

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LUTY  
2025

Statystyki z 52 portali dostarcza:







**UNIREPO**

**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# CENY OFERTOWE DELIKATNIE SPADAJĄ

Przeanalizowaliśmy 270656 ogłoszeń sprzedaży, jakie pojawiły się w lutym na 52 portalach nieruchomości obserwowanych przez Adradar i Unirepo. Na większości portali mamy do czynienia ze spadkami.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	165 500 +23,5%	83 000 -3,1%	mieszkania	
	97 000 +2,2%	8 000 -4,1%	domy	
	31 000 +14,9%	76 500 +2,8%	nieruchomości komercyjne	
	210 000 -7,3%		działki	

\* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku



Wreszcie mamy trochę dobrych wieści dla kupujących! Ceny ofertowe na portalach drgnęły i w większości ogłoszeń obserwujemy wyczekiwane od dawna obniżki. Jednak aby dobrze zinterpretować ich skalę, musimy pokazać tegoroczne ceny w kontekście roku 2023.

A tutaj już nie jest tak różowo. W zasadzie na wszystkich portalach cena w badanej przez nas lokalizacji, czyli w stolicy, jest wyższa od tej sprzed dwóch lat o około 3000 zł / m<sup>2</sup>.

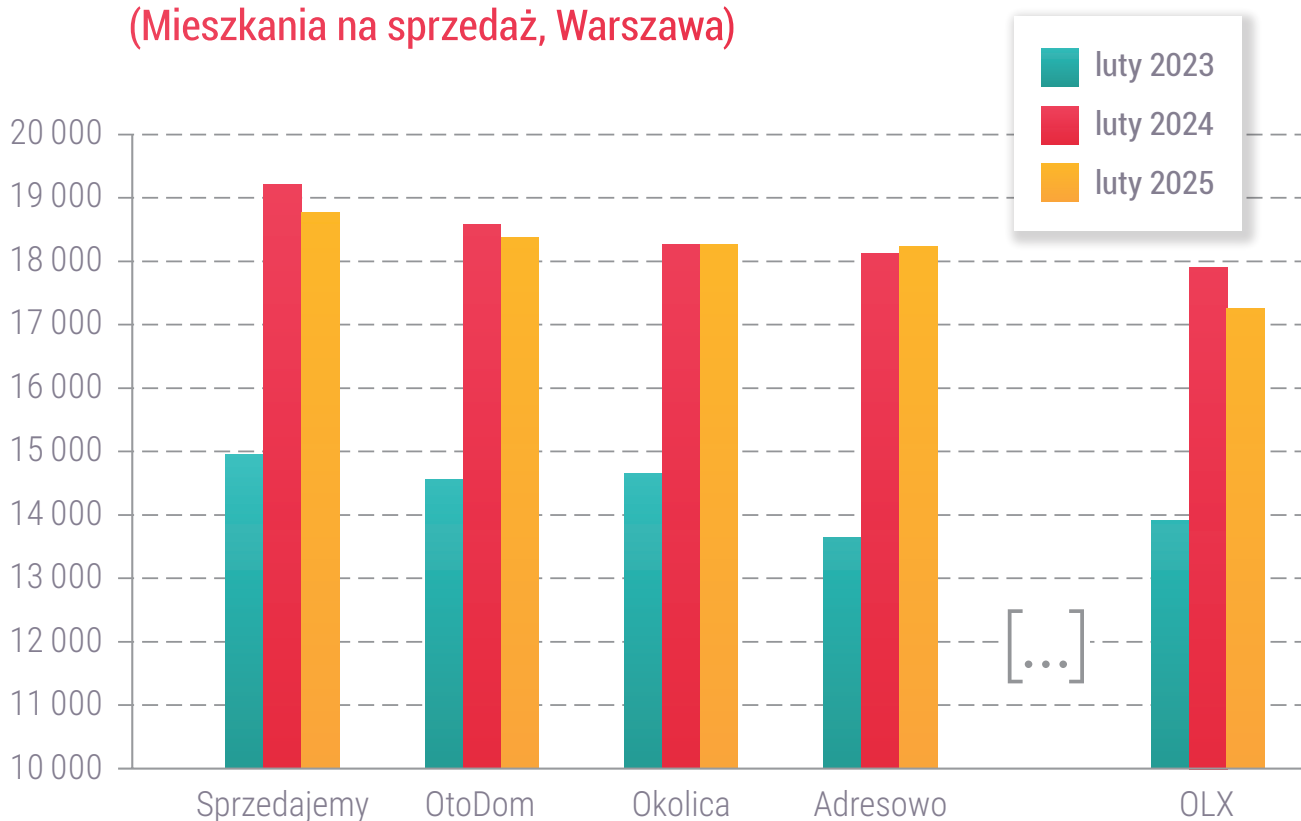
A zatem o – bagatela – 20%!

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

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



Czy ktoś może wyjaśnić, dlaczego stosunkowo mało znany portal Sprzedajemy.pl przyciąga najdroższe oferty na rynku? Taka sytuacja utrzymuje się już od trzech lat. Średnia cena ofertowa mieszkań w Warszawie na tej platformie zbliża się do 20 tys. zł za metr kwadratowy, choć w tym roku nieco spadła. Można by przypuszczać, że liderem w tej kategorii będzie Otodom, prawda? A jednak zajmuje on dopiero drugą pozycję.

Na czwartym miejscu uplasował się serwis Adresowo. To ciekawe, ponieważ zawiera on głównie oferty bezpośrednie. Logicznie rzecz biorąc powinny one być nieco tańsze, gdyż cena nie uwzględnia prowizji pośrednika. Co równie interesujące, Adresowo jest w gronie nielicznych portali, na których cena ofertowa w ciągu ostatniego roku podskoczyła. Można by to tłumaczyć gorszą znajomością realiów rynkowych przez osoby prywatne. Jak jednak ten argument ma się do najtańszego w zestawieniu portalu, o którym mowa poniżej?

A tym najtańszym portalem okazał się w tym roku OLX. Skala obniżek cen w tym serwisie jest imponująca. Można śmiało postawić tezę, że najtańsze mieszkania trafiają na OLX. Czy może to być jedną z przyczyn ogromnej popularności tego portalu? Dlaczego ogłoszeniodawcy prywatni obniżyli swoje oczekiwania na OLX, a trzymają się mocno na Adresowo? Jednym z wyjaśnień może być to, że ogłoszenia na OLX są płatne. A skoro zapłaciłem, ale nikt nie dzwoni, to może warto obniżyć cenę, żeby inwestycja się zwróciła?

Warto jednak zaznaczyć, że prezentowane wyniki mogą zawierać pewne nieścisłości. Staraliśmy się wyeliminować skrajnie zawyżone i podejrzanie niskie ceny, a także oczywiste błędy popełniane przez użytkowników podczas dodawania ogłoszeń. Mimo tych działań wciąż pojawiają się fałszywe oferty, na przykład od deweloperów publikujących w sekcji rynku wtórnego, a także inne próby manipulacji, które mogą częściowo zaburzać wiarygodność statystyk.

Różnica między najtańszym a najdroższym portalem od dłuższego czasu utrzymuje się na stabilnym poziomie około 8%. W przypadku standardowego mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> przekłada się to jednak na kwotę przekraczającą 75 000 zł! Jak już wykazaliśmy w analizie powyżej na przykładzie Adresowo.pl, nie jest to efekt doliczenia prowizji pośrednika. W tym miejscu koniecznie trzeba przypomnieć, że w 2021 roku ta różnica była znacznie mniejsza – wynosiła zaledwie 600 zł między najdroższą a najtańszą platformą.

Czy oprócz OLX średnia warszawska cena ofertowa spadła jeszcze na jakimś portalu poniżej 18000 zł / m<sup>2</sup> ?

Tak, są trzy takie portale. Ale konia z rzędem temu, kto je wytypuje! Są to bowiem:

1. <b>OLX</b>	<b>17260 zł/m<sup>2</sup></b>
2. <b>TabelaOfert</b>	<b>17711 zł/m<sup>2</sup></b>
3. <b>Gethome</b>	<b>17907 zł/m<sup>2</sup></b>
4. <b>Szybko</b>	<b>17998 zł/m<sup>2</sup></b>

Kto da wiarę, że portal pośredników Szybko.pl będzie oferował tańsze od przeciętnej nieruchomości? Kolejny w zestawieniu Gethome zarzucił ostatnio rozwój segmentu ofert prywatnych aby skupić się na ogłoszeniach agencyjnych. Efekt? Prezentuje jedne z najtańszych nieruchomości na rynku!

Do rywalizacji z OLX stanęła jeszcze TabelaOfert. Pamiętajmy, że również w tym serwisie nie ma zbyt wielu ofert bezpośrednich.

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



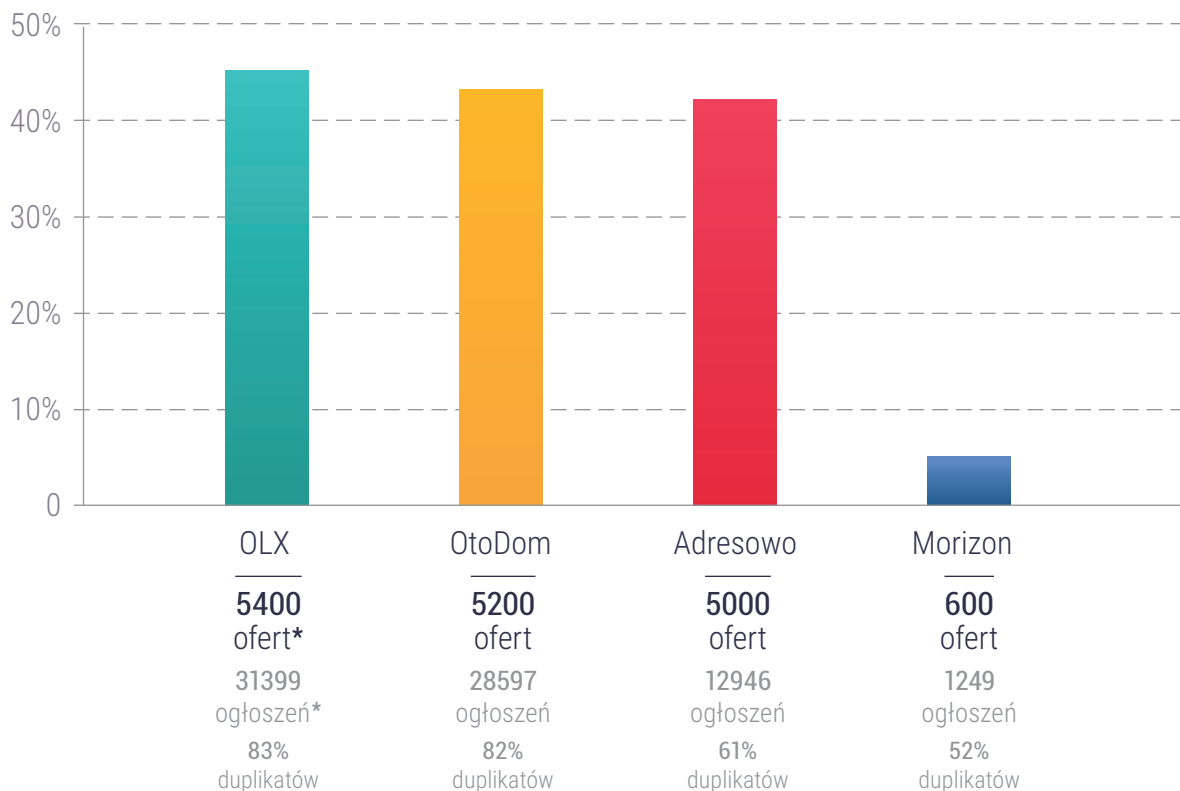
TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE



## Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lutym na rynku wtórnym pojawiło się 12000 świeżo wprowadzonych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

\*nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)



### MARCIN DROGOMIRECKI

POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI, EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA

Obniżki stawek ofertowych na stabilizującym się rynku nieruchomości postępują. Nietrudno dostrzec, że ceny mieszkań, które od dłuższego czasu nie wzbudzają zainteresowania klientów, są korygowane. Jednak nie o 10, 20 czy 30 %, jak chcieliby klienci popytowi, ale najczęściej asekuracyjnie, metodą „salami”, czyli co jakiś czas o kilka, kilkanaście tysięcy złotych. W obliczeniach średnich cen bywa to niedostrzegalne bo... na rynek wciąż wpływają oferty z cenami z kosmosu, wzrasta też udział w podaży mieszkań relatywnie nowych, a więc droższych, oraz kawalerek i mieszkań 2-pokojowych, w których wyższe stawki za m<sup>2</sup> również ciągną średnią w górę.

Partnerzy:



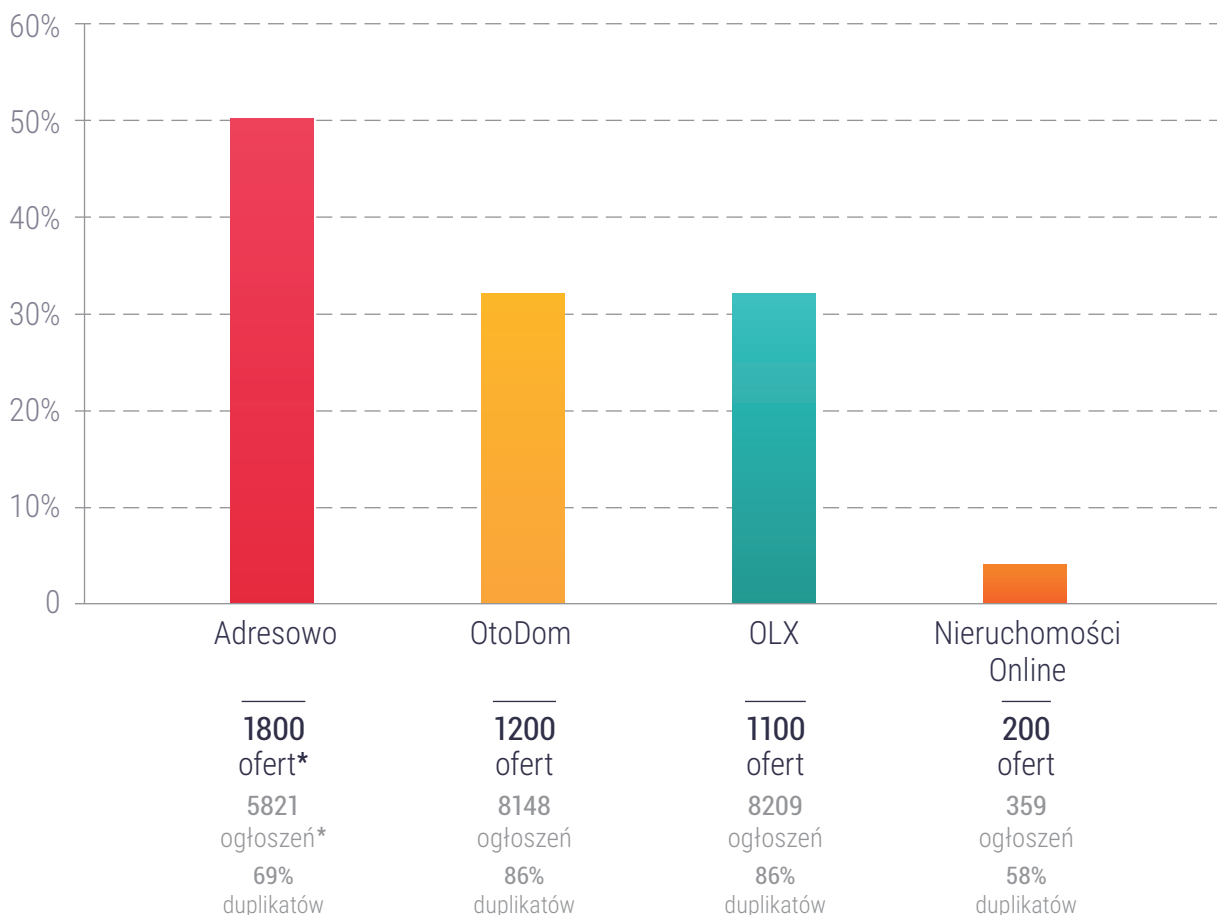
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku pojawiło się 3600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

\*nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)

**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE



Wysoka podaż mieszkań to jednocześnie coraz bardziej powiększająca się różnica pomiędzy pierwszą ceną ofertową a ceną transakcyjną. W ostatnich tygodniach ta różnica wynosi 7% (mediana). Tyle na rynku wtórnym sprzedający obniżali cenę, zanim doprowadzili do transakcji. Coraz częściej i taka obniżka nie wystarcza. Jedna trzecia ofert została sprzedana po zniżce sięgającej więcej niż 10% ceny wyjściowej. Nadal wielu klientów podaźowych żyje sytuacją z czasów dopłat do kredytów i zaklina nierealne do osiągnięcia ceny. Na horyzoncie brak jakichkolwiek programów rządowych, a obecne ceny mogą być trudne do obronienia.

Partnerzy:

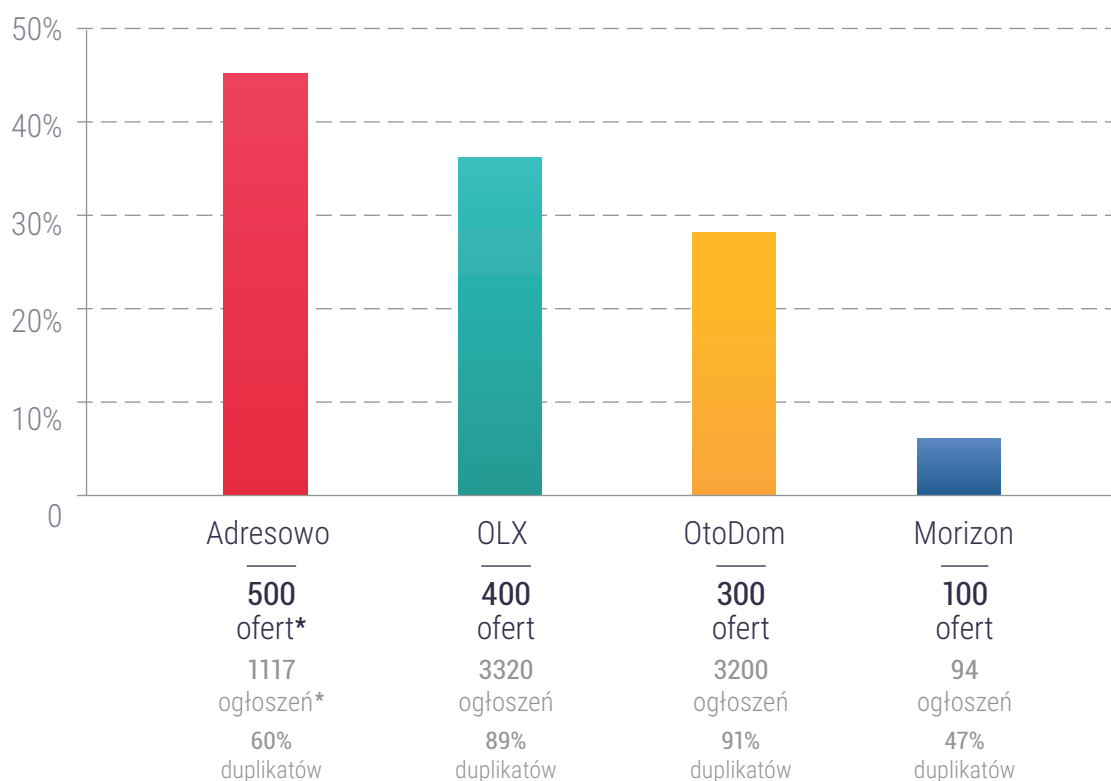


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku pojawiło się 1000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

\*nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)



**ALEH TUR**  
TUR NIERUCHOMOŚCI

Rynek nieruchomości komercyjnych jest bardzo złożony, a co za tym idzie w różnych jego częściach reakcje na szumne zapowiedzi rządu, czy twarde dane płynące z gospodarki będą różne. Popatrzmy na dwa ciekawe przykłady. Z jednej strony mamy rosnącą liczbę wystawianych na sprzedaż nieruchomości jak i powiązanych z nimi biznesów. Z drugiej strony spora rzesza osób zainteresowana jest zakupem gotowych lokali z najemcami. Jednym środków wyraźnie zaczyna brakować, a inni starają się nadwyżki lokować tam, gdzie widzą spory potencjał.

Partnerzy:

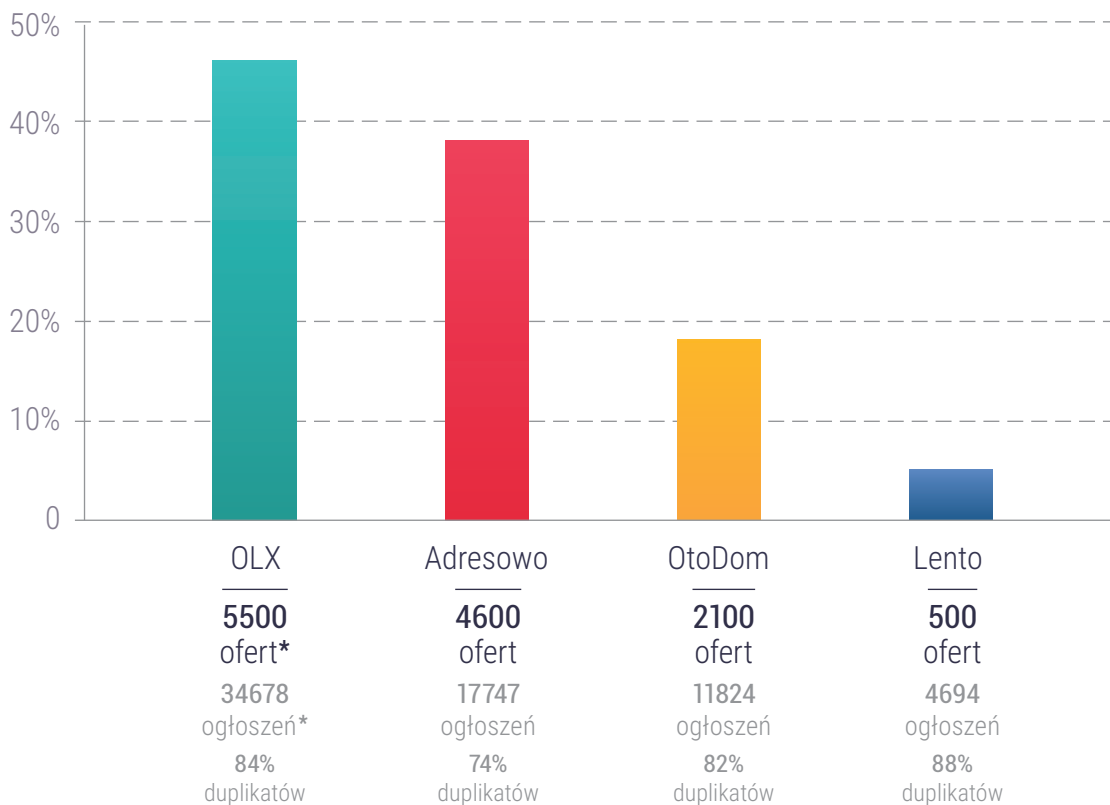




## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lutym na rynku pojawiło się 12000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

## KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI

SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI



Będzie dłużej. Mowa o terminie w jakim gminy mają uchwalić plany ogólne. To może pozwolić na niewielkie odprężenie po stronie gminnych urbanistów. Co potem? Dużo osób wieści spadki cen, gdyż znaczna część działek straci możliwość zabudowy. Warto spojrzeć na sprawę z innej perspektywy: to już za rok na rynku może być dostępna rekordowa ilość działek z uzyskiwanymi dziś warunkami zabudowy. Co więc stanie się z cenami? Zobaczymy. Ja obstawiam wzrosty w miastach i w dłuższym terminie niewielką korektę poza nimi.

Partnerzy:



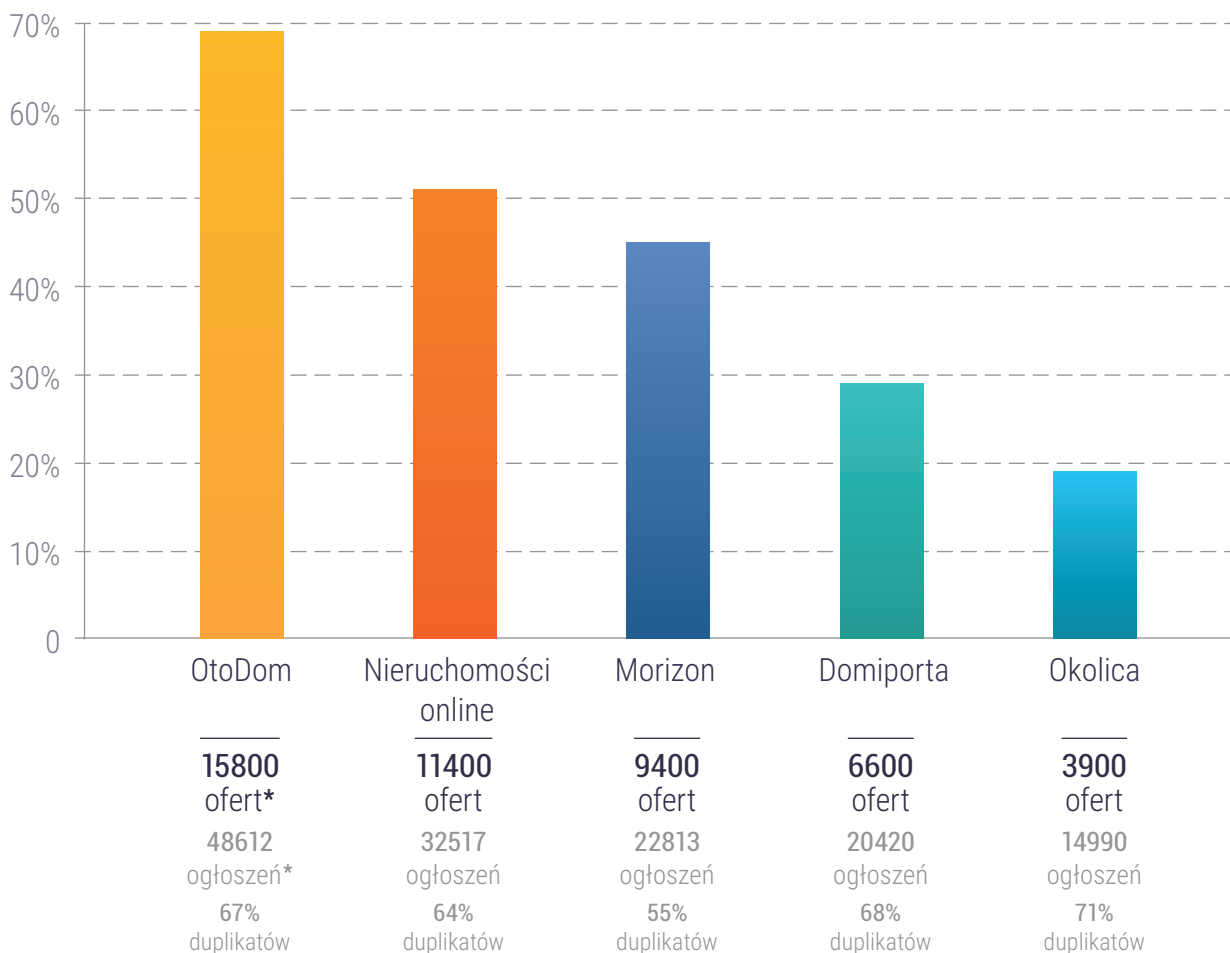
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 23000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



**ROBERT KULIGA**  
STOWARZYSZENIE  
MIESZKANICZNIK

W mojej opinii mamy do czynienia z początkiem dłuższego okresu korekty na rynku cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Jest to naturalny element każdego praktycznie rynku, gdzie po długiej fazie wzrostu następuje pewna korekta. Co może martwić to geneza tych spadków i perspektywy na przyszłość. Myślę, że na brak zainteresowania kupujących duży wpływ mają między innymi takie czynniki jak ogólnie niestabilna sytuacja geopolityczna w naszym regionie, utrzymujące się na bardzo wysokim poziomie stopy kredytów hipotecznych, bez realnych perspektyw ich zmian w najbliższych miesiącach. Trzeci element to drastycznie rosnące ceny energii, które zaczynają być poważnym wyzwaniem dla wielu Polaków, zmniejsza zdolność gospodarstw domowych do oszczędzania na wkład własny czy spłacania rat kredytów.

Partnerzy:

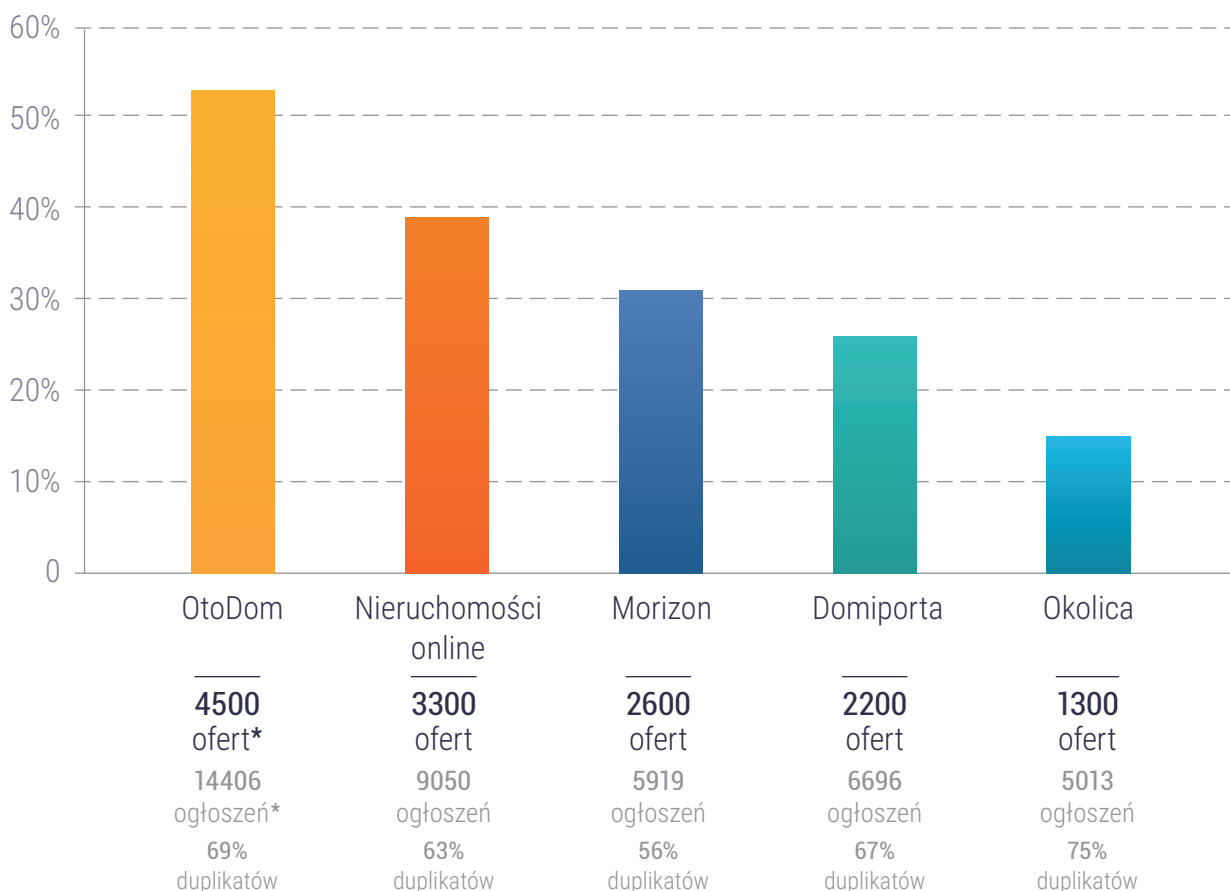


**UNIREPO** BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# 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 (zaokr)

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Dopiero w ostatnich miesiącach korekta cen jest na tyle intensywna, że mogą ją odczuć na własnej skórze praktycznie wszyscy zainteresowani. Poszukujący oraz sprzedający/wynajmujący. Oczywiście, zainteresowanych zakupem z pewnością cieszy korekta cen, ale należy pamiętać, że przez ostatnie lata ceny rosły bardzo dynamicznie. Zwłaszcza po wprowadzeniu Bezpiecznego Kredytu 2 proc., więc wielu z klientów może z wejściem na rynek czekać do jeszcze większych obniżek. Natomiast dla wynajmujących oraz fliperów obecny czas to moment sprawdzenia ich umiejętności. Ponieważ w takim otoczeniu inwestycyjnym łatwo o przeszacowanie czy podjęcie złych decyzji.



**BARTŁOMIEJ  
BARANOWSKI**  
DOMIPORTA

Partnerzy:



**UNIREPO**

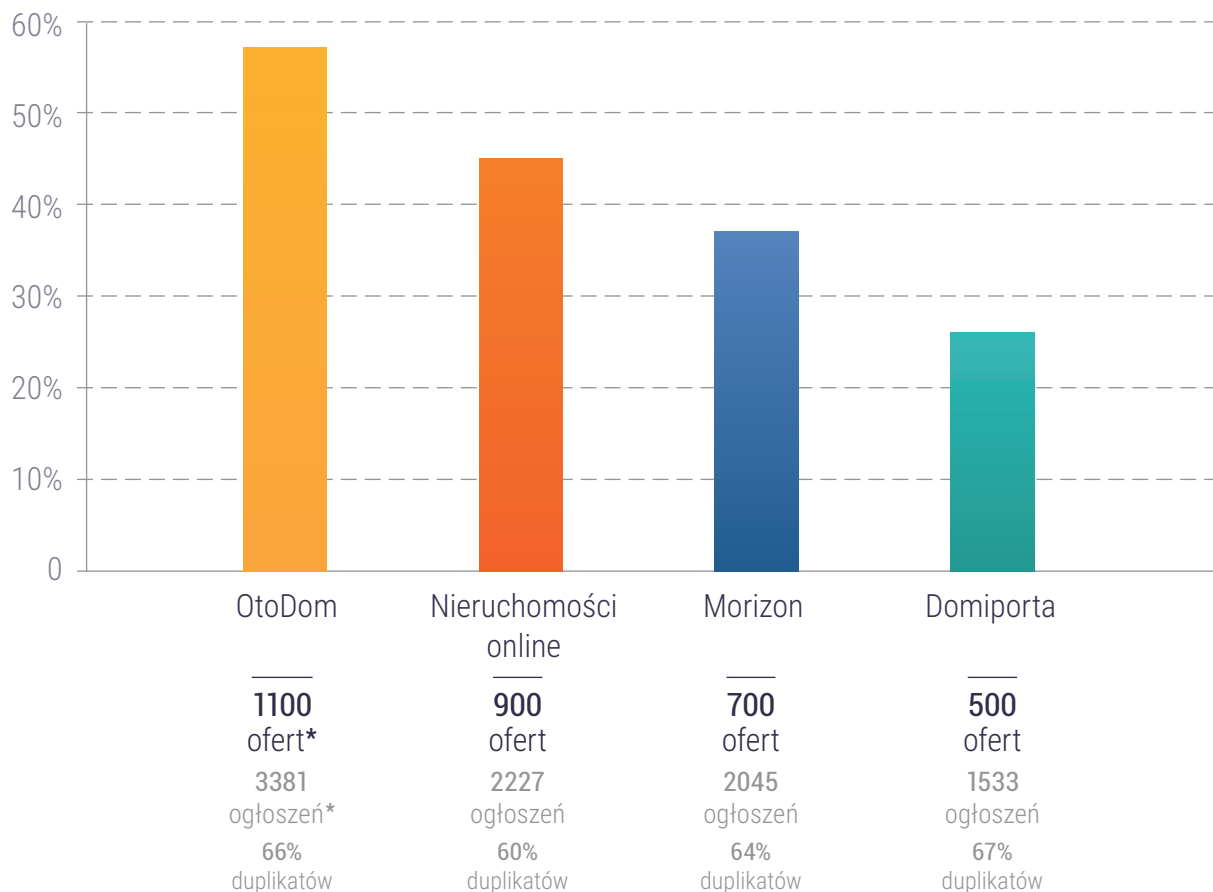
BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

## – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 2000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**MAGDALENA PUDŁO**  
LEGE ADVISORS

Na rynku nieruchomości komercyjnych zaobserwować można w ostatnim czasie duży przyrost unikalnych ofert sprzedaży. Na rynek trafiają zarówno nowo oddane obiekty biurowe czy magazynowe jak i budynki o niższym standardzie, wymagające nakładów m.in. na poprawę efektywności energetycznej. Stosunkowo duży udział duplikatów świadczy o tym, że część inwestorów wstrzymuje swoje decyzje zakupowe w oczekiwaniu na zapowiadane na ten rok obniżenie stóp procentowych i zmniejszenie kosztów finansowania.

Partnerzy:



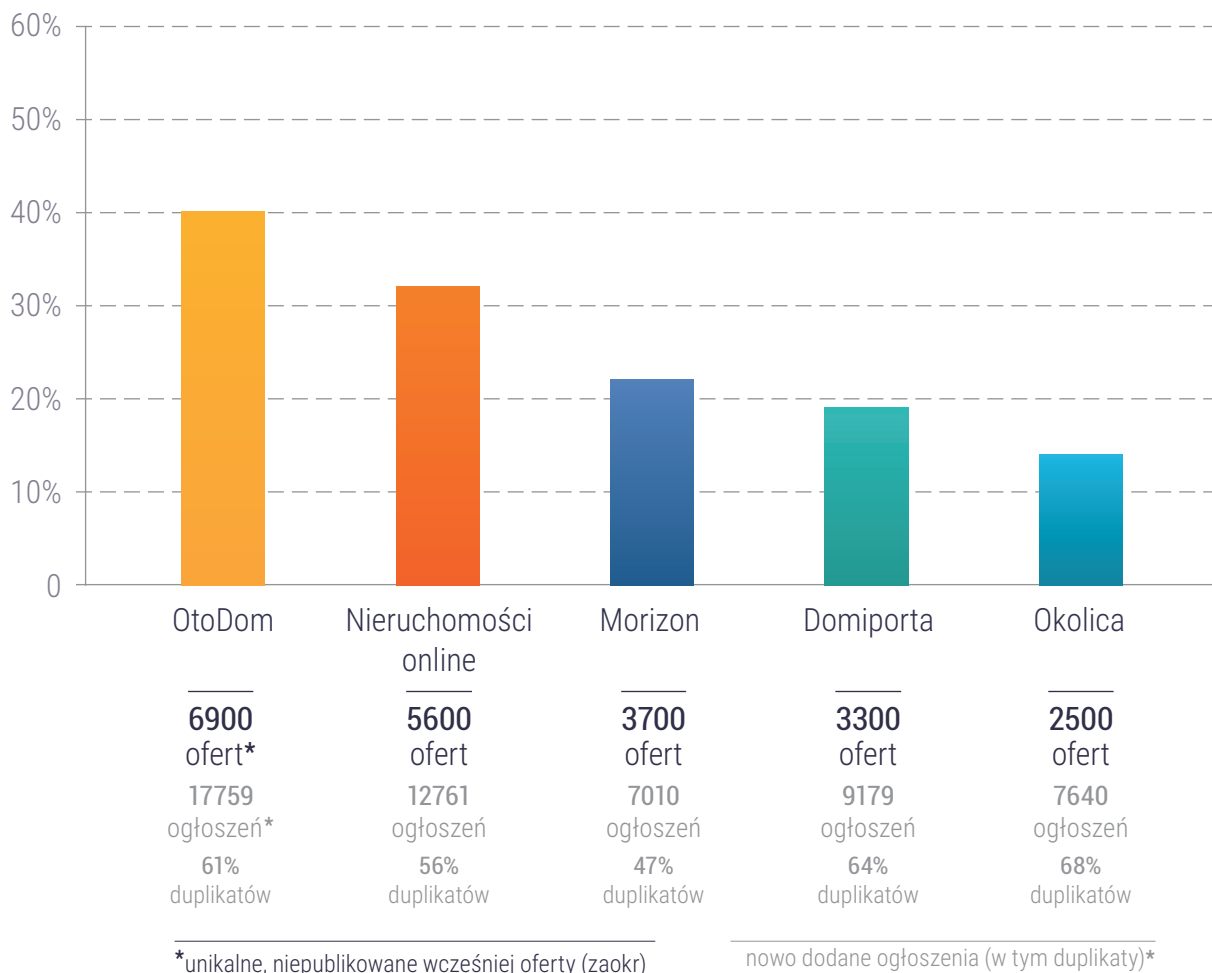
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

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

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Trzy lata temu zastanawialiśmy się, czy rosnąca inflacja, chaos podatkowy, ograniczona dostępność kredytów i wojna na Ukrainie w końcu zahamują wzrost cen. Prawdopodobnie tak by się stało, gdyby nie ogromny napływ taniego kapitału w postaci Bezpiecznego Kredytu 2%. To, czego nie udało się osiągnąć rok temu, zaczyna się jednak dziać teraz – rynek stopniowo wraca do równowagi.

Ale gdzie właściwie leży ta równowaga? Czy ceny z 2023 roku, które już wtedy wydawały się wygórowane, kiedykolwiek powrócą? Przy inflacji na poziomie 5% może to okazać się niezwykle trudne.

Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia  
dla biur nieruchomości

## BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 52 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**