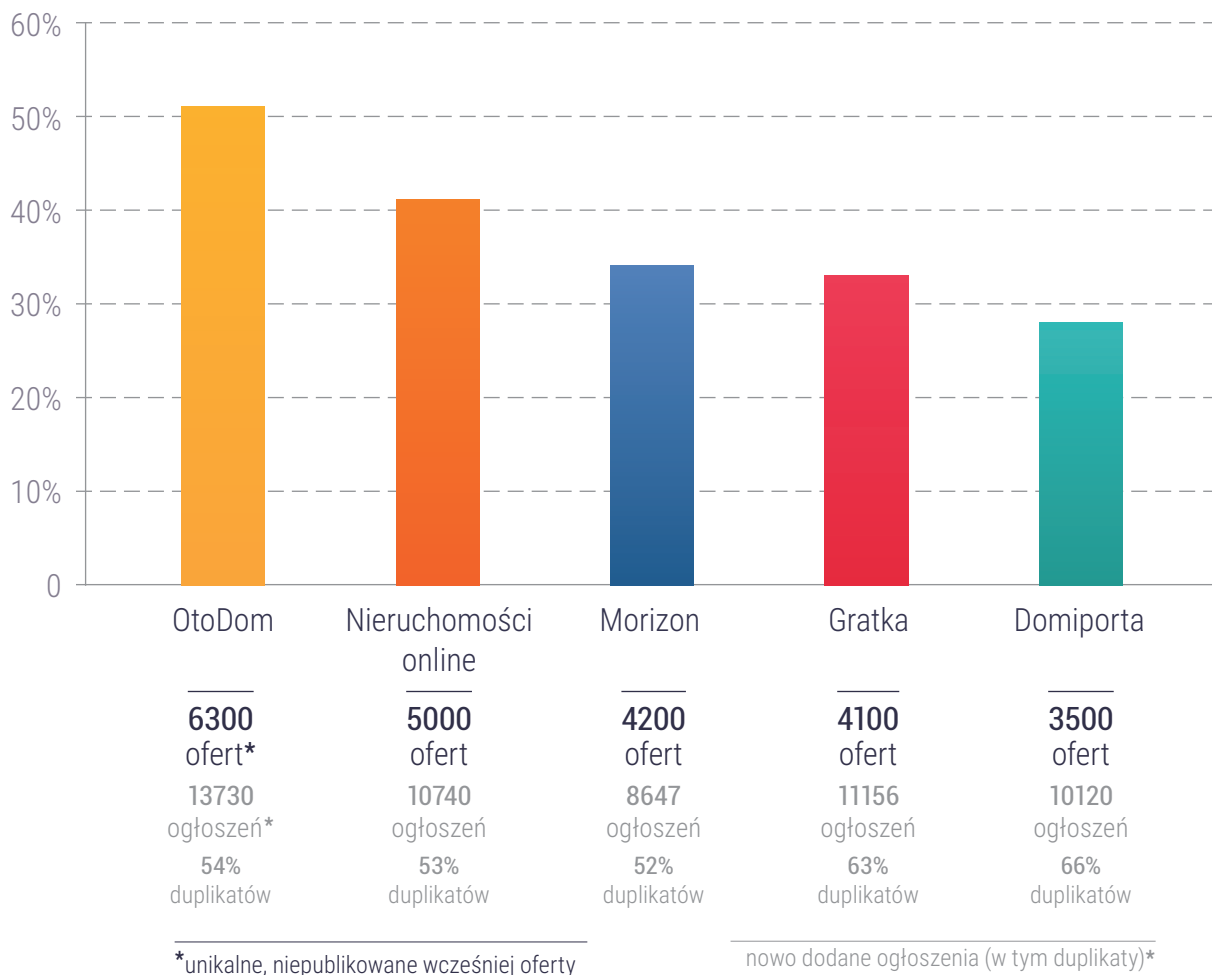


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

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

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Zastanawiając się nad różnymi sztuczkami, stosowanymi przez pośredników w celu doprowadzenia do transakcji, mogła nam umknąć niezwykle ciekawa statystyka. Warto zatem zwrócić uwagę na tabelkę zamieszczoną we wstępie. Dowiemy się z niej, że liczba dostępnych obecnie do wynajęcia mieszkań urosła w ciągu roku aż o 44% i osiągnęła 83 tysiące. Pamiętajmy, że październik to miesiąc, w którym nawet najbardziej opieszali studenci musieli się w końcu gdzieś zaczepić. Czy to oznacza koniec eldorado dla właścicieli mieszkań na wynajem?

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia  
dla biur nieruchomości

## BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 37 PORTALI



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