

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

GRUDZIEŃ
2023

Statystyki z 37 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

MNIEJ OGŁOSZEŃ ALE ZA TO NIECO DŁUŻSZYCH

Przeanalizowaliśmy 156 707 agencyjnych oraz 59 118 bezpośrednich ogłoszeń sprzedaży mieszkań, wystawionych na 37 portalach w grudniu 2023 r. Nie było zaskoczenia: biura pośrednictwa tworzą znacznie dłuższe opisy nieruchomości niż osoby prywatne.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	123 500	-17,3%	72 000	+19,8% mieszkania
	93 000	+4,7%	8 000	-3,7% domy
	25 500	-6,6%	68 500	-11,9% nieruchomości komercyjne
	213 000	+8,9%		działki

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku

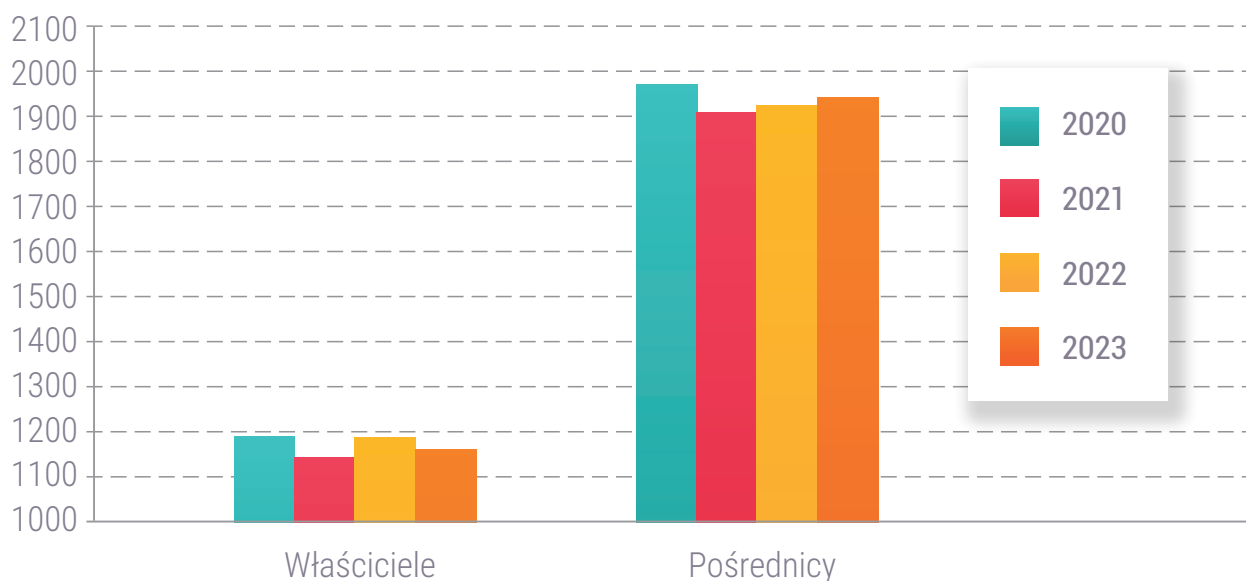
Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nie licząc wyjątkowego pod wieloma względami roku 2020, zaobserwować można, że z roku na rok opisy ogłoszeń budowane przez pośredników wydłużają się. W pierwszym covidowym roku, gdy przez jakiś czas nie można było spotykać się z klientami osobiście i prezentować im nieruchomości, część pośredników próbowała zapewne znaleźć ujście tej niewykorzystanej energii tworząc rekordowo długie ogłoszenia. Ale w 2021 r. nastąpił w tej konkurencji gwałtowny spadek. Od tamtej pory jednak opisy nieruchomości systematycznie się wydłużają. Czy jest to zasługa sztucznej inteligencji, która niemal z każdego może uczynić Adama Mickiewicza?

Średnia długość opisu (ogłoszenia mieszkania na sprzedaż)



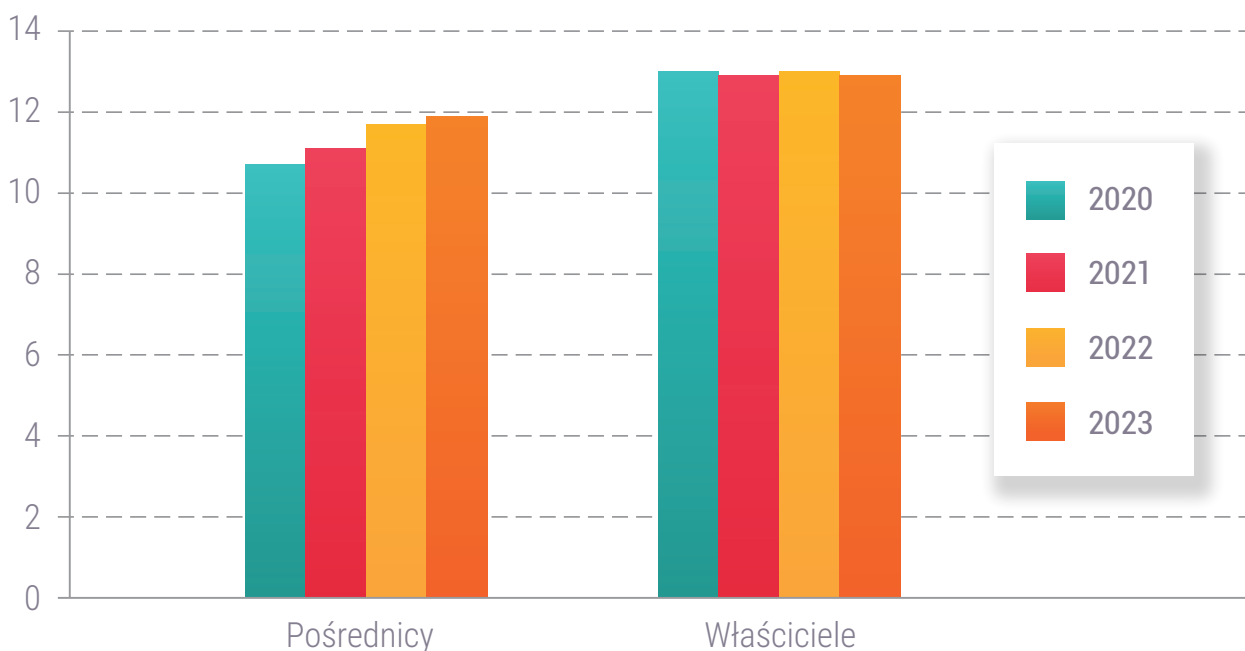
Jeśli chodzi o „amatorskie” opisy, to ciężko jest zaobserwować jakąś jednostajną prawidłowość. Właściciele w jednym roku rozpisują się bardziej, by w kolejnym się streścić. Potem piszą trochę dłużej, ale potem znów krócej. A gdyby tak wysunąć śmiałą tezę: im krótsze ogłoszenia osób prywatnych, tym łatwiej w danym roku sprzedać mieszkanie? Okazałoby się, że w roku 2020 stosunkowo ciężko było znaleźć kupca nieruchomości (prawda). 2021 – złote czasy właścicieli (znowu prawda). 2022 – tak samo ciężko, jak w 2020 (ogólnie – tak). 2023: kolejny dobry sezon (ale ciut gorszy niż 2021). Jeśli taka obserwacja jest prawdziwa, to za 12 miesięcy z satysfakcją ogłosimy Państwu jaki był rok 2024!

Warto także odnotować, że w grudniu aż 89% nieruchomościowych anonsów mieszkań na sprzedaż okazało się duplikatami wcześniejszych publikacji. Na pewno dużo łatwiej jest zmodyfikować treść swojego wcześniejszego ogłoszenia, uzupełnić je o informacje, o których zapomniało się przy jego wystawianiu, niż napisać je całkowicie od zera. Dodatkowo, w ogłoszeniach agencyjnych często dopisywane są rozmaite formułki prawne. A prawo – jak wiemy – jest stale komplikowane. To wszystko nie pozostaje bez wpływu na średnią długość ogłoszenia.

Pierwsze wizualne wrażenie

Nasz zmysł wzroku odgrywa kluczową rolę w odbiorze świata, dlatego to zdjęcia najbardziej przykuwają uwagę osób przeglądających ogłoszenia. Kto zatem dodaje do ogłoszeń więcej fotografii? Pośrednicy czy osoby prywatne?

OtoDom: Średnia liczba zdjęć w ogłoszeniu (mieszkania na sprzedaż)

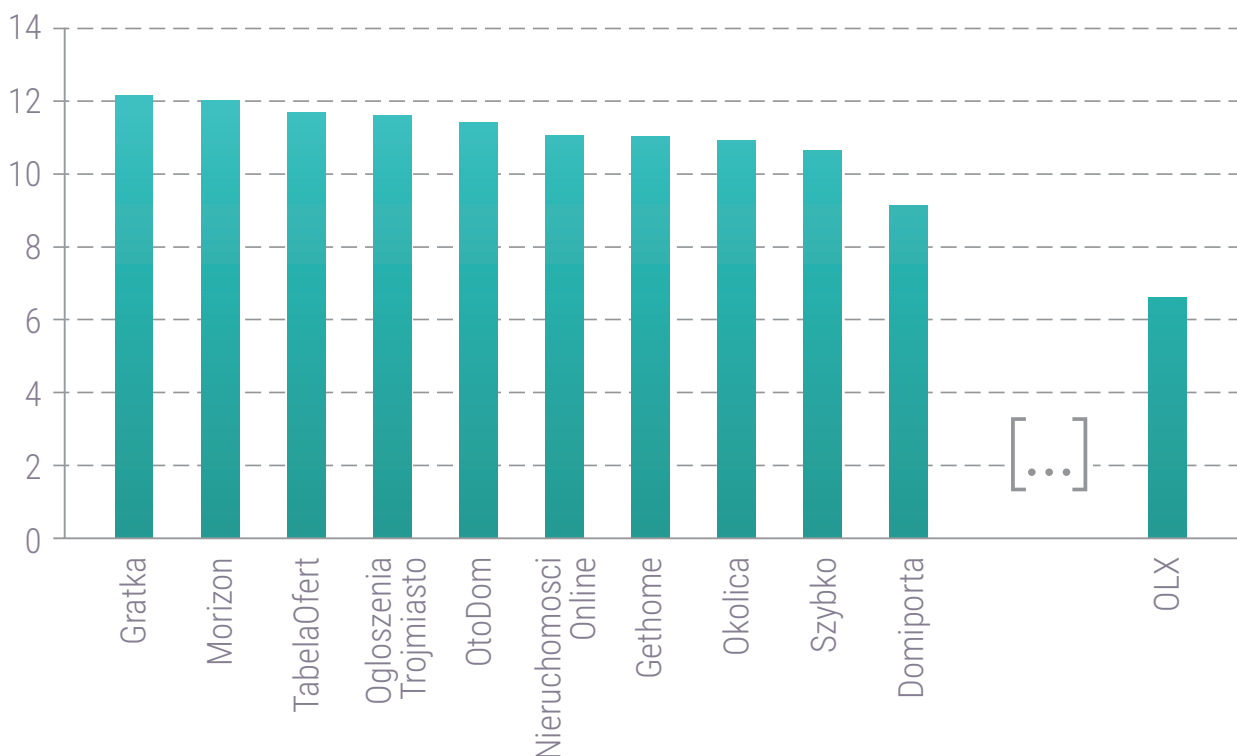


Niektóre portale znacznie ograniczają liczbę zdjęć możliwych do dodania, dlatego średnia z wszystkich serwisów nie byłaby miarodajna. Za reprezentatywny przykład wzięliśmy zatem portal OtoDom. Jest to serwis ważny zarówno z punktu widzenia właścicieli, jak i agencji. Co więcej, posiada stosunkowo duży limit zdjęć.

Wykres ukazuje wyraźną tendencję: rok po roku, pośrednicy zamieszczają w ogłoszeniach coraz obszerniejszą galerię zdjęć. Jeżeli obecny trend się utrzyma, to niedługo dogonią pod tym względem osoby prywatne. Te bowiem zdają się nie rozważać dodania do ogłoszenia czternastego zdjęcia, zatrzymując się na pechowej liczbie trzynastu. Ale skoro pośrednicy poświęcają więcej czasu na przygotowywanie szczegółowych opisów tekstowych, to dlaczego publikują mniej zdjęć?

W tym miejscu warto sprawdzić na których portalach znajdziemy najwięcej zdjęć nieruchomości.

Średnia liczba dodanych zdjęć w grudniu 2023



W tej kategorii mamy do czynienia ze zmianą na fotelu lidera. Najwięcej zdjęć zawierają obecnie ogłoszenia tandemu Morizon-Gratka. Trzeba jednak przyznać, że walka jest bardzo wyrównana. Portale ze ścisłej czołówki prezentują średnio 11-12 zdjęć na jedno ogłoszenie, co jest bardzo dobrym wynikiem. Stosunkowo słabo wypada zamykająca pierwszą dziesiątkę Domiporta (ok. 9 zdjęć). Do zestawienia celowo dodaliśmy OLX, mimo że serwis ten nie znalazł się w czołówce. Wynik 6.6 zdjęcia na pewno nie jest powodem do dumy. Rozumiemy, że przestrzeń dyskowa kosztuje, ale wydaje się że narzucone przez Grupę OLX lata temu ograniczenie jest znacznie poniżej oczekiwań ogłoszeniodawców.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



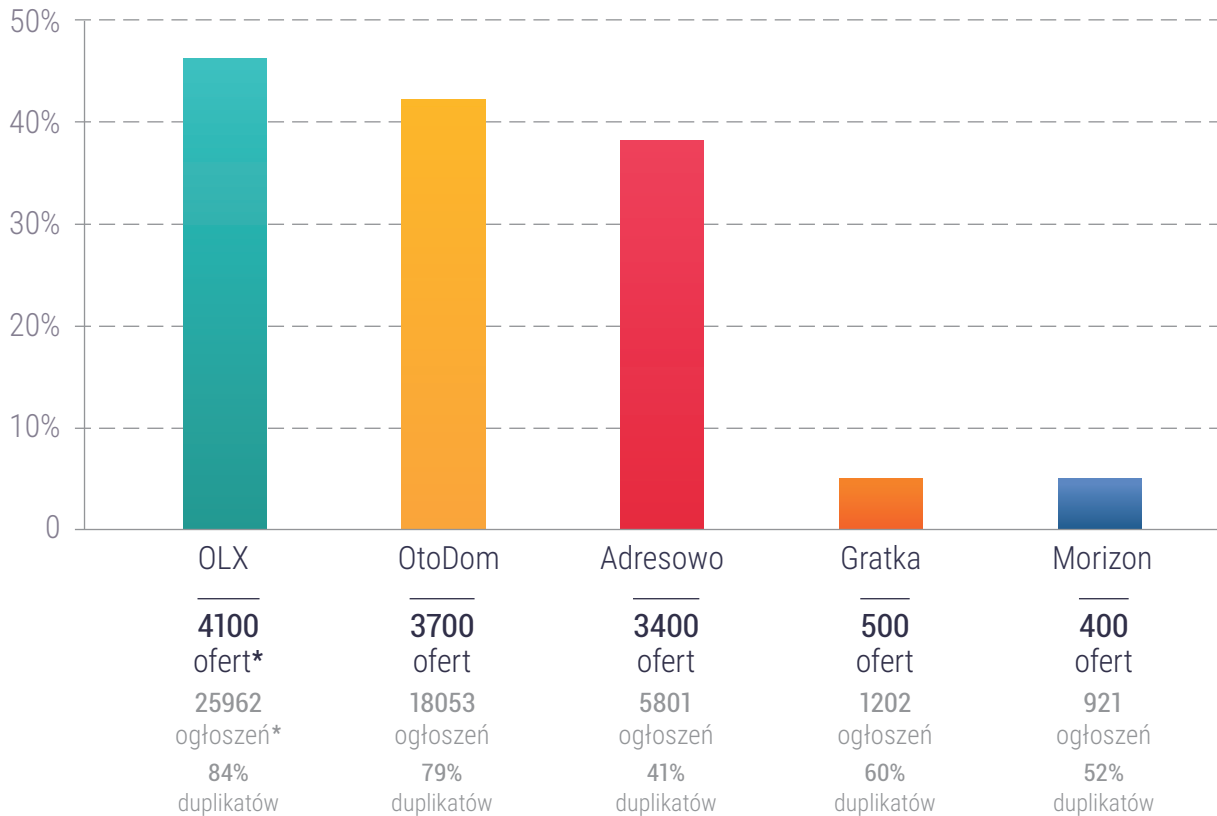
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W grudniu na rynku pojawiło się 8900 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 ciągu roku zniknęło z oferty prawie 20% mieszkań do sprzedania. To zmiana wręcz drastyczna! Tłumaczy ona w pełni niespotykany od dawna wzrost cen ofertowych do niebotycznych poziomów. Z niecierpliwością czekam na dane o cenach transakcyjnych z NBP. Czy jednak możliwe jest, że przy takim wystrzale cen ofertowych ceny transakcyjne zachowały się bardziej umiarkowanie?

Partnerzy:

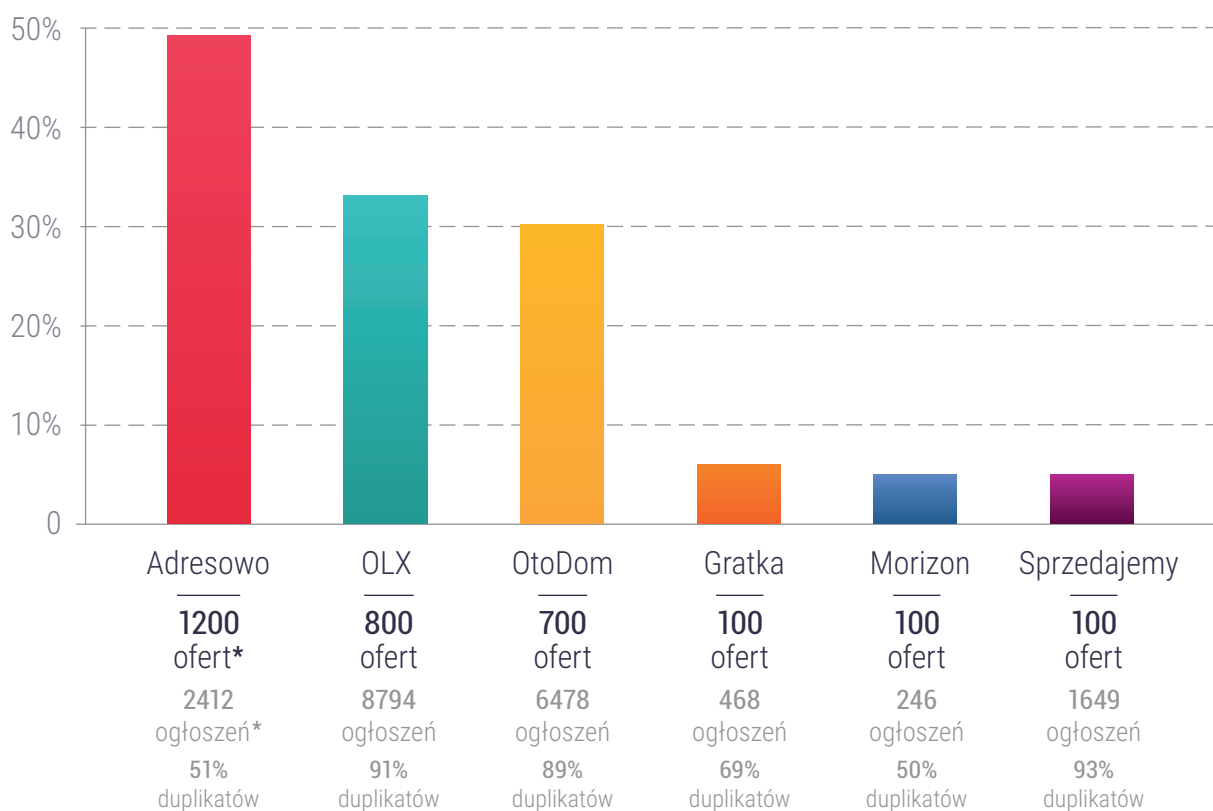


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W grudniu na rynku pojawiło się 2400 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

Trudno będzie znaleźć nieruchomość, której opis powinien być dłuższy niż opis domu. Wszak dom, to nie tylko sam budynek, ale i działka na której został on pobudowany. Daje nam to bardzo dużą ilość tematów wartych poruszenia w opisie. Podstawą będą dane liczbowe jak powierzchnia domu, działki, ewentualne wymiary, ale klient chętnie się też dowie jaką powierzchnię gruntu przeznaczono pod ogród po przeczytaniu opisu pomieszczeń. Krótko nie będzie. Dlaczego zatem bywa krótko? Właściciel zna swoją nieruchomość na wylot, jednak pewne aspekty codziennego z niej korzystania są dla niego tak oczywiste, że zapomina o nich wspomnieć.

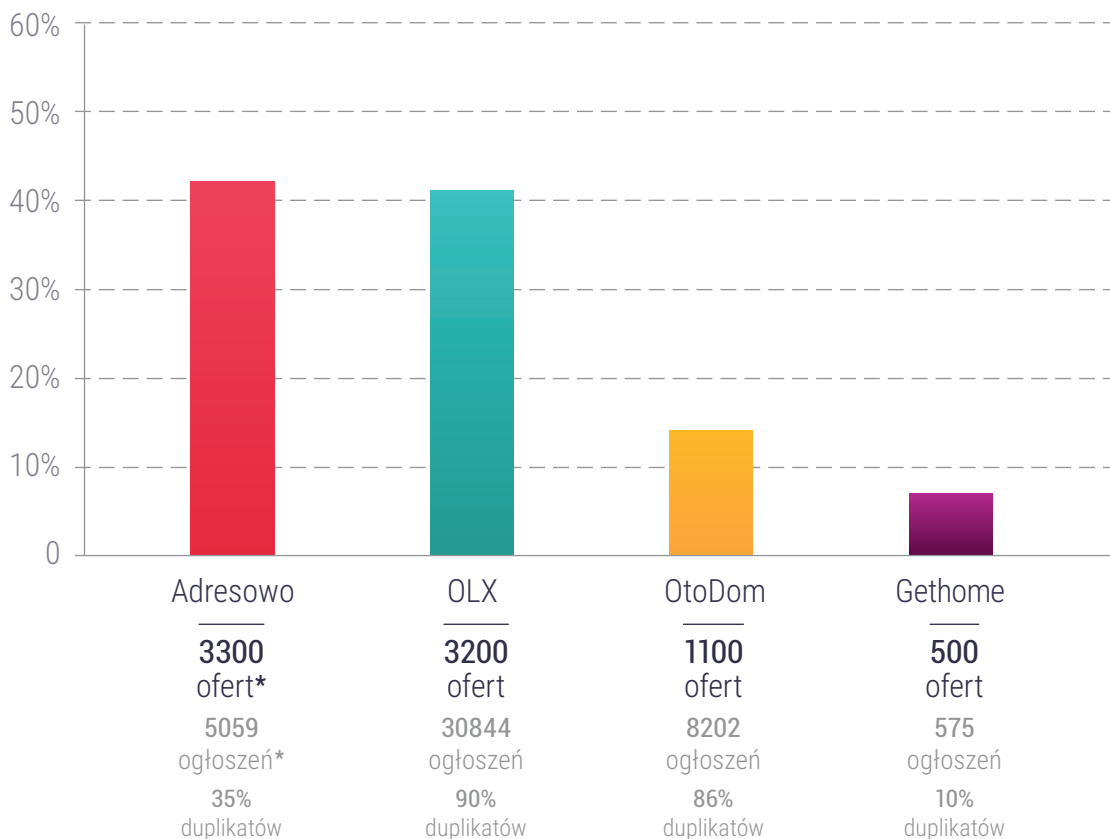
Partnerzy:



Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W grudniu na rynku pojawiło się 7800 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

Niewielka długość opisów nieruchomości gruntowych na sprzedaż nie jest zaskoczeniem. Dość często osoba sprzedająca nie wie czy zgodnie z przepisami jej działka jest przeznaczona pod zabudowę, czy też wykorzystywana jako budowlana. O informacjach takich jak ewentualne obszary chronionego krajobrazu, czy plan urządzenia lasu można zapomnieć. Typowym standardem będą wymiary działki, opis jej uroków, kilka słów o mediach czy drodze dojazdowej. Tam gdzie jedni kończą swój opis inni dopiero zabierają się za prezentowanie prawdziwych konkretów.

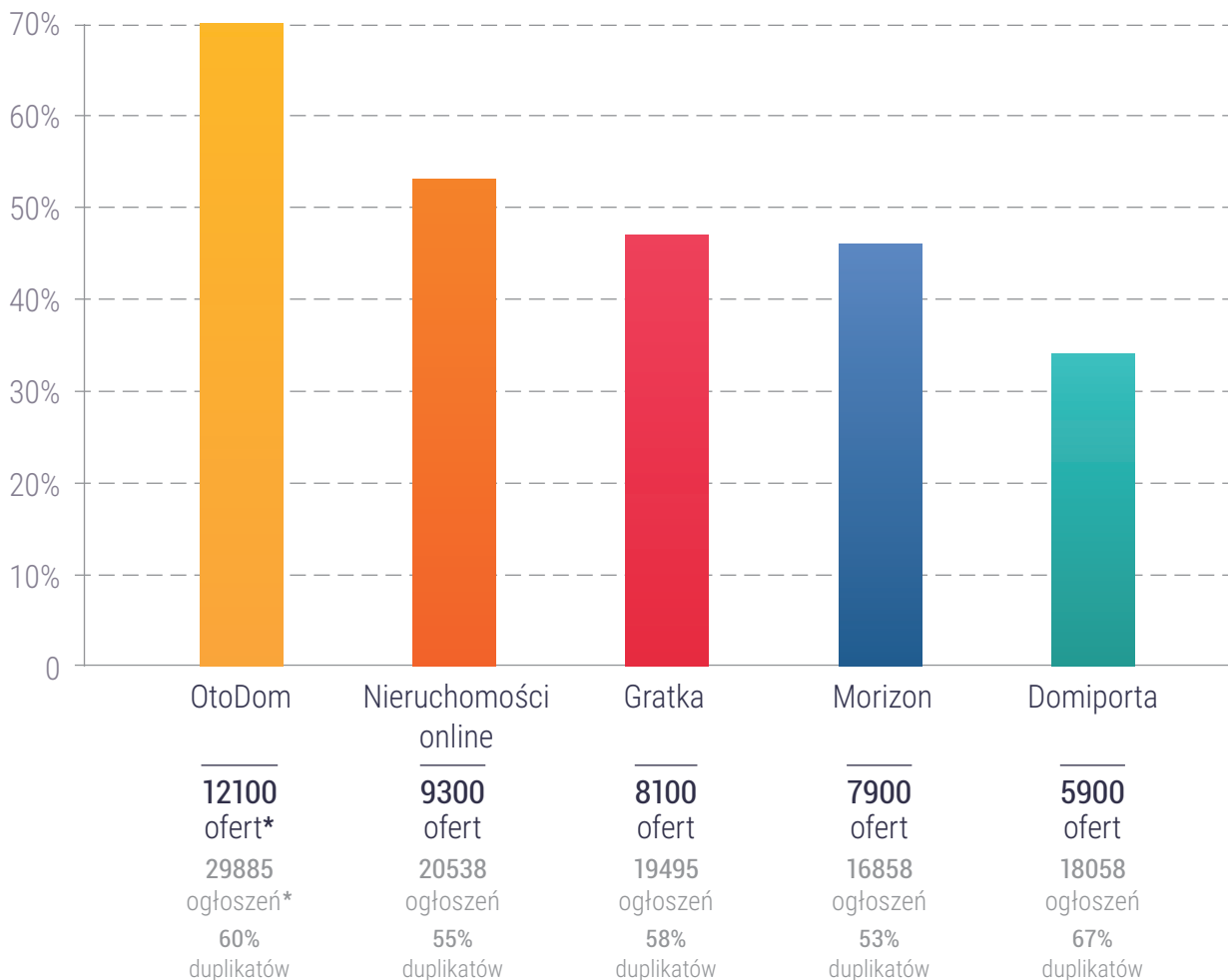
Partnerzy:



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W grudniu na rynku pojawiło się 17300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Choć nie wszyscy ogłoszeniodawcy zdają sobie z tego sprawę, to treść opisu, a zwłaszcza odpowiednie zaadresowanie oferty i umiejętne przedstawienie jej walorów, zwykle decydują o tym, czy nieruchomość wzbudzi zainteresowanie poszukującego i zachęci go do nawiązania kontaktu. Warto również pamiętać, że od słów użytych w opisie może zależeć to, czy oferta zostanie znaleziona przez wyszukiwarkę. I nie chodzi tylko o adres, ale też o inne cechy mogące mieć znaczenie dla poszukującego, jak np. „nad jeziorem”, „blisko lasu”, „zabytkowy”, „ciche”, etc. Krótko mówiąc - przemyślany, oryginalny (a nie z szablonu), napisany językiem korzyści opis to skuteczny sposób na pozyskanie klienta popytowego. Na podstawie wieloletnich obserwacji z zadowoleniem stwierdzam, że właśnie takich jest coraz więcej.



MARCIN DROGOMIRECKI
DROGOMIRECKI
NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:

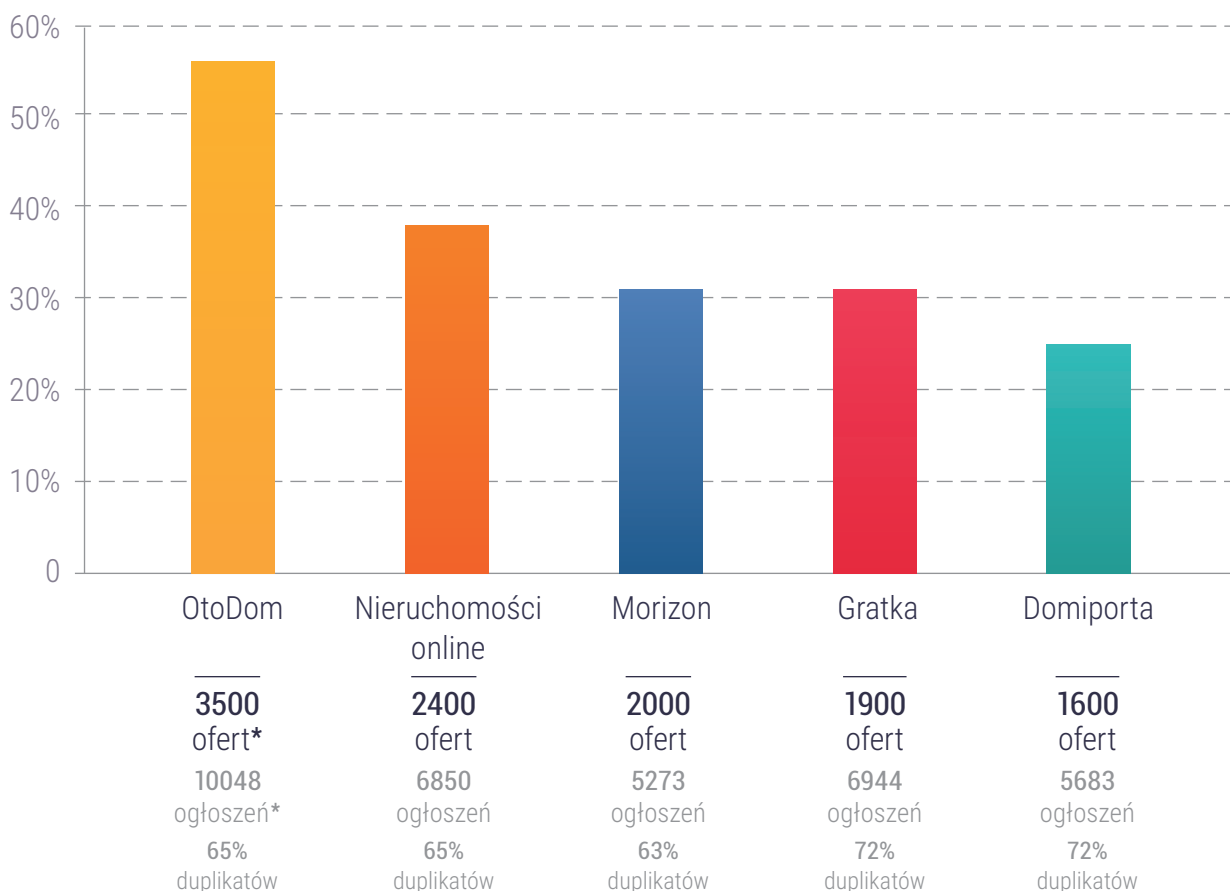


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W grudniu na rynku pojawiło się 6300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**BARTŁOMIEJ
BARANOWSKI**
DOMIPORTA.PL

Rynek najmu ewidentnie się „normalizuje”. Ceny stają się bardziej dostosowane do „możliwości wynajmujących, a ofert z każdym miesiącem jest coraz więcej. Powodów takiej tendencji jest wiele. Jest to między innymi pokłosie programu Bezpiecznego kredytu 2 proc., wypchnął on z rynku najmu wielu dotychczasowych najemców, którzy zdecydowali się w końcu na kredyt. Mniej jest również najemców z Ukrainy, którzy odpowiadali za boom na rynku najmu z 2022 roku. Jednocześnie rynek coraz bardziej się rozpręża, a najemcy nie szukają już tylko mieszkań na wynajem w centrum, często decydując się na oferty z miast satelickich. Te oferują lepszy standard i większe metraże, kosztem odległości od centrów dużych miast

Partnerzy:

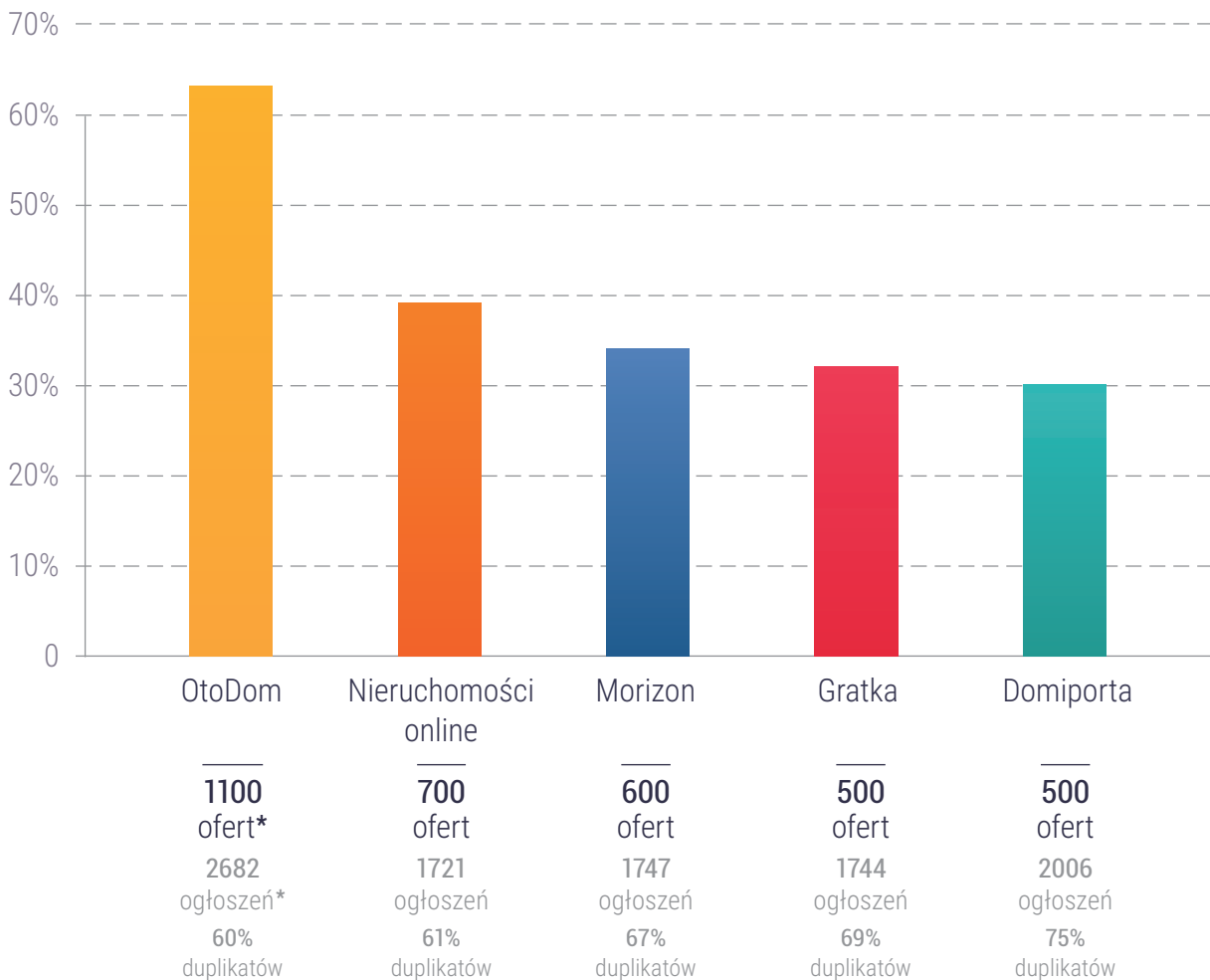


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W grudniu 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)*

Wszyscy z niecierpliwością czekamy na raport o cenach transakcyjnych NBP. Jakie to jednak będą dane? Nie uwzględniają one przecież metrażu mieszkania. A na pewno ceny najmniejszych mieszkań, dostępnych w ramach kredytu BK 2%, poszły w górę najmocniej. Czy gdy sprzedający zobaczą jak drogo sprzedają się teraz mieszkania, wywindują swoje oczekiwania jeszcze bardziej? A może brak stymulacji popytowej wymusi korektę na rynku? Przekonamy się za kilka miesięcy.



JULIA KOLMER
ADRADAR/UNIREPO

Partnerzy:



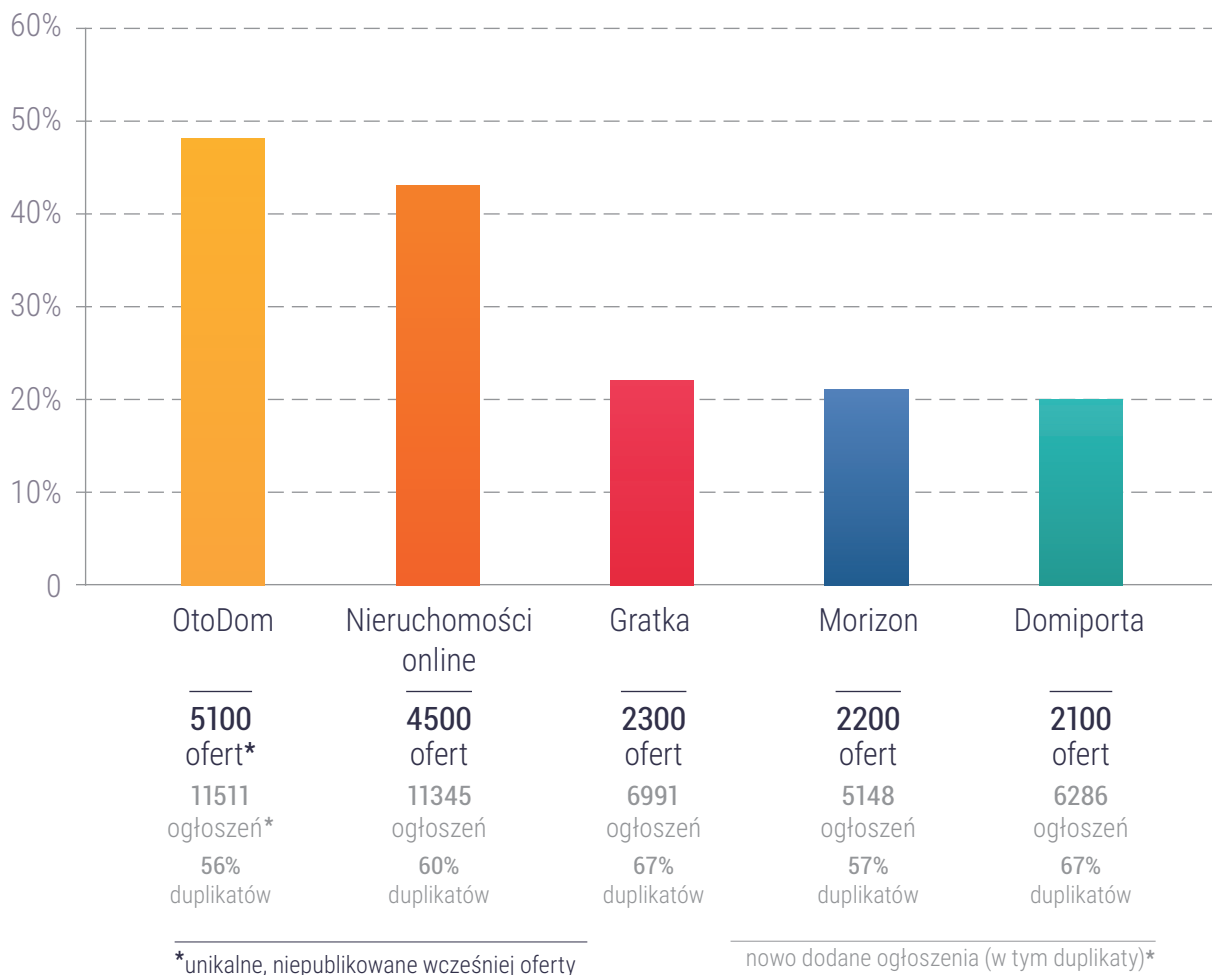
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W grudniu na rynku pojawiło się 10600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Tradycyjnie w okresie świątecznym spadła nieco aktywność na rynku nieruchomości. Warto jednak przypomnieć, że na koniec roku 2021 do dyspozycji kupujących było ok. 123 tys. mieszkań. Dokładnie tyle samo, co teraz. Wówczas nikt nie alarmował o całkowitym wyprzedaniu rynku i wymieceniu oferty. Może jednak być tak, że w tej ponad stutysięcznej grupie dostępnych do kupienia mieszkań jest znacznie mniej lokali o małym metrażu. Zalegają za to mieszkania większe, droższe. Czy wszyscy, którzy mieli kupić mieszkanie zrobili to z wykorzystaniem Bezpiecznego Kredytu 2% w zeszłym roku, a w tym nie będzie komu kupować? Przekonamy się już za 12 miesięcy.

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