

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

KWIECIEŃ
2025

Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

OFERTA DZIAŁEK NA SPRZEDAŻ STABILIZUJE SIĘ

W kwietniu na 52 portalach monitorowanych przez Adradar pojawiło się ponad 29000 nieruchomości gruntowych, wystawionych po raz pierwszy (po odsianiu zdublowanych ogłoszeń). To o 12% mniej niż przed rokiem. Czy sprzedający wstrzymują się z wystawianiem ogłoszeń?

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 52 monitorowanych przez Adradar i Unirepo portalach przedstawiały się w kwietniu następująco:

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	155 000	+7,4%	74 000	-13,8% mieszkania
	95 500	-3,2%	6 500	-18,6% domy
	30 000	+11,4%	71 000	-5,0% nieruchomości komercyjne
	211 000	-8,8%		działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Rynek gruntów w Polsce wykazuje wyraźne wahania sezonowe. Zima to okres, w którym aktywność kupujących i sprzedających znacząco spada – wpływają na to niskie temperatury i niekorzystne warunki pogodowe, które skutecznie zniechęcają do oglądania nieruchomości czy finalizowania transakcji. W tym czasie wielu właścicieli decyduje się na czasowe wstrzymanie sprzedaży, licząc – często trafnie – że wraz z nadejściem wiosny zwiększy się

Partnerzy:



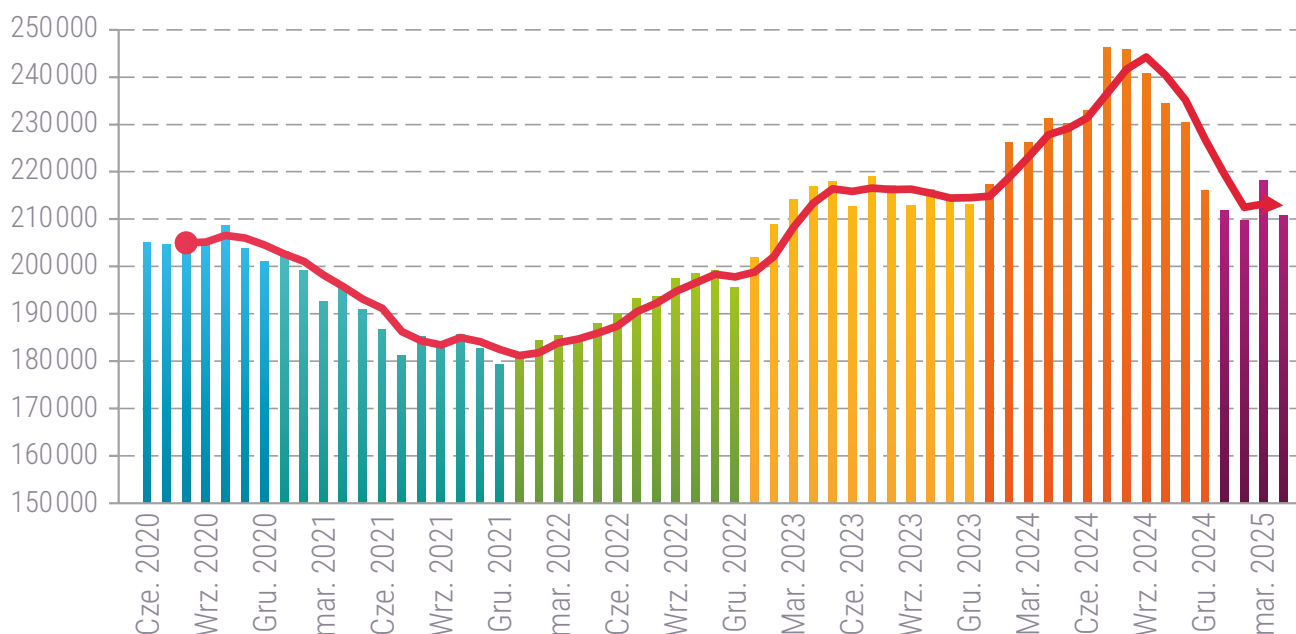
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

zarówno zainteresowanie kupujących, jak i szansa na uzyskanie lepszej ceny. Dopiero cieplejsze miesiące przynoszą wyraźne ożywienie na rynku – wtedy rośnie aktywność zarówno profesjonalnych inwestorów, jak i osób szukających działki na własny użytek.

Tegoroczna wiosna nie okazała się łaskawa. Choć przez chwilę zrobiło się naprawdę ciepło, szybko nastąpił nagły spadek temperatur, a przy samej ziemi nadal utrzymuje się chłód. Czy właśnie to nietypowe ochłodzenie przyczyniło się do zauważalnego spadku liczby ofert działek, który obserwujemy od wakacji? Wszystko wskazuje na to, że tradycyjne, wiosenne ożywienie na rynku jeszcze się nie rozpoczęło. I szczerze mówiąc – nic nie wskazuje na to, że niebawem nadejdzie.

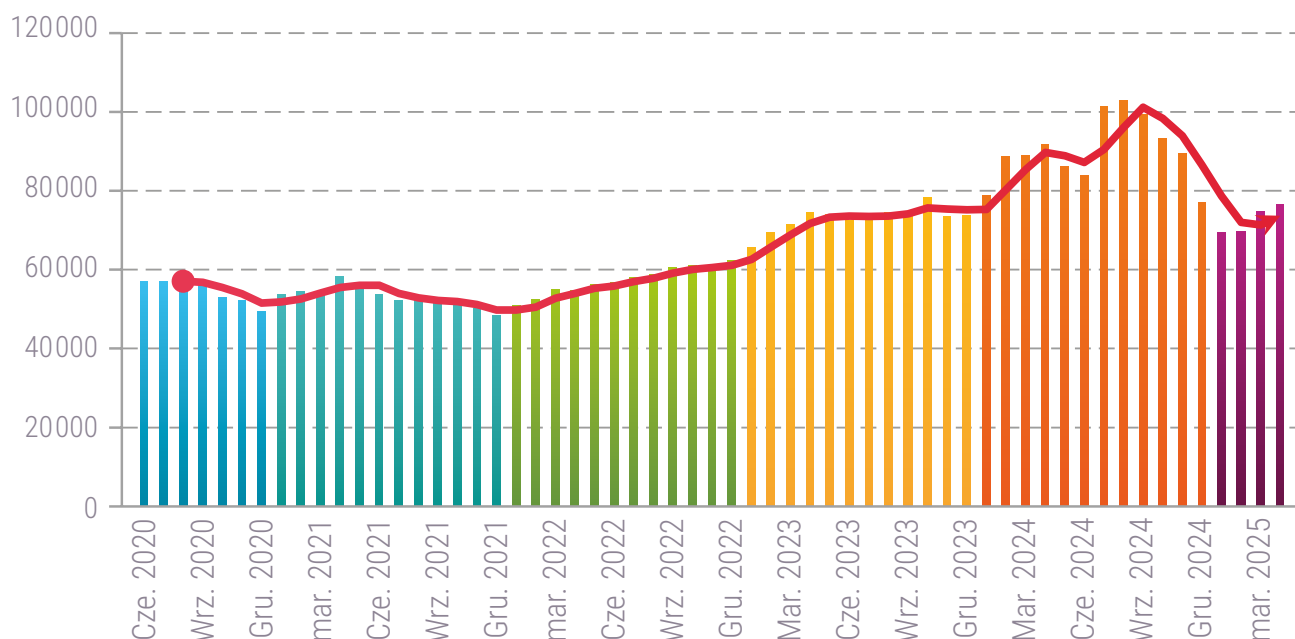
Działki dostępne do kupienia (po odsianiu duplikatów)



Jak widać na wykresie rok 2024 był rekordowy jeśli chodzi o dynamikę liczby ofert nieruchomości gruntowych na sprzedaż. Podaż rosła, i to w dużym tempie, aż do końca wakacji. Należy jednak pamiętać, że nasze dane są siłą rzeczy przybliżone. W segmencie gruntów jest to wyjątkowo wyraźne. Działki bowiem, inaczej niż mieszkania, opisane są o wiele mniejszą liczbą parametrów. Nie mamy tutaj danych takich jak liczba pokoi, piętro, czy rok budowy. Margines błędu dla naszych algorytmów grupujących duplikaty jest zatem znacząco większy. To jednak zdecydowanie za mało żeby wytłumaczyć widoczne na wykresie zjawiska.

Ile z tych działek oferowanych jest bezpośrednio, a ile dostępnych jest wyłącznie u pośredników?

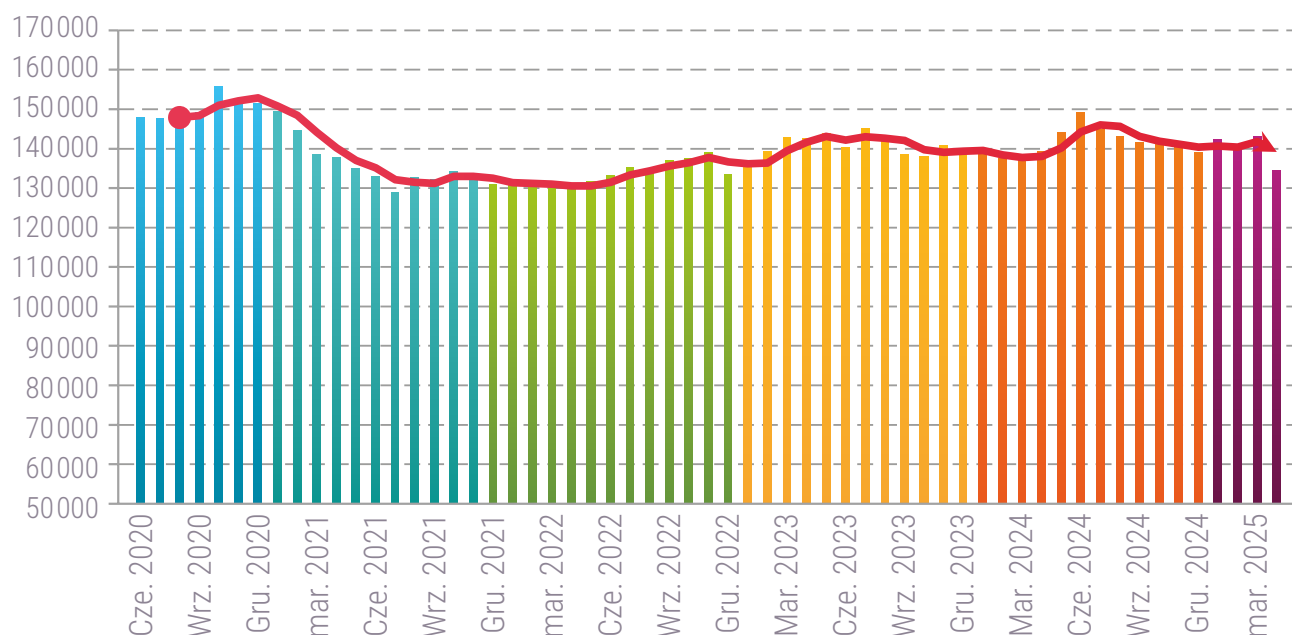
Działki dostępne bezpośrednio (po odsianiu duplikatów)



W czasie pandemii liczba działek wystawianych na sprzedaż przez osoby prywatne utrzymywała się na względnie stabilnym poziomie, z lekką tendencją spadkową. Przełom nastąpił na początku 2022 roku – rynek zaczął się wyraźnie zmieniać, a liczba ofert zaczęła rosnąć. Ten wzrost był w dużej mierze odpowiedzią na słabnący popyt, co z kolei było efektem rosnących kosztów kredytów. Rok 2024 przyniósł wyjątkową dynamikę zmian, jakiej wcześniej nie obserwowano. Jednak od wakacji mamy do czynienia z gwałtownym skurczeniem się oferty, która powróciła do poziomu z 2023 roku.

A co na to pośrednicy? Czy również przyczynili się do zmniejszenia liczby dostępnych działek na rynku? Jak wiadomo, sprzedaż gruntu bywa wyjątkowo trudnym i czasochłonnym zadaniem. Nic dziwnego, że wielu właścicieli decyduje się powierzyć to zadanie biur nieruchomości. Koszty dojazdów, często ponoszone na darmo ze względu na odwoływane lub nieudane spotkania, potrafią skutecznie zniechęcić sprzedających do samodzielnych działań. Profesjonalna obsługa pośrednika staje się więc nie tylko wygodą, ale często także koniecznością.

Działki dostępne wyłącznie u pośredników (po odsianiu duplikatów)



I tu pojawia się zaskoczenie. Liczba działek dostępnych w ofercie biur nieruchomości pozostaje zadziwiająco stabilna. Z wyjątkiem okresu pandemicznych zawirowań, utrzymuje się na poziomie 130–140 tysięcy ofert. Wygląda więc na to, że zawodowcy radzą sobie z rynkowymi trudnościami lepiej niż sprzedający prywatnie. Można odnieść wrażenie, że rynek staje się coraz bardziej wymagający dla amatorów, podczas gdy profesjonaliści utrzymują swoją pozycję. Pojawia się pytanie: czy grunty, których nie udaje się sprzedać bezpośrednio, zaczną coraz częściej trafiać pod skrzydła pośredników? A może czeka nas nagły zwrot i ponowne ożywienie zainteresowania nieruchomościami gruntowymi? Warto zauważyć, że w kwietniu liczba działek oferowanych wyłącznie przez biura była bliska najniższym wartościom notowanym cztery lata temu, co może być sygnałem, że rynek znów szykuje się do zmiany.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



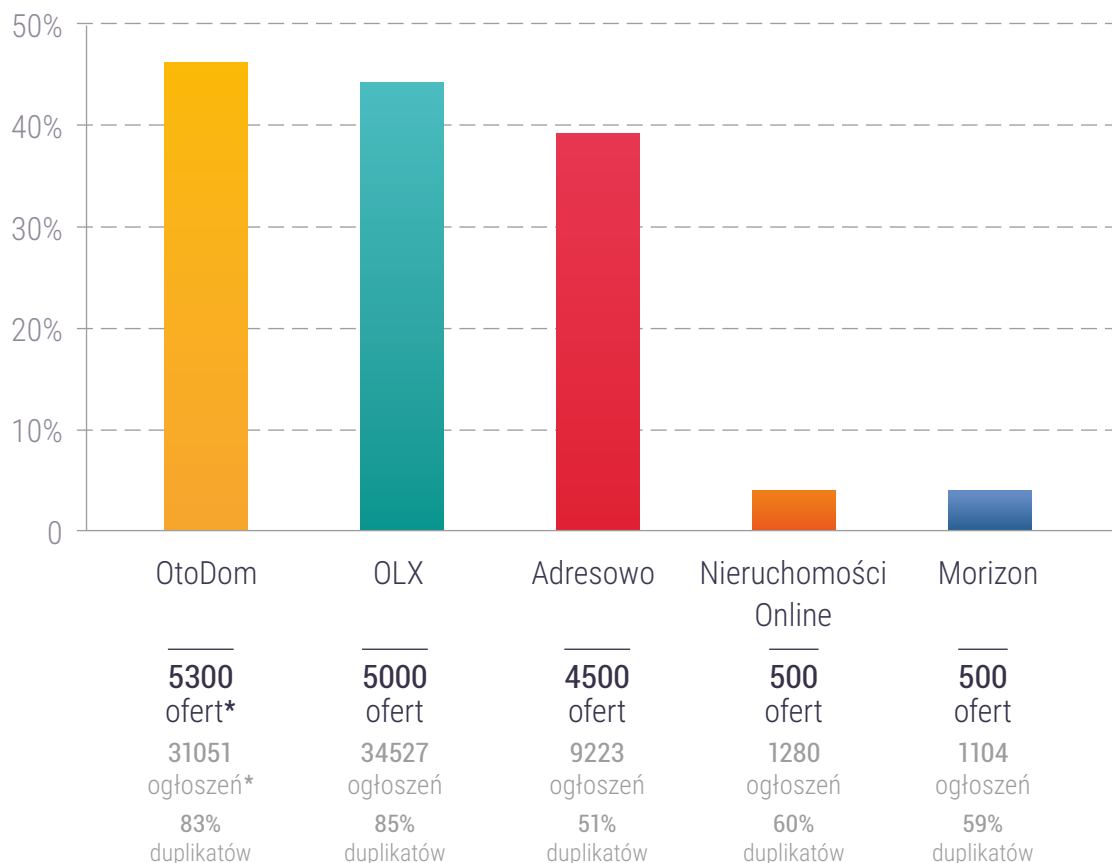
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 11500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

MARCIN DROGOMIRECKI
POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI, EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA



Ciekawych czasów doczekaliśmy. Ceny ofertowe mieszkań (i nie tylko) spadają, a w najlepszym wypadku stoją w miejscu; ceny transakcyjne się negocjuje i to - co do zasady - w dół; nieruchomości oferowanych do sprzedaży przybywa, ale ogłoszeń w portalach już niekoniecznie - swoje robią zarówno wymuszone podwyżkami redukcje liczby publikowanych ofert jak i rosnąca skłonność właścicieli do zawierania z pośrednikami umów na wyłączność. Niby mamy na rynku stabilizację, a jednak wciąż dużo się na nim dzieje. I najpewniej dalej dziać się będzie.

Partnerzy:



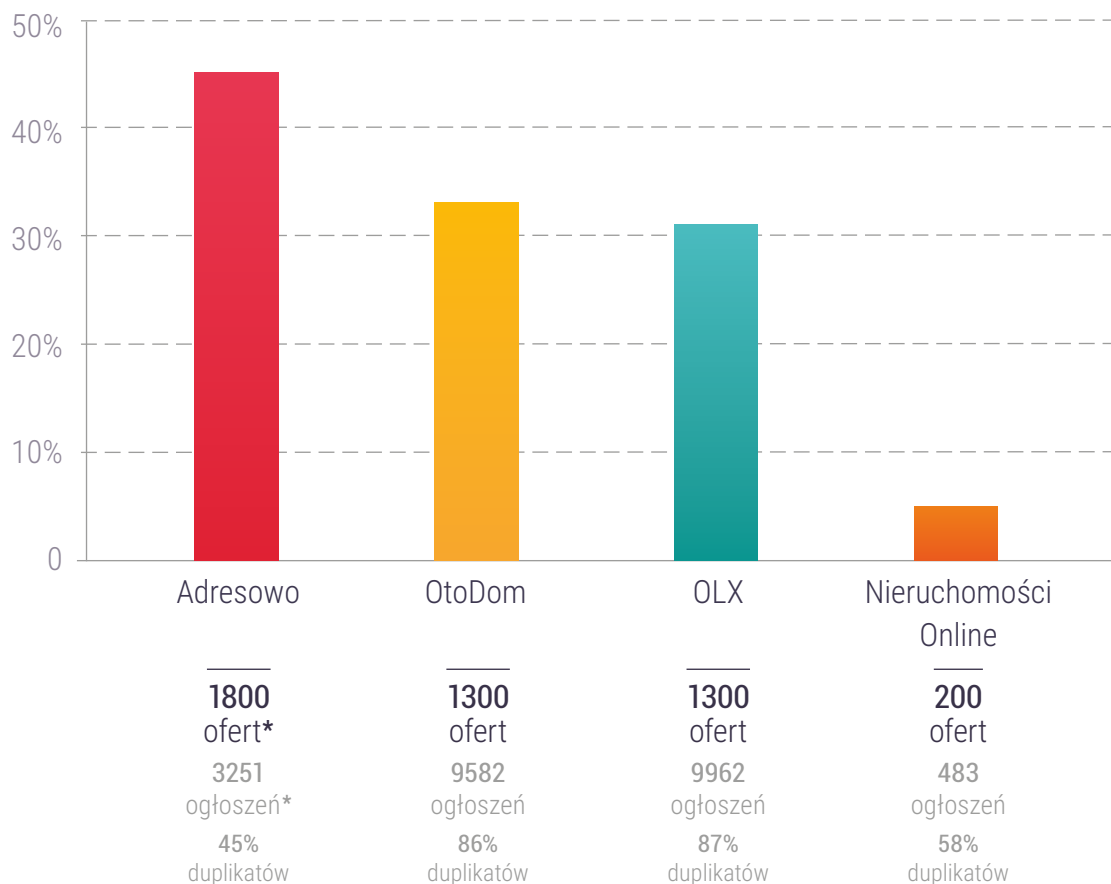
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 4000 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

Rynek domów cały czas ma się nieźle, ale kilka faktów ma na niego negatywny wpływ. Drogie miejskie domy są dostępne tylko dla osób zamożnych i to się nie zmieni. Zmienia się za to ich zdolność kredytowa, jak i wielkość odłożonych środków. Na domy wiejskie cieniem rzuca się nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która uczyni wieś mniej atrakcyjnym kierunkiem dla kogoś kto oczekuje stopniowego uzupełniania jej krajobrazu o nowe sklepy czy punkty usługowe.

Partnerzy:



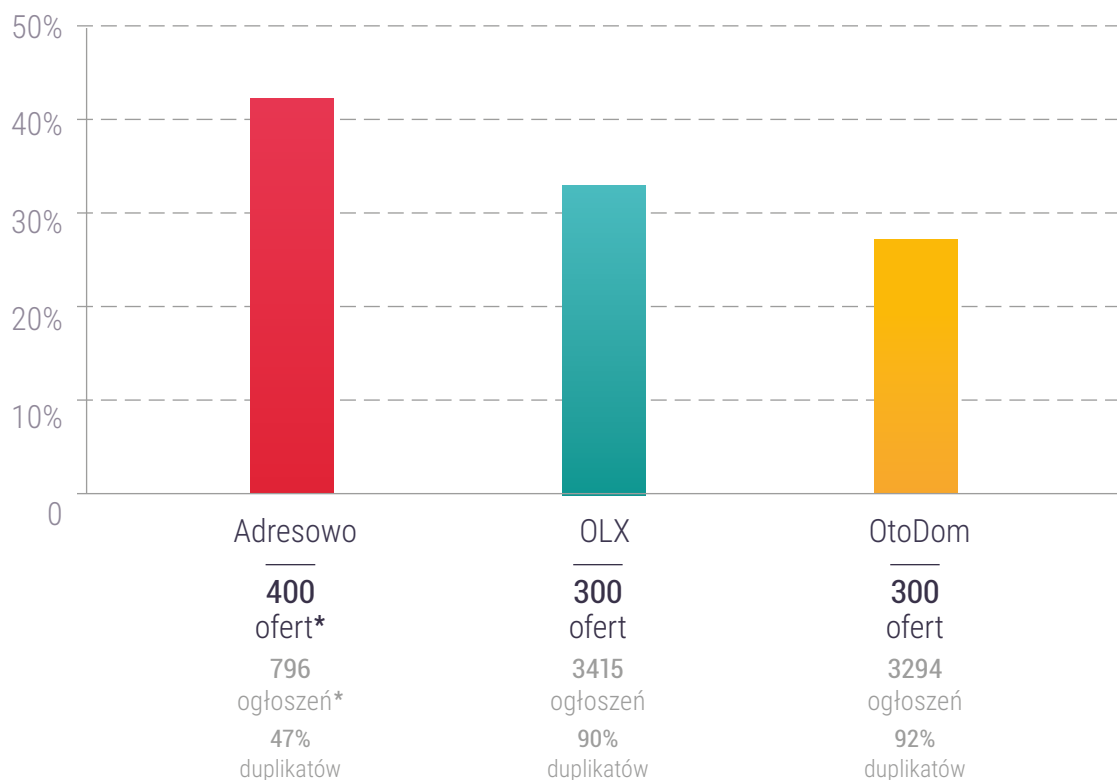
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu 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)*

MAGDALENA WISZNIEWSKA-DWOJAK LEGE ADVISORS



Rynek lokali użytkowych jest rynkiem zdecydowanie mniej dynamicznym i zasobnym niż pokrewny mu segment lokali mieszkalnych, choć wciąż pozostają one w pewnym stopniu skorelowane. Widać to w szczególności w obszarze rynku pierwotnego – obserwowane tendencje w segmencie mieszkaniowym często przekładają się na zainteresowanie w sektorze lokali komercyjnych. Aktualnie mamy do czynienia ze stagnacją i częściowo także z pewnymi spadkami – nowa oferta jest niewielka, nabywców poszukują już wcześniej oferowane nieruchomości. Barierą inwestycyjną pozostają wciąż wysokie koszty finansowania zakupu i znaczne obciążenia fiskalne przedsiębiorców.

Partnerzy:



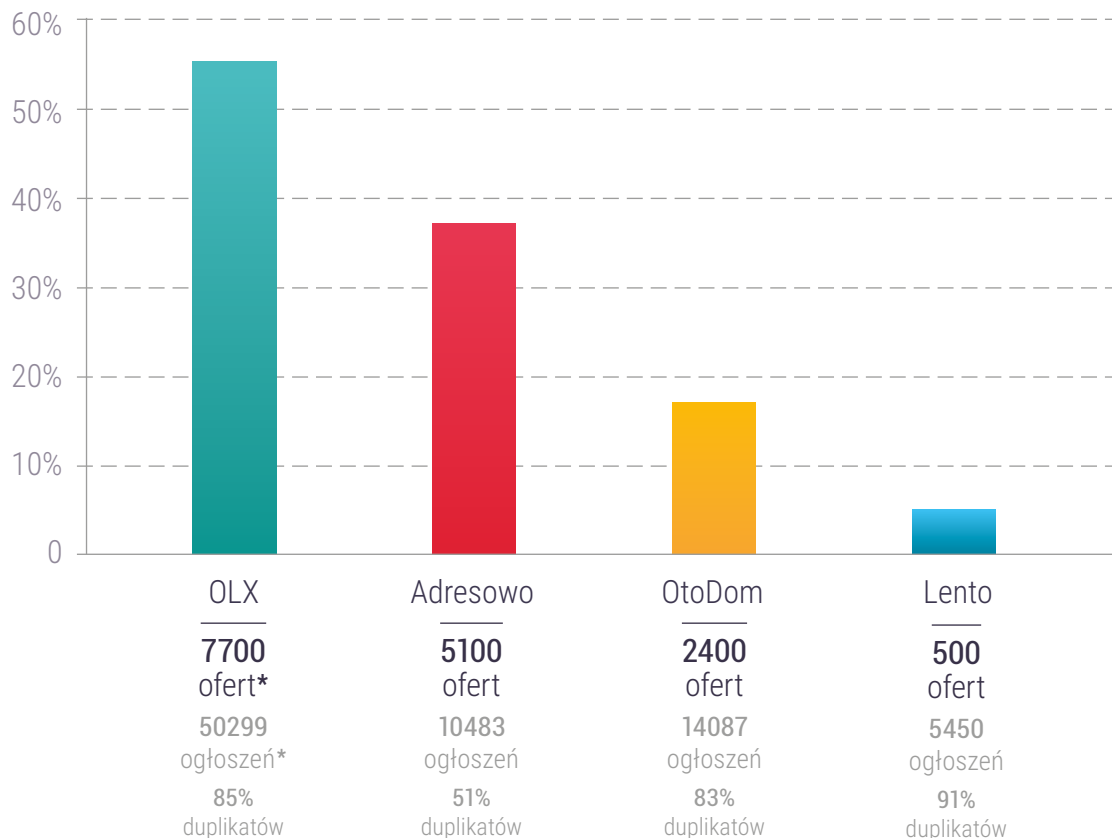
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 14000 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

Skoro już mam z trudem wywalczoną decyzję o warunkach zabudowy to czas na realizację zysków" - tak z pewnością pomyśli sobie olbrzymia rzesza osób uzyskujących WZki przed wejściem w życie planów ogólnych. Co nas czeka? O wiele więcej ofert, ale o wiele mniej dobrych gruntów. Decyzje uzyskiwane są w pośpiechu, na zapas, bez analizy tego co w okolicy by się przydało, oraz jak się zmieniają nastroje budujących. Będziemy mieć na rynku bardzo dużo słabych gruntów, a te z przemyślanymi decyzjami nadal będą warte małą fortunę.

Partnerzy:



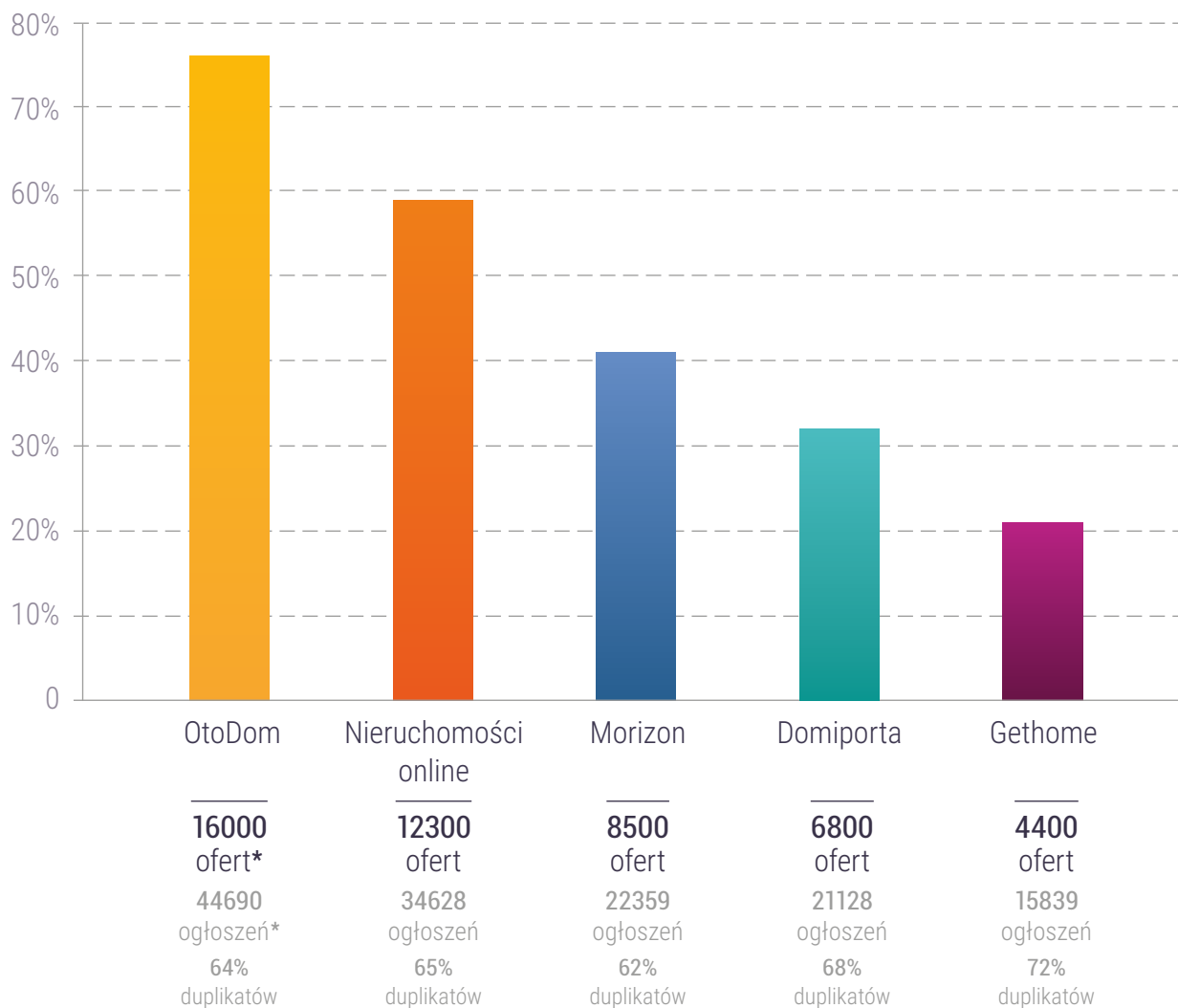
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 21000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Kontynuowany jest trend wzrostowy dla ogłoszeń agencyjnych - rynek profesjonalizuje się podobnie, jak to ma miejsce na zachodzie. Wysoki udział duplikatów w każdym z portali (62–72%) może prowadzić do złudzenia większej liczby dostępnych ofert oraz do zmniejszenia efektywności wyszukiwania. Aby mieć bardziej prawdziwy obraz rynku, warto korzystać z portali z wyższym udziałem unikalnych ofert (np. OtoDom, Morizon) lub korzystać z narzędzi/agregatorów, które potrafią skutecznie usuwać duplikaty.



JACEK SZCZECIŃSKI
REAL ESTATE AGENT.
MAŁYCHA AGENCY

Partnerzy:



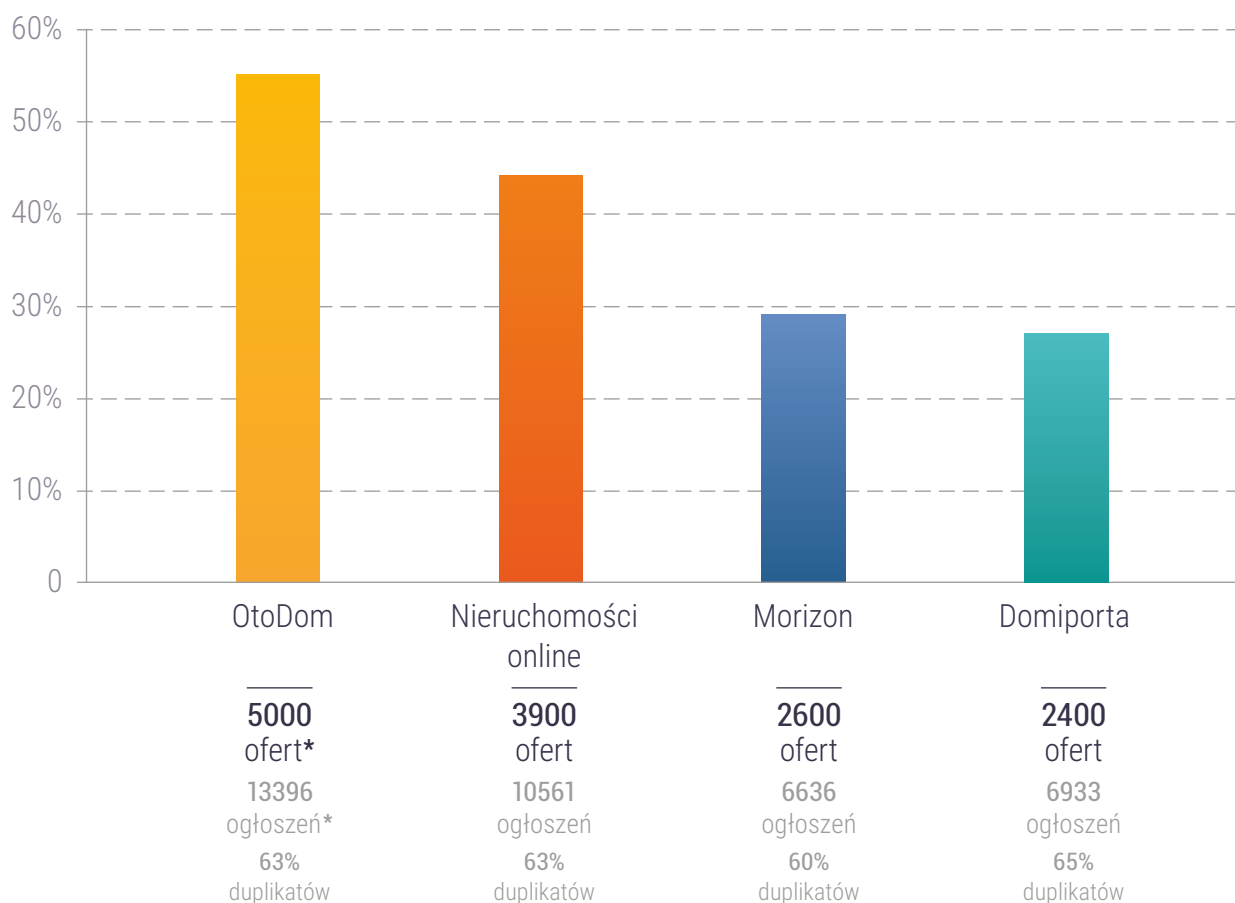
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 9900 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 zeszłym miesiącu w świat poszedł nasz komunikat o rekordowej liczbie mieszkań oferowanych na sprzedaż na rynku wtórnym – niemal 175 tys. W kwietniu liczba ta zmniejszyła się o 20 tys. Czy to oznacza sensację i punkt zwrotny na rynku? Raczej nie. Tak jak w każdym systemie informatycznym, czasem zdarzają się trudne do wychwycenia błędy. Najprawdopodobniej mieliśmy właśnie do czynienia z taką sytuacją. W związku z tym należy przyjąć, że od sierpnia 2024 roku liczba ofert utrzymuje się na stabilnym poziomie około 160 tys., z lekką tendencją spadkową od początku bieżącego roku.

Partnerzy:



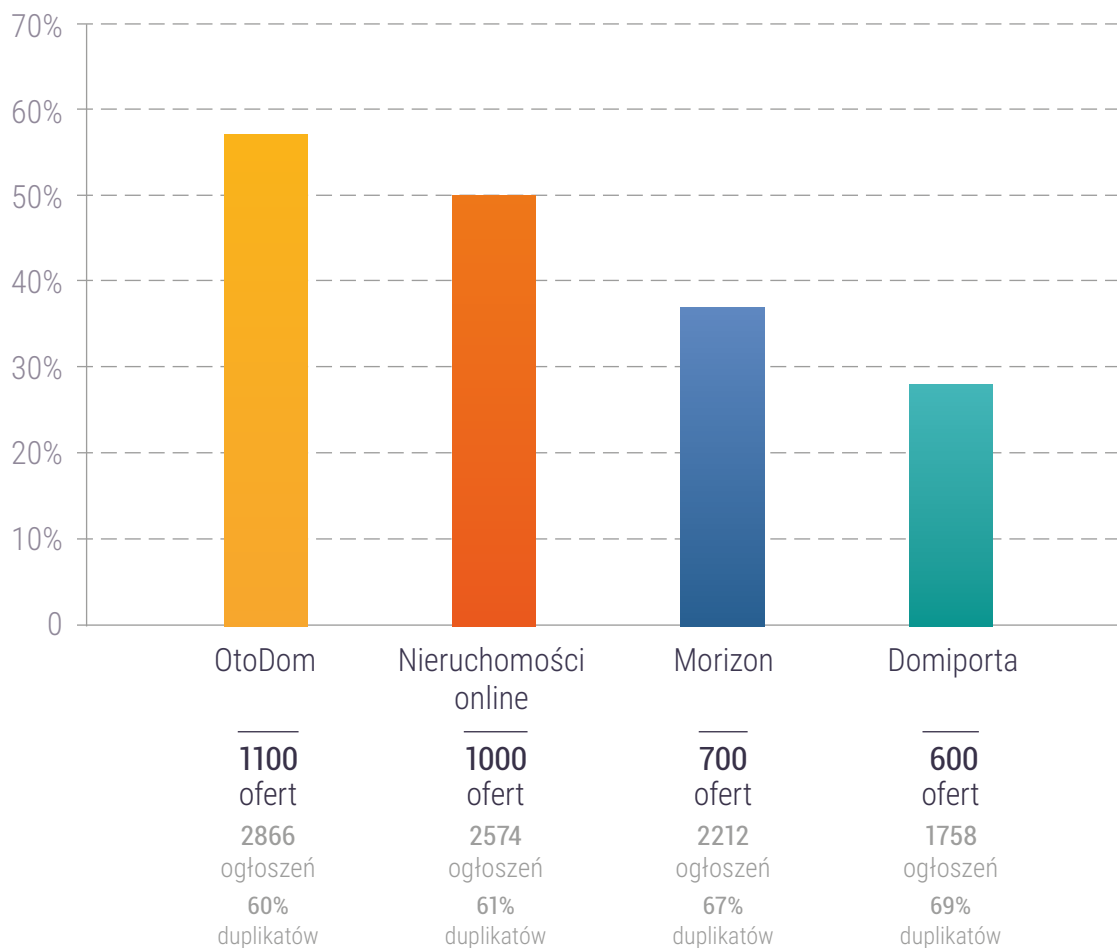
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne – ogłoszenia agencyjne

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

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Obrót działkami od zawsze był związany z sezonowością. Pierwszy rzut zainteresowania kupców przychodził na wiosnę, gdy topniał śnieg i można było po zimowym zastoju w spokoju oraz w „ciepłych warunkach” obejrzyć grunt. Drugi rzut, ale z mniejszym zainteresowaniem, pojawiał się w okolicach września. Wakacje sprzyjały zawsze podejmowaniu decyzji o zmianie otoczenia. Obecnie liczba ofert jest niższa niż rok temu, ale należy pamiętać, że 2024 był pod tym względem wyjątkowy. Jak widać, u pośredników liczba ofert jest zbliżona do zeszłorocznych statystyk, co świadczy jedynie o tym, że zmiana nie jest zbyt duża i może wynikać z chłodnego początku roku. Być może ruch wzmoże się tuż po wakacjach.



**BARTŁOMIEJ
BARANOWSKI**
DOMIPORTA

Partnerzy:



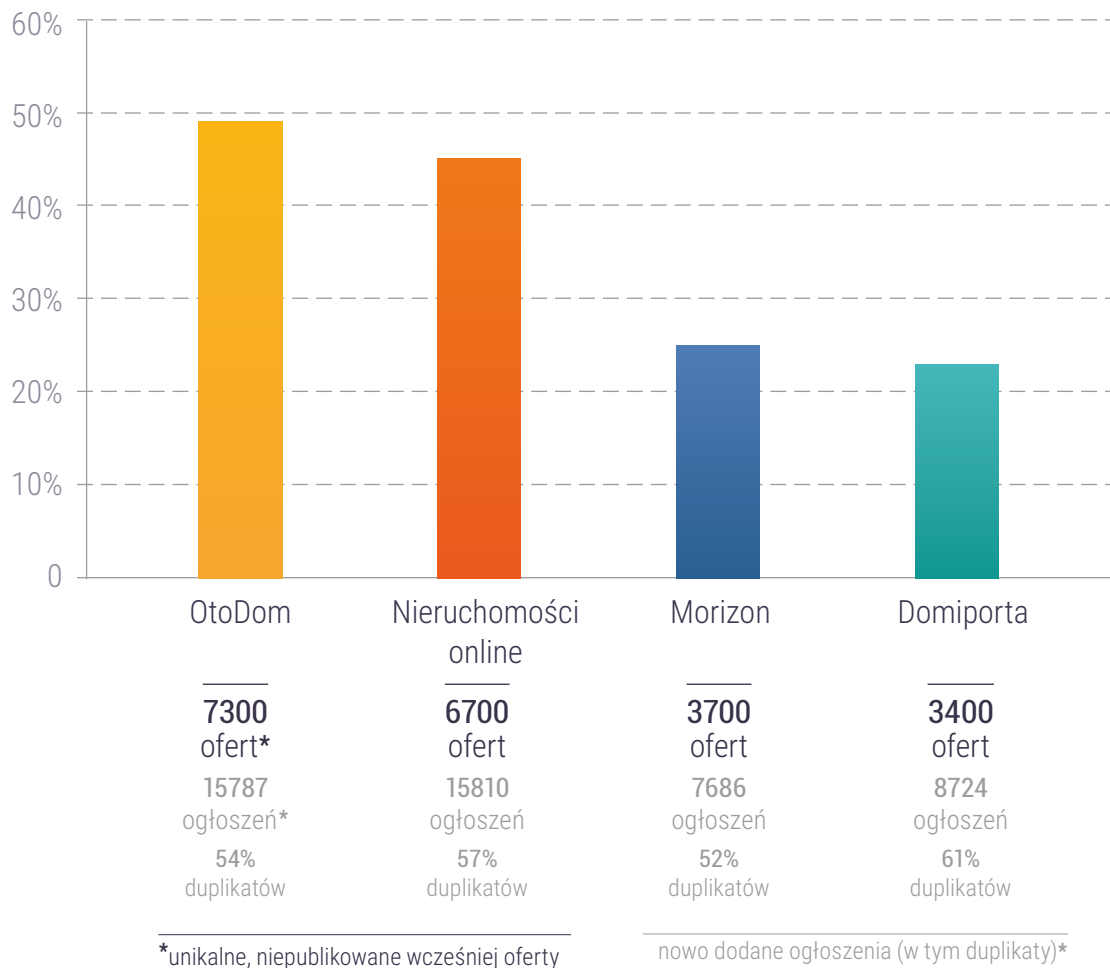
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 15000 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



Co miesiąc na rynek trafia stosunkowo stała liczba ofert – w przedziale od 25 do 35 tysięcy działek. Z tego około 15 tysięcy wprowadzają biura nieruchomości. Widać wyraźnie, że oferta pośredników pozostaje stabilna, podczas gdy liczba ogłoszeń od osób prywatnych ostatnio maleje. Może to świadczyć o tym, że pośrednicy skutecznie utrzymują równowagę: sprzedają mniej więcej tyle działek, ile jednocześnie pozyskują – około 15 tysięcy miesięcznie. W przypadku prywatnych sprzedających nie obserwujemy takiej sytuacji. Trudno jednak jednoznacznie ocenić, ile z wycofywanych ofert znika z rynku w wyniku sprzedaży, a ile przechodzi w ręce profesjonalnych pośredników.

**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?**



**POWIADOMIENIA
O OBNIŻKACH CEN**



**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