

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

## E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LUTY  
2024



Statystyki z 37 portali dostarcza:







**UNIREPO**

**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# TAKICH WZROSTÓW CEN NIKT NIE MÓGŁ PRZEWIDZIEĆ

Przeanalizowaliśmy 268418 ogłoszenia sprzedaży, jakie pojawiły się w lutym na 37 portalach nieruchomości obserwowanych przez Adradar i Unirepo. W porównaniu z ubiegłym rokiem średnia cena mieszkań na sprzedaż w stolicy Polski wzrosła o ponad 4 tys. złotych!

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości przedstawiają się w lutym następująco:

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	134 000 -12,7%	85 500 +19,8%	mieszkania	
	95 000 +4,5%	8 000 -4,5%	domy	
	27 000 -1,7%	74 500 -6,3%	nieruchomości komercyjne	
	226 500 +8,3%		działki	

\* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Zdajemy sobie sprawę z tego, że ustawiając minimum naszego wykresu na poziomie 10 tys. zł, zostaniemy przez wielu czytelników oskarżeni o przedwyborczą manipulację. Jednak w takim ujęciu dużo lepiej widać z jak niespotykanymi wydarzeniami mieliśmy do czynienia w 2023 roku. Niezależnie od portalu, a jak wiemy część portali specjalizuje się w ogłoszeniach agencyjnych, inne – w bezpośrednich, skala wzrostów cen wprost poraża!

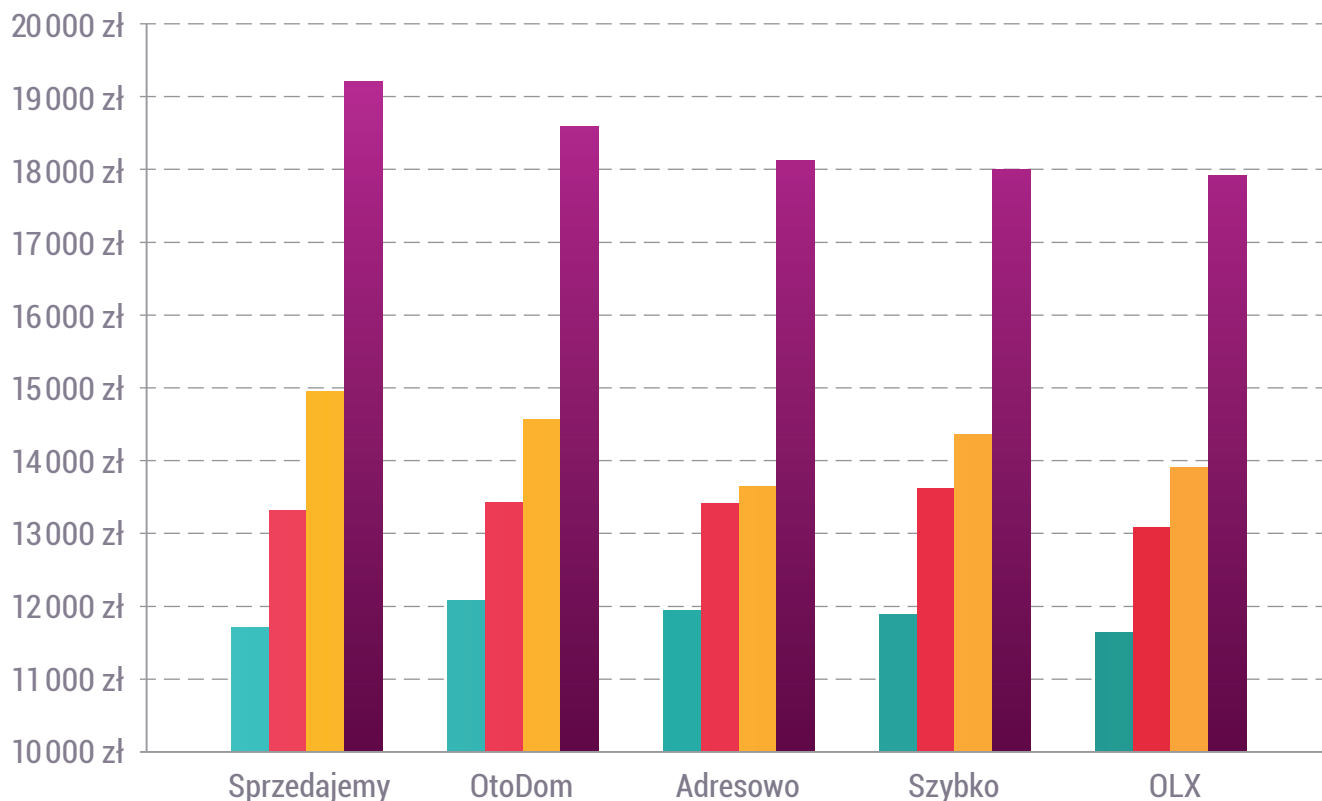
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Średnia cena ofertowa za m<sup>2</sup> (Mieszkania na sprzedaż, Warszawa)



Czy ktoś potrafi wyjaśnić dlaczego niszowy portal Sprzedajemy.pl przyciąga najdroższe oferty na rynku? Dzieje się tak już od dwóch lat. Średnia cena ofertowa mieszkania w stolicy na tym portalu jest już bardzo blisko granicy 20 tys. złotych. A wydawać by się mogło, że bezkonkurencyjny w tej dziedzinie powinien być OtoDom. Dzierży on jednak zaszczytne, ale dopiero drugie miejsce.

Warto także zwrócić uwagę na portal pośredników Szybko.pl. Logika podpowiadałaby, że w cenę ofert agencyjnych jest wliczona prowizja. A zatem oferty takie powinny być droższe niż prywatne. Tymczasem średnia cena na Szybko.pl jest niższa niż na Adresowo, na którym ze świeczką można szukać ogłoszeń agencyjnych.

Najtańszym portalem w naszym zestawieniu okazał się OLX. Cena ofertowa mieszkania w Warszawie nie przekroczyła bariery 18 tys. zł za m. kw. i jest to ewenement. Czy szykuje nam się pojedynek gigantów niskich cen na miarę Biedronki i Lidla? Póki co najtańsze mieszkania trafiają jednak bezdyskusyjnie na OLX i może to być jedną z przyczyn ogromnej popularności tego portalu.

Warto jednak podkreślić, że prezentowane wyniki mogą nie być wolne od błędów. Dokładaliśmy starań, aby nasza analiza wyeliminowała oferty skrajnie przewartościowane, zarówno te z nieproporcjonalnie wysokimi, jak i podejrzenie niskimi cenami, a także oczywiste pomyłki wprowadzane przez użytkowników podczas dodawania ogłoszeń. Mimo tych działań, nadal pojawiają się fałszywe ogłoszenia, np. od deweloperów publikujących w kategorii rynek wtórny. Inne manipulacje, takie jak podawanie w ogłoszeniach fałszywych lokalizacji, również mogą nieznacznie zaburzać ogólny obraz statystyk.

Różnica między najtańszym a najdroższym portalem utrzymuje się na stabilnym poziomie ok. 7%. Przy przeciętnym, 50-metrowym mieszkaniu daje to jednak prawie 65 000 zł! I jak już wiemy z wyżej przeprowadzonej analizy nie wynika to z uwzględnienia w cenie prowizji pośrednika.

Trzeba także przypomnieć, że w 2021 roku różnica pomiędzy statystycznie najdroższym i najtańszym portalem zamykała się raptem w 600 zł.

Jeszcze dwa lata temu zastanawialiśmy się czy rosnąca inflacja, bałagan podatkowy, zmniejszenie dostępności kredytów i wojna na Ukrainie to kombinacja, której w końcu uda się powstrzymać wzrosty cen. Pewnie tak by było, gdyby nie zalanie rynku bezprecedensowo tanim pieniądzem w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%. Jako ciekawostkę warto przytoczyć tutaj jednak dane NBP. W czwartym kwartale 2022 roku, średnia cena ofertowa w Warszawie wynosiła 13 009 zł, a transakcyjna 12 832 zł. Rok później było to – odpowiednio – 16 666 (+28%) i 13 318 zł (tylko +3,8%!). Jedyna nadzieja kupujących płynie zatem z faktu, że możliwości negocjacyjne wydają się być obecnie ogromne. Intuicja podpowiada, że bez dodatkowego stymulatora w postaci kolejnej rundy taniego pieniądza obecne ceny nie mogą się utrzymać. Jednak rynek nieruchomości już wiele razy udowodnił nam, że potrafi być niezmiernie zaskakujący.

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



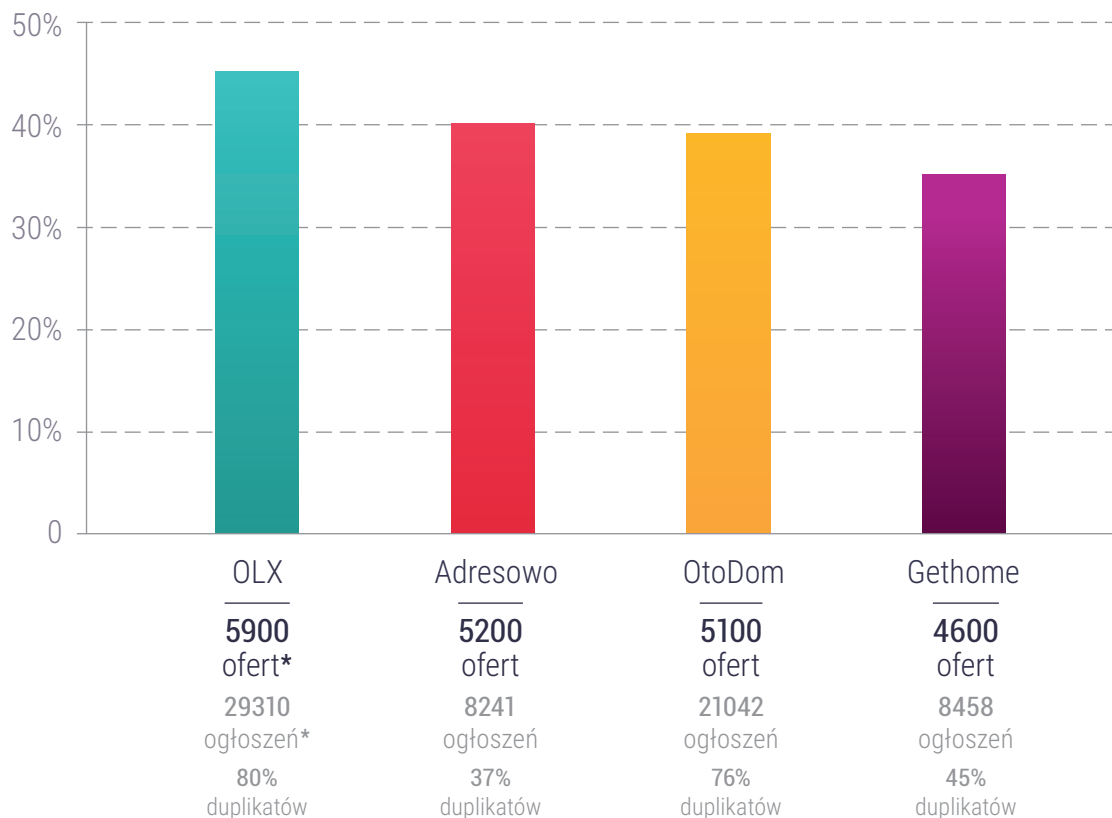
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**



## Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lutym na rynku wtórnym pojawiło się 13100 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



Ogromnym zaskoczeniem w tym miesiącu jest doskonała pozycja portalu Gethome (a przypomnę dla formalności, że mówimy o ogłoszeniach bezpośrednio!). Liczba unikalnych ogłoszeń prywatnych, dorównująca praktycznie Otodom, to osiągnięcie z którym może się równać chyba tylko parada Wojciecha Szczęsnego w ostatniej serii rzutów karnych z Walią. Obawiam się jednak, że był to jedynie jednorazowy wyskok i w kolejnych miesiącach nie będzie już tak wesoło. Niemniej do liderów rynku został wysłany wyraźny sygnał ostrzegawczy.

Partnerzy:

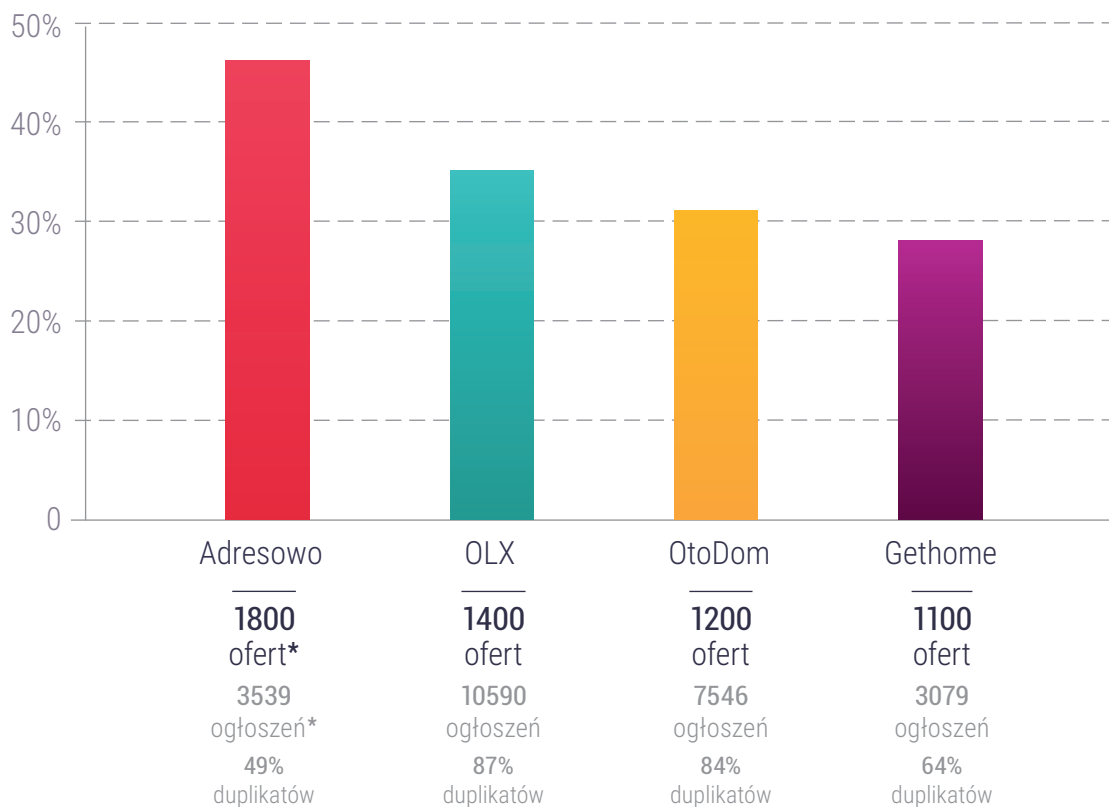


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym 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)\*



**ALEH TUR**  
TUR NIERUCHOMOŚCI

Rosnące ceny nieruchomości, to rosnące prowizje pośredników. Trudno się dziwić, że tej grupie zawodowej koniunktura panująca na rynku w ostatnim okresie była na rękę. W nieco innej sytuacji byli klienci, gdyż dla wielu z nich tak szybkie wzrosty cen były końcem marzeń o własnym domu czy mieszkaniu. Całe szczęście na horyzoncie już widać stabilizację, jednak jej nadejście będzie uzależnione w dużej mierze od tego czy rządzący nie zafundują nam kolejnych dopłat, a przez to i kolejnych wzrostów cen.

Partnerzy:



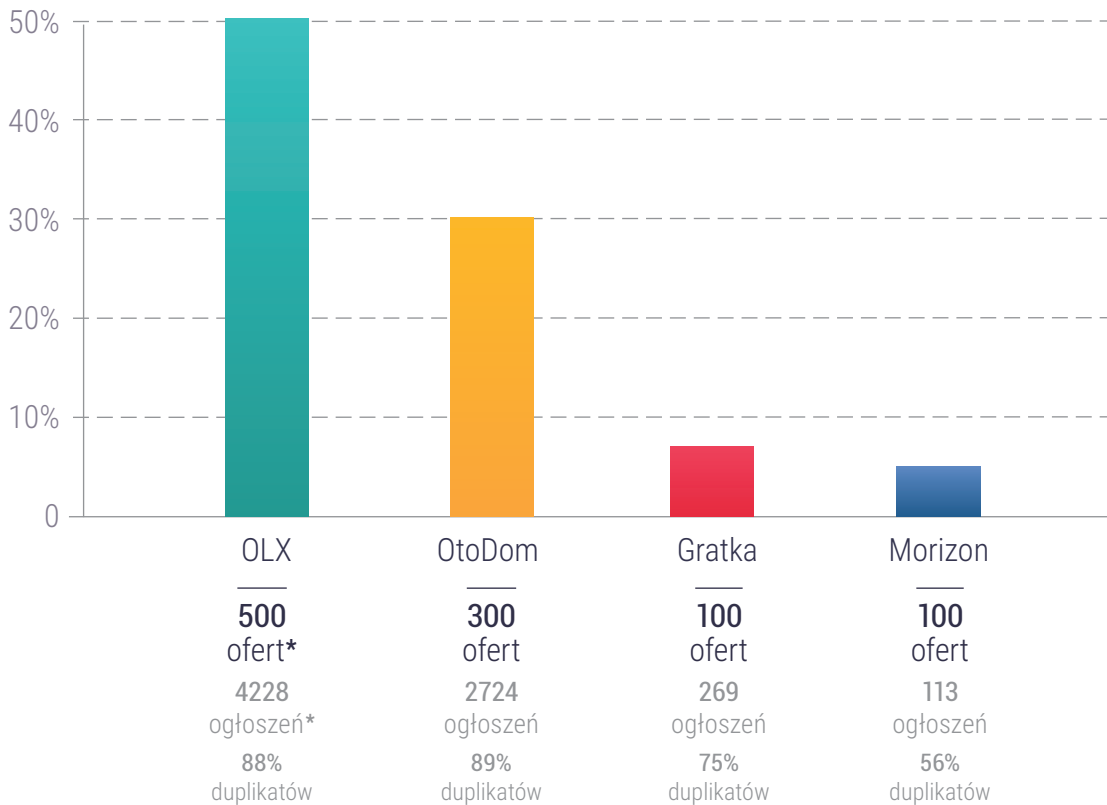
**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednio

W lutym na rynku pojawiło się 1000 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

Nieruchomości komercyjne odnotowały wzrost liczby ofert sprzedaży. Taka sytuacja może być spowodowana m.in efektami wdrożenia pracy zdalnej i tym samym wzrostem wskaźnika pustostanów w budynkach komercyjnych. Zwłaszcza, że średnia powierzchnia wynajmowanego biura spada systematycznie od trzech lat. Co więcej, budynki komercyjne szybko starzeją się, powstają nowe konkurencyjne biurowce z certyfikatami środowiskowymi. Według raportów branżowych aż 60% firm nie będzie w stanie spełnić wymogów ESG. W 2024 roku branża nieruchomości komercyjnych zmierzy się z licznymi wyzwaniami, w tym wysokimi kosztami finansowania, ograniczoną dostępnością kapitału oraz kluczowymi kwestiami związanymi z zrównoważonym rozwojem. W efekcie właściciele nieruchomości komercyjnych decydują się sprzedaż „problematycznej” nieruchomości.

Partnerzy:



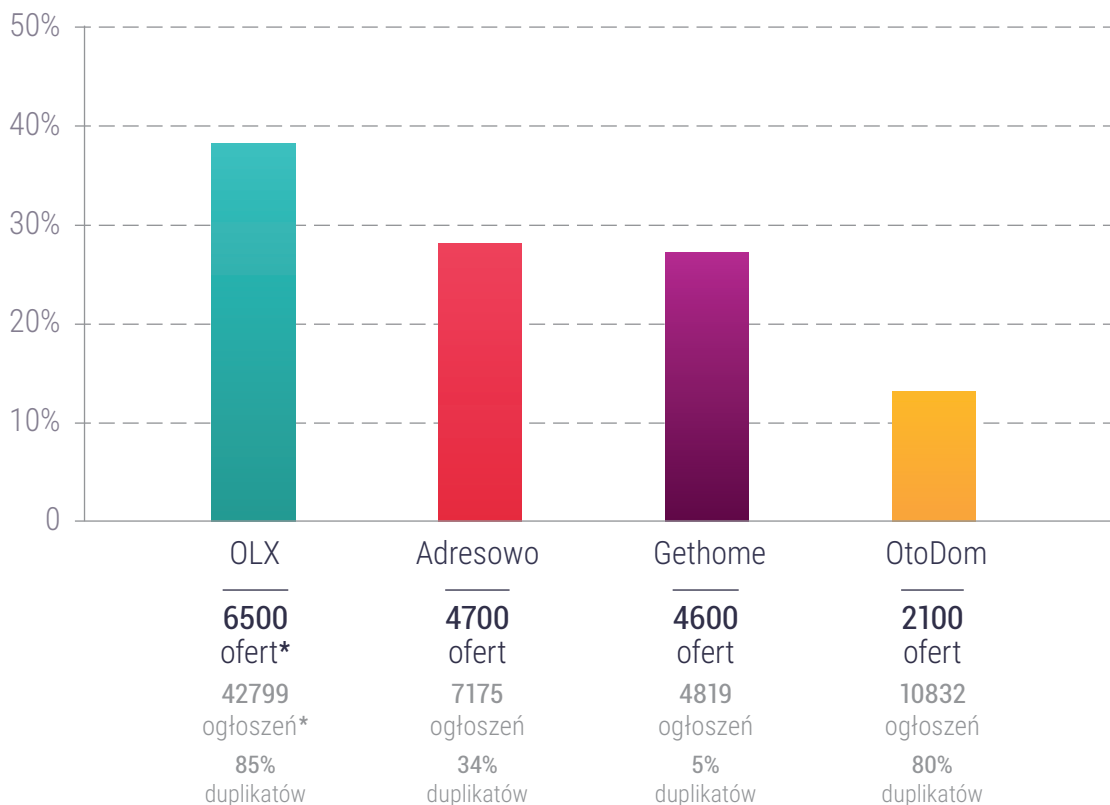
**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW



## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lutym na rynku pojawiło się 17000 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



W nieruchomościach gruntowych nie może być zbyt prosto. Ostatnia gorączka na rynku dotknęła gruntów pod budownictwo wielorodzinne, czy dobrze zlokalizowanych gruntów pod zabudowę jednorodzinną, jednak typowe działki pod budowę w Polsce powiatowej, czy grunty rolne miały ceny o wiele bardziej stabilne. Oczywiście tutaj też miały miejsce wzrosty cen, lecz te były mniej dramatyczne. Dla wielu osób rozsądna cena gruntu w połączeniu z malejącymi kosztami materiałów budowlanych może tworzyć świetną alternatywę dla drożących nieruchomości od deweloperów.

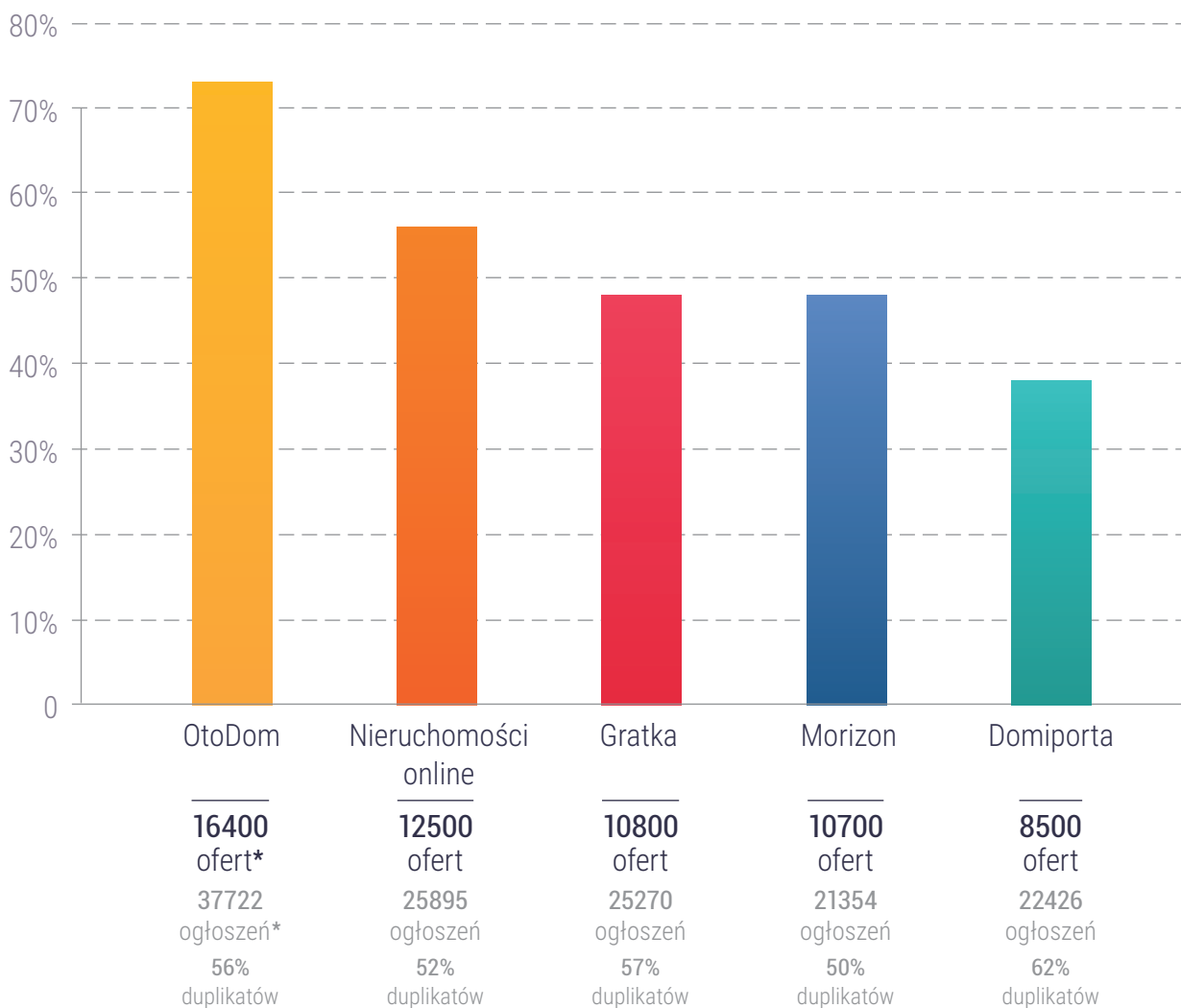
Partnerzy:



# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 22400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE

Analizując dane z poszczególnych portali wyraźnie widać, że problemem w dalszym ciągu jest olbrzymia liczba duplikatów. Portale w różny sposób dążą do poprawy jakości korzystania ze swoich ogłoszeń, ale nadal dużym wyzwaniem jest dostarczenie unikalnych ofert. Model pośrednictwa w Polsce, który mimo zwiększającej się popularności ofert na wyłączność, daje opcję podpisywania umów otwartych, nie sprzyja porządkowaniu sytuacji przez serwisy. Z drugiej strony jednym z podstawowych wyznaczników popularności samych serwisów jest liczba ofert, więc można zadać pytanie, czy ta walka o unikalne ogłoszenia jest dla serwisów priorytetem?

Partnerzy:



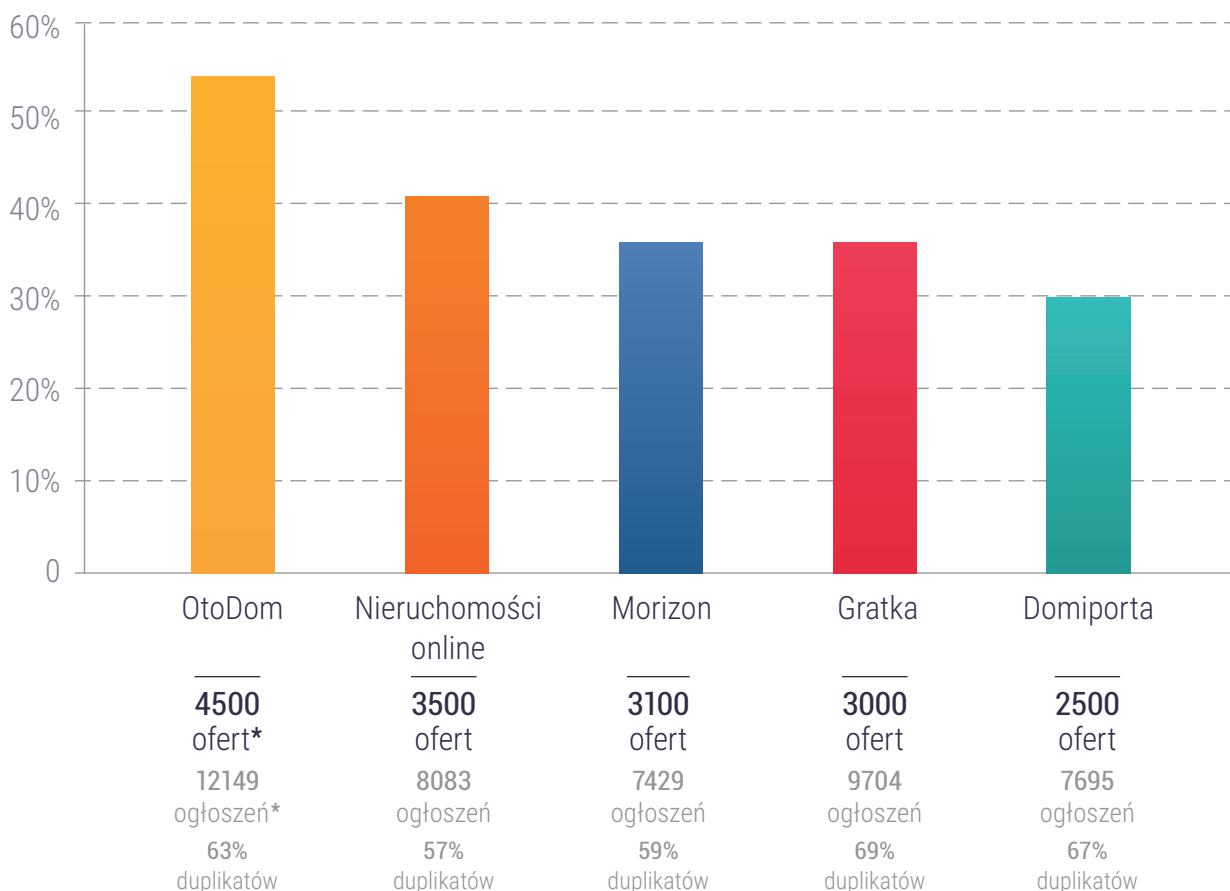
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 8400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Liczby nie kłamią. Są jakie są. Bez emocji, polityki czy innych cech i dlatego je lubię. Faktycznie w praktyce na rynku odczuwalny jest brak nowych ofert mieszkań na sprzedaż. Raczej są one przebrane i klienci narzekają na brak wyboru. Zgodnie z podstawami ekonomii spadek podaży zawsze powoduje w efekcie wzrost cen. Dokładnie odwrotna sytuacja dzieje się na rynku najmu oraz sprzedaży domów. Tutaj wzrost ofert powoduje korekty cenowe, ponieważ wydłuża się czas szukania najemcy lub nabywcy.

Cieszy mnie wniosek, że ceny mieszkań wystawianych przez agencje nie są zawyżone. Oznacza to, że coraz częściej klienci świadomie decydują się na skorzystanie z usługi pośrednictwa, przeznaczając na to część przychodu ze sprzedaży, dzięki czemu pośrednicy realnie wyceniają sprzedawane nieruchomości nie martwiąc się o swoje wynagrodzenie.



**MARTA**  
**BACZEWSKA-GOLIK**  
RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:

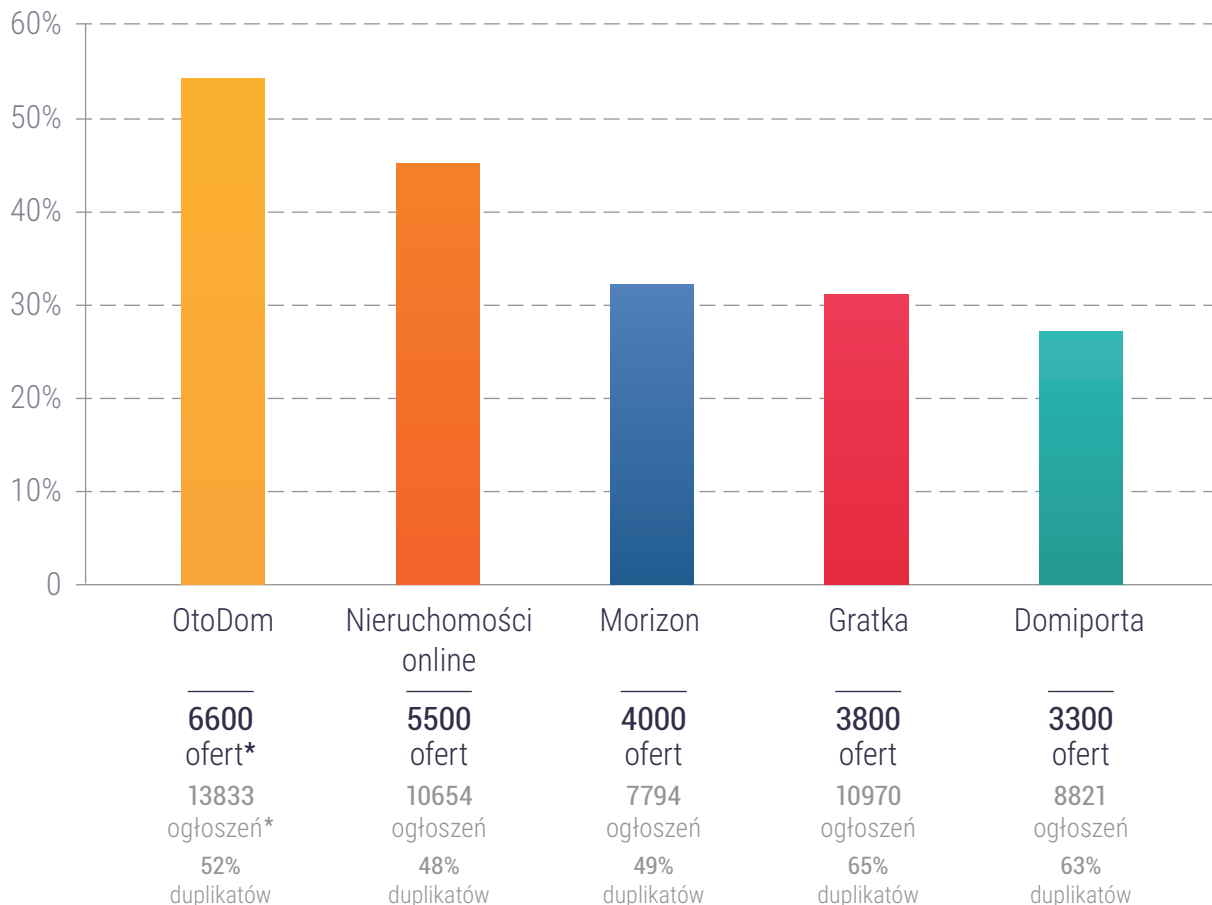


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym 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)\*

Czy powyższe dane to tylko łabędzi śpiew ciągnącej się ponad dekadę ery rosnących cen nieruchomości? Czy słyszalne zewsząd każdego roku gdybanie, że bańka „zaraz pęknie” w końcu się sprawdzi? Logika podpowiada, że ceny nie powinny już dalej rosnąć. Czy tak będzie w rzeczywistości? Za rok będziemy o 365 dni mądrzejsi.

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**