

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

## E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MAJ  
2025

Statystyki z 52 portali dostarcza:



**UNIREPO**

**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# PRYWATNI OGŁOSZENIODAWCY ROSNA W SIŁĘ

W maju opublikowano niemal 280 tys. ogłoszeń sprzedaży mieszkań.  
To o około 9% mniej niż rok temu. Ogłoszeń prywatnych również jest mniej,  
jednak ich udział w rynku systematycznie wzrasta.

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

|                                                                                     | SPRZEDAŻ              | WYNAJEM             |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
|  | 156 500 <b>+7,6%</b>  | 76 000 <b>-5,8%</b> | mieszkania               |
|  | 98 000 <b>-0,8%</b>   | 5 500 <b>-14,1%</b> | domy                     |
|  | 30 000 <b>+16,6%</b>  | 70 000 <b>-2,1%</b> | nieruchomości komercyjne |
|  | 204 000 <b>-11,5%</b> |                     | działki                  |

\* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Mija pięć lat, odkąd po raz pierwszy ukazał się nasz biuletyn „Portale ogłoszeniowe w liczbach”. Dla wielu z nas był to czas pełen wyzwań, choć niektórzy właśnie wtedy zbudowali fortuny na rynku nieruchomości.

Racjonalni analitycy od lat ostrzegają przed korektą, a nawet załamaniem rynku. Tymczasem okazuje się, że dotychczas rację mieli etatowi optymiści, w których słowniku słowo „spadek” po prostu nie występuje. Zerknijmy do raportu kwartalnego NBP, w którym publikowane są rzeczywiste ceny transakcyjne. Gdy tylko opublikowano dane za IV kwartał 2024 wiele osób odetchnęło z ulgą: wreszcie nastąpiły spadki! Przykładowo w Warszawie w ciągu jednego kwartału średnia

Partnerzy:



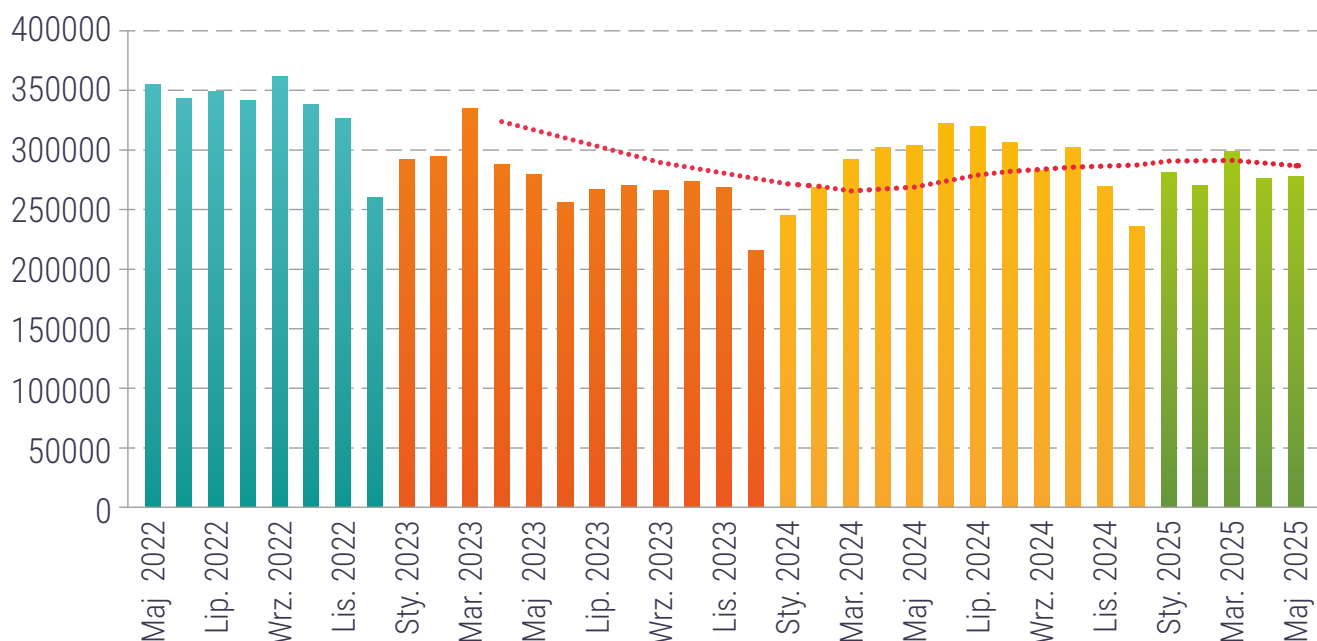
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

cena transakcyjna metra kwadratowego spadła aż o 6,2% (z 16 973 na 15 745 zł). Co jednak okazało się przy publikacji nowszych danych? Wartość tę poprawiono na 16 960 zł! A zatem zamiast spadków mieliśmy tak naprawdę wzrosty. W innych miastach danych aż tak mocno nie zrewidowano (średnio o 0,5% w górę). Powstaje zatem pytanie: w jaki sposób NBP przygotowuje swoje analizy skoro napływające z trzymiesięcznym opóźnieniem dane potrafią tak drastycznie zniekształcić obraz sytuacji na rynku? Dlaczego te mniej udane (tańsze) transakcje spływają do NBP od razu, a pozostałe z tak dużym opóźnieniem?

Skoro zatem w cenach transakcyjnych tak naprawdę niewiele się dzieje, to jak kształtuje się liczba publikowanych ogłoszeń? Skupimy się na rynku wtórnym, ponieważ nasz Adradar specjalizuje się w monitorowaniu i wyszukiwaniu okazji właśnie z tego segmentu.

## Nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)

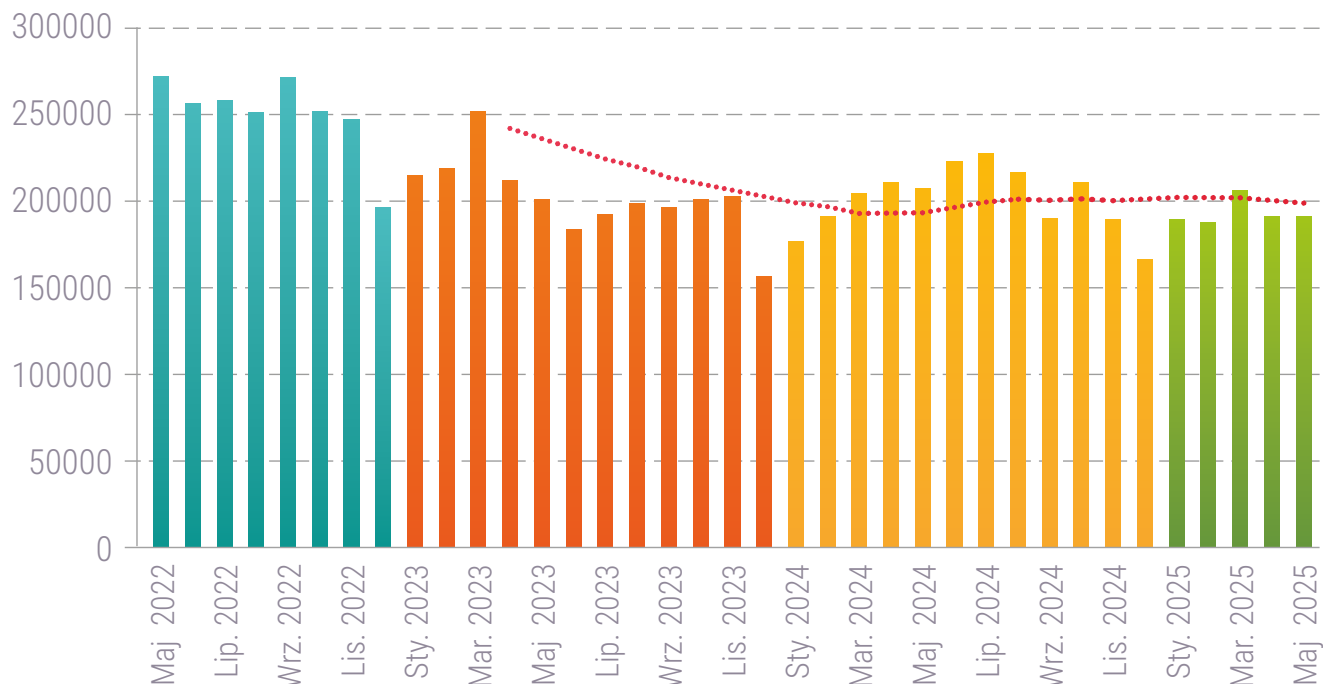


Po odcięciu danych z epoki Gumtree – wieloletniego lidera pod względem liczby publikowanych ogłoszeń – widać, że liczba ogłoszeń zamieszczanych w Internecie utrzymuje się na stosunkowo stabilnym poziomie, z lekką tendencją spadkową. Waha się ona w przedziale od 250 do 350 tysięcy miesięcznie.

Taki stan rzeczy może mieć kilka przyczyn. Po pierwsze, sprzedaż mieszkań przez długi czas była stosunkowo łatwa, co ograniczało potrzebę wielokrotnego publikowania tego samego ogłoszenia. Po drugie, coraz większą popularnością cieszą się umowy na wyłączność – podczas gdy tzw. umowy otwarte generowały znacznie więcej duplikatów. Istotnym czynnikiem jest też znaczny wzrost cen za publikację ogłoszeń, co mogło skłonić ogłoszeniodawców do większej selektywności.

Spróbujmy zbadać aktywność kluczowych uczestników naszych ogłoszeniowych zawodów: profesjonalistów i amatorów. Zobaczmy najpierw ile ogłoszeń publikowały biura nieruchomości.

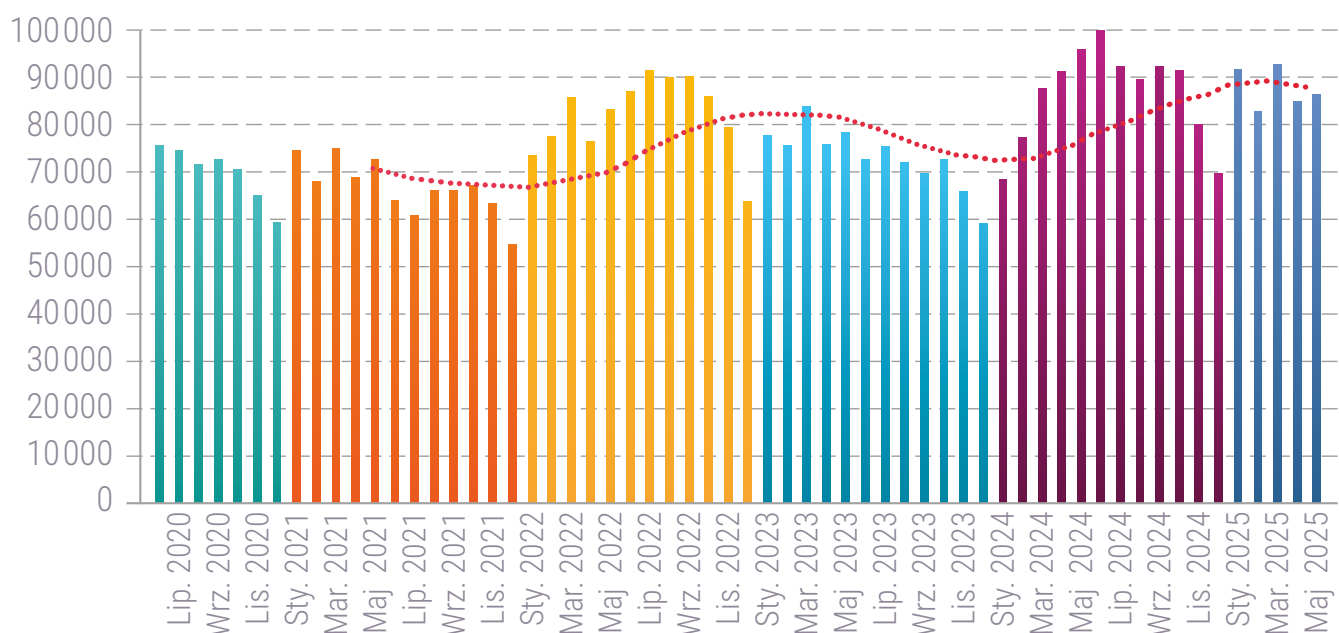
## Pośrednicy: nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)



W roku 2023 pośrednicy nieco spuścili z tonu i obecnie publikują stabilne 200 tys. ogłoszeń miesięcznie. Widać jednak, że słupki z początku roku są nieco poniżej średniej rocznej. Może to oznaczać, że tendencja jest jednak spadkowa.

A jak w takim razie wygląda aktywność osób prywatnych?

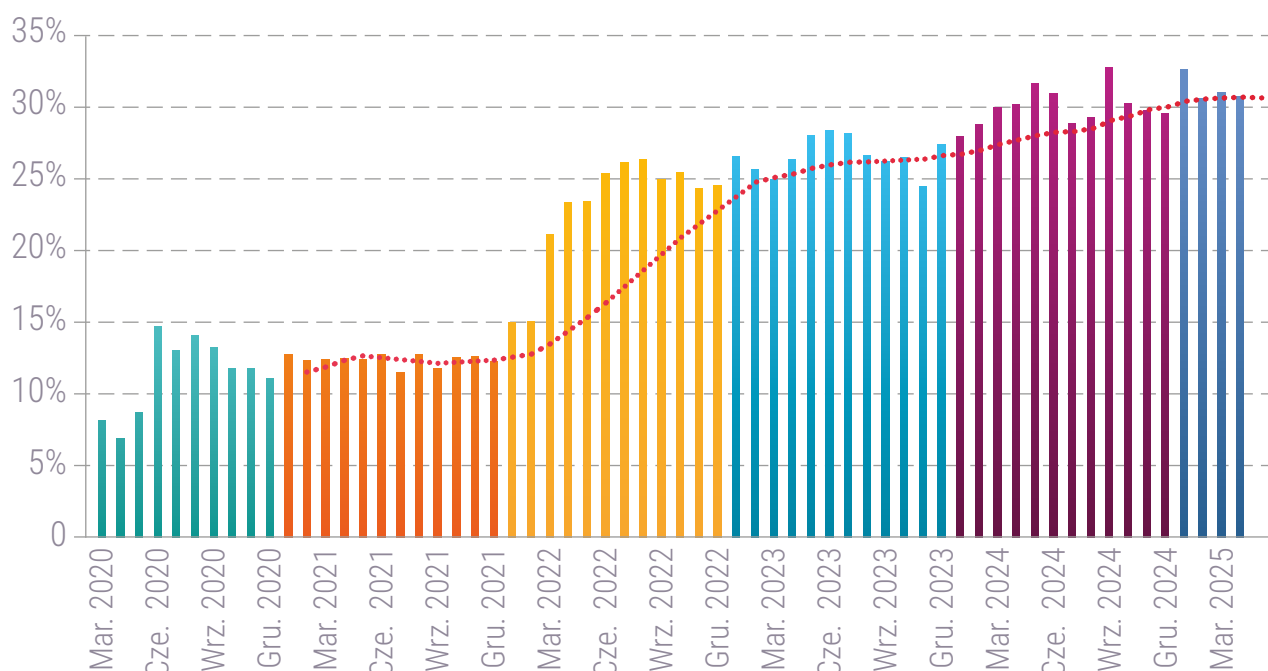
## Osoby prywatne: nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)



Tutaj nie musimy wyłączać czasów Gumtree. Paradoksalnie od upadku tego serwisu liczba ogłoszeń prywatnych wzrosła. Okazuje się także, że ubiegłoroczny czerwiec przyniósł absolutny rekord: osoby prywatne wystawiły niemal 100 tys. ogłoszeń sprzedaży mieszkań! Po tym przesileniu było już tylko gorzej. Niemniej długoterminowo nadal jesteśmy na rekordowo wysokich poziomach – średnio ok. 90 tys. ogłoszeń miesięcznie.

Warto w związku z tym zobaczyć jak kształtował się procentowy udział osób prywatnych w liczbie publikowanych w Internecie ogłoszeń.

## Udział osób prywatnych w liczbie publikowanych ogłoszeń mieszkań na sprzedaż



Wyraźnie widać, że upadek Gumtree stał się motorem napędowym zmian. Proporcja znacząco wzrosła, ponieważ na Gumtree królowali wyjątkowo płodni pośrednicy. Rozpoczęty wówczas trend wzrostu udziału ogłoszeń publikowanych przez osoby prywatne jest jednak kontynuowany. Warto podkreślić, że analizie poddajemy ogłoszenia, a nie unikalne oferty – po odfiltrowaniu duplikatów. Mimo to proporcje pozostają zbliżone: około 70% ogłoszeń pochodzi od pośredników, a 30% od osób prywatnych.

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**

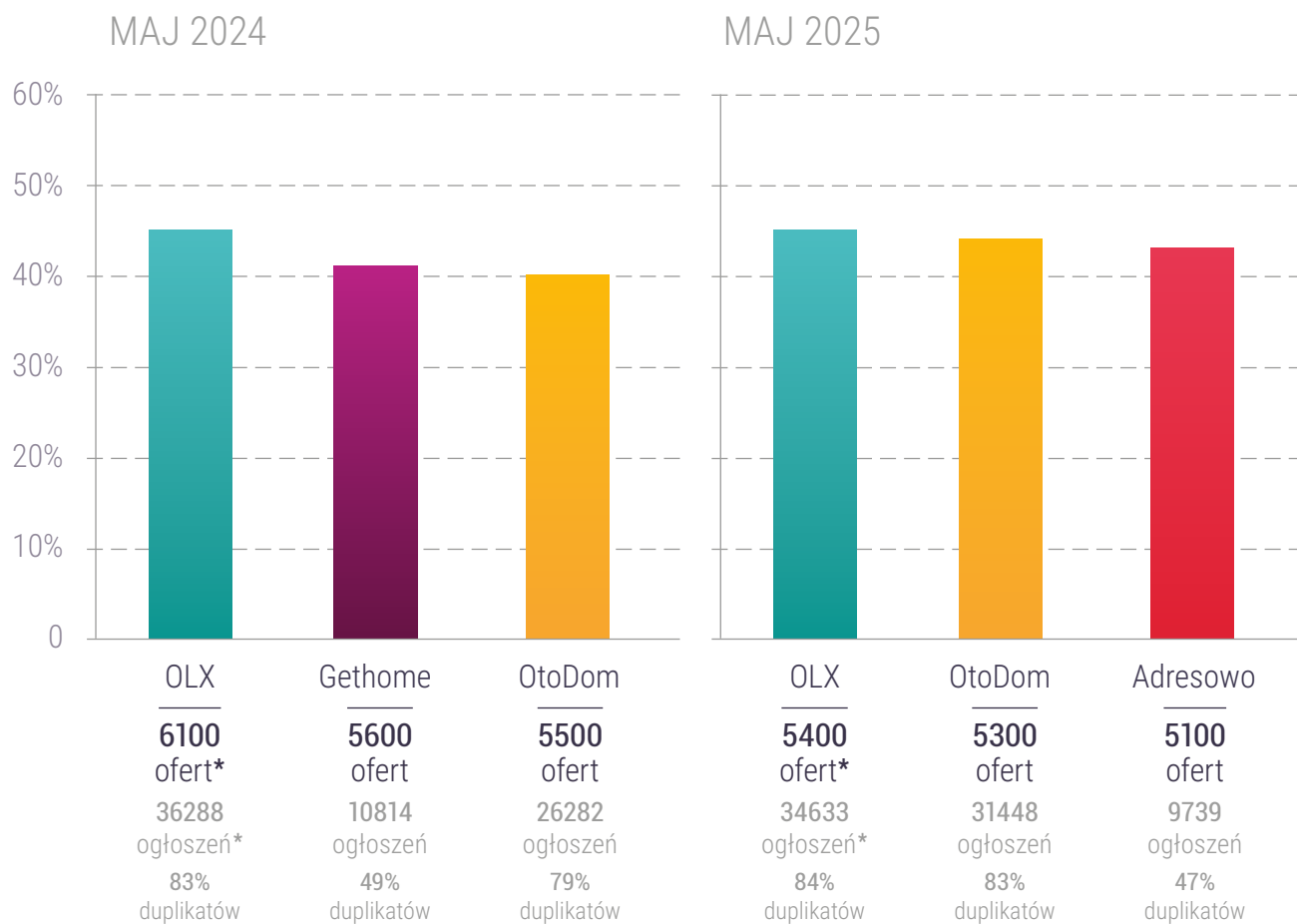


# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **12000** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **13600**.

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



### MARCIN DROGOMIRECKI

POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI, EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA

Już starożytny filozof - Heraklit z Efezu - dostrzegł, że wszystko na świecie jest w nieustannym ruchu i zmianie, nic nie jest stałe i niezmiennie (Panta rhei kai ouden menei"). Odnosi się to również do rynku ogłoszeń nieruchomości; zmienia się ich ilość, jakość, skuteczność, koszty publikacji czy wspomniane proporcje (agencyjne vs. bezpośrednie). Nie każdy uczestnik rynku jest świadom zmian i potrafi się do nich dostosować. Najlepsi w branży nie tylko się dostosowują, ale również aktywnie je kreują.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

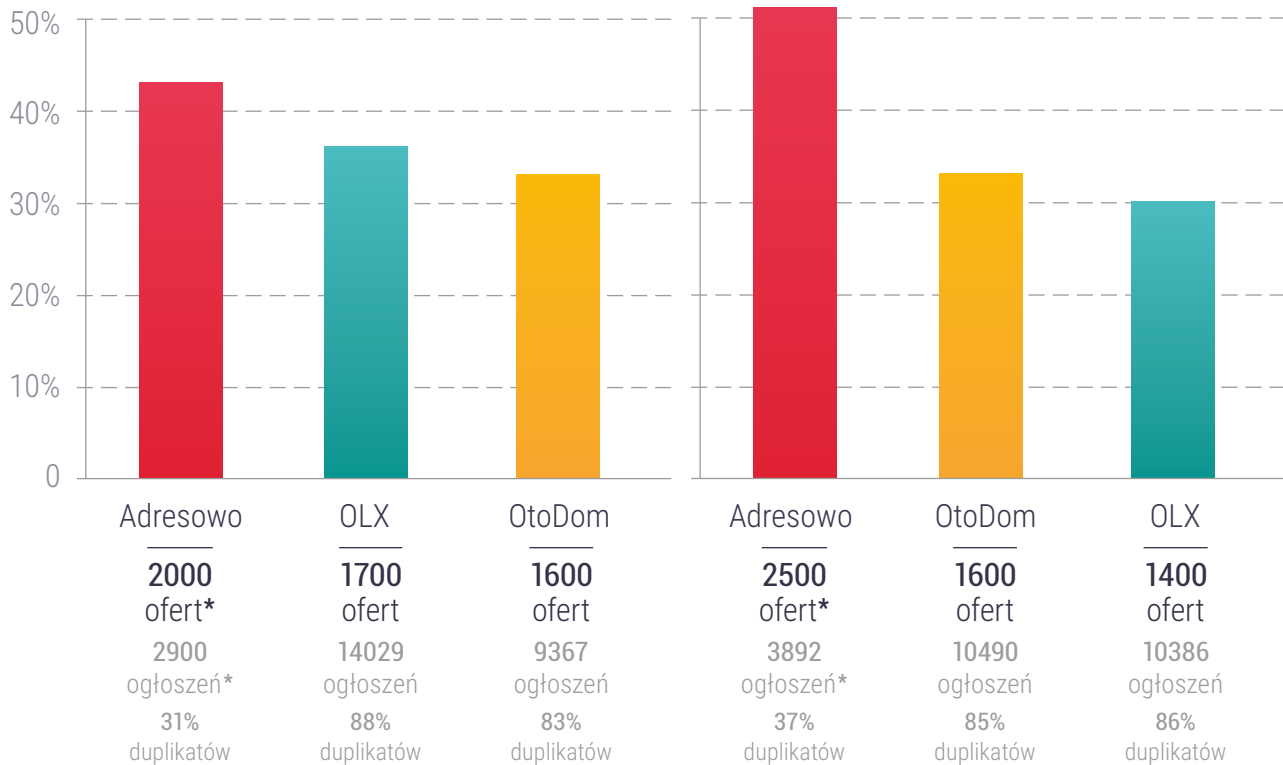
W maju na rynku pojawiło się **4800** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **4700**.

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2024

MAJ 2025



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

**JACEK SZCZECIŃSKI**  
REAL ESTATE AGENT. MAŁYCHA AGENCY



Rynek nieruchomości wtórnych pozostaje stabilny – ceny transakcyjne nie spadają, mimo wcześniejszych prognoz. Liczba ogłoszeń oscyluje wokół 250–350 tys. miesięcznie, a udział osób prywatnych wzrósł do ok. 30%, co świadczy o rosnącej niezależności sprzedających. W segmencie domów na sprzedaż liderem pod względem unikalności pozostaje Adresowo – jego udział wzrósł do ponad 50%, mimo większego udziału duplikatów. OLX i OtoDom notują spadek liczby unikalnych ofert i wyjątkowo wysoki poziom duplikatów. Rynek stawia dziś na jakość i selektywność.

Partnerzy:



**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

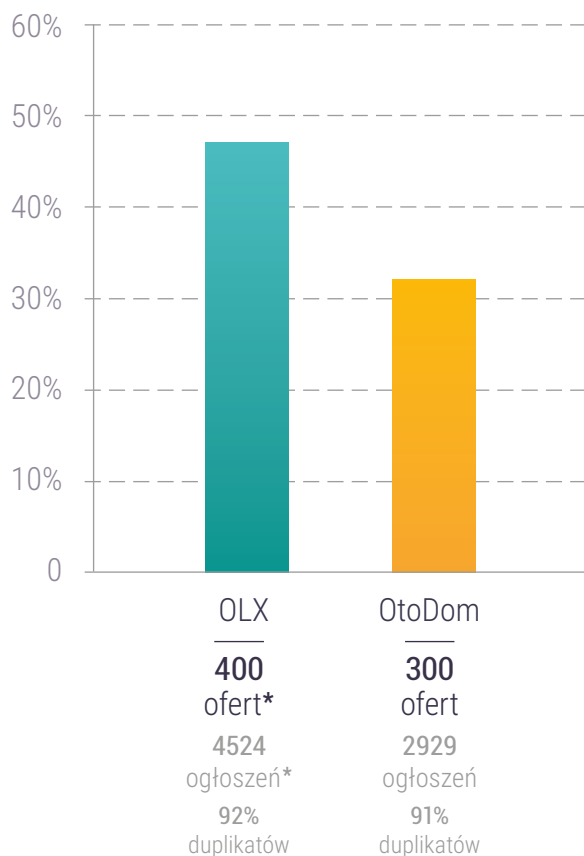
# Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

## – ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **900** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii. Rok wcześniej było ich **800**.

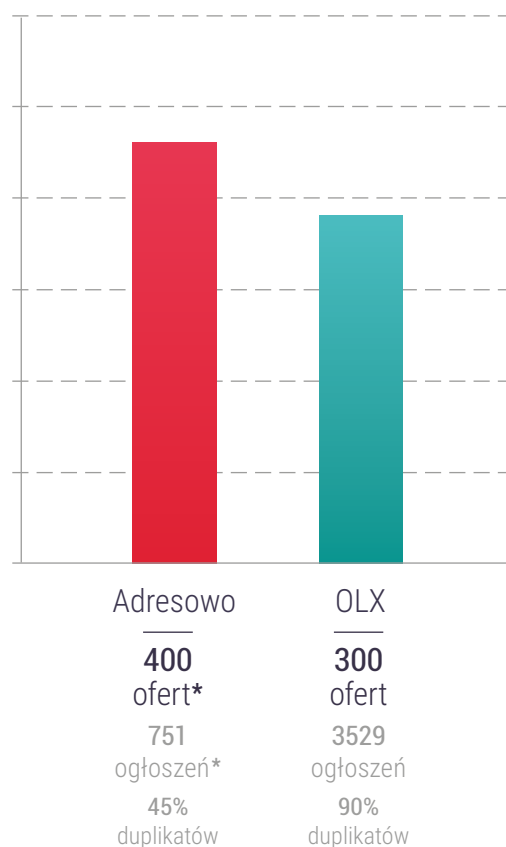
### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2024



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

MAJ 2025



nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**ALEH TUR**  
TUR NIERUCHOMOŚCI

Dlaczego liczba bezpośrednich ofert nieruchomości komercyjnych jest tak nieduża? Przyczyn jest kilka. Tutaj możemy mieć do czynienia z większą profesjonalizacją rynku. Oferty te mogą częściej trafiać do biur. Również sposób myślenia o biznesie nie jest bez znaczenia. Wielu przedsiębiorców woli działać do końca, niż sprzedać firmę póki jest jeszcze na to czas. Gdzie więc szukać podobnych ofert? U komorników, jak i u syndyków.

Partnerzy:



**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

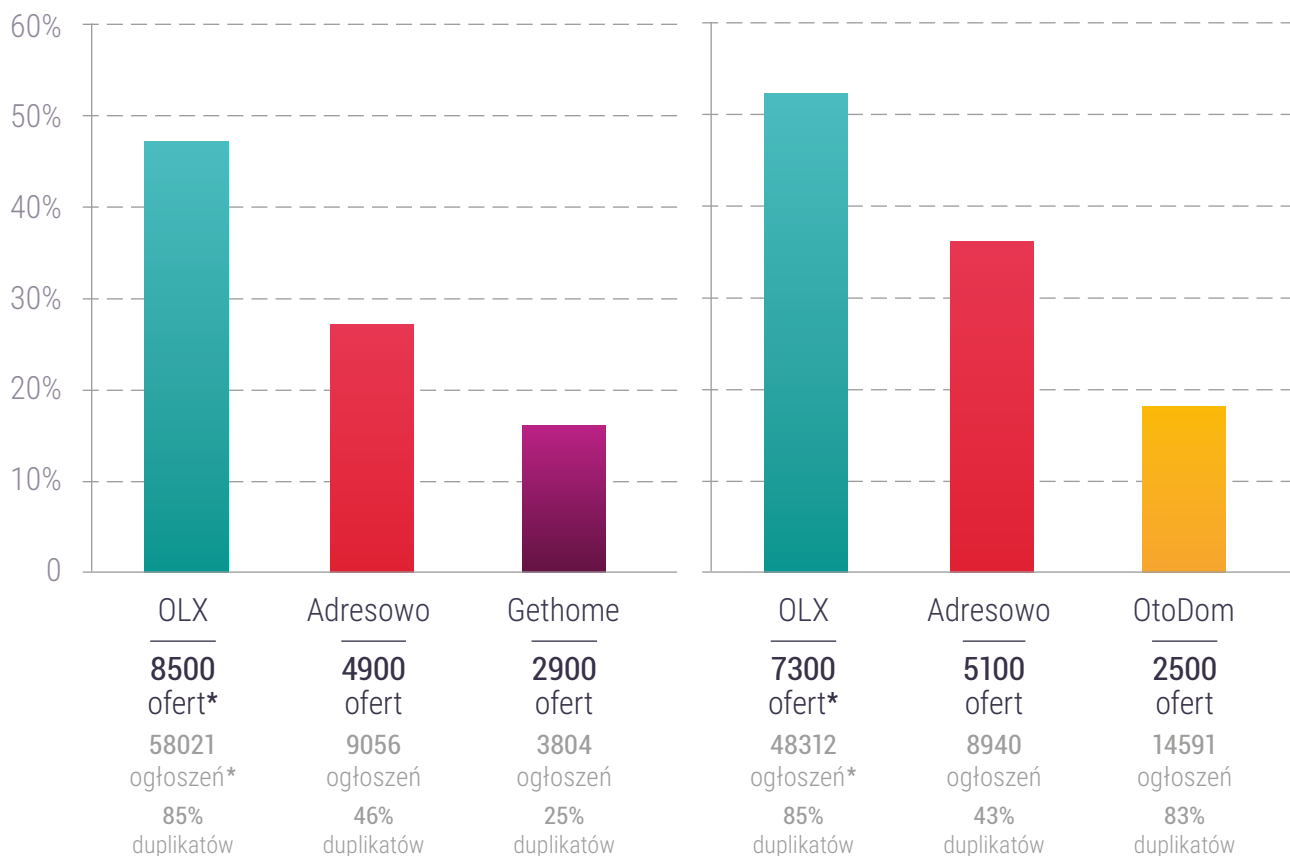
W maju na rynku pojawiło się **14000** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **18200**.

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2024

MAJ 2025



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Na rynku nieruchomości gruntowych najpewniej czeka nas znaczny wysyp nowych ofert.

W znacznej większości będą to oferty prywatne.

Powodem takiego stanu rzeczy jest nadmiarowa liczba nowych decyzji o warunkach zabudowy, które mają zabezpieczyć działki przed utratą wartości w związku z wejściem w życie planów ogólnych. Ofert będzie więcej, ale ich jakość wcale się nie poprawi, a nawet może być gorsza. WZKę bez planu ogólnego można było zmienić występując o nową, a teraz pozostanie nam zaakceptować pomysły poprzedniego właściciela... lub szukać innej działki.



**KRZYSZTOF  
DERDZIKOWSKI**  
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



**adradar**  
PRZESZUKIWARKA  
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



**UNIREPO**

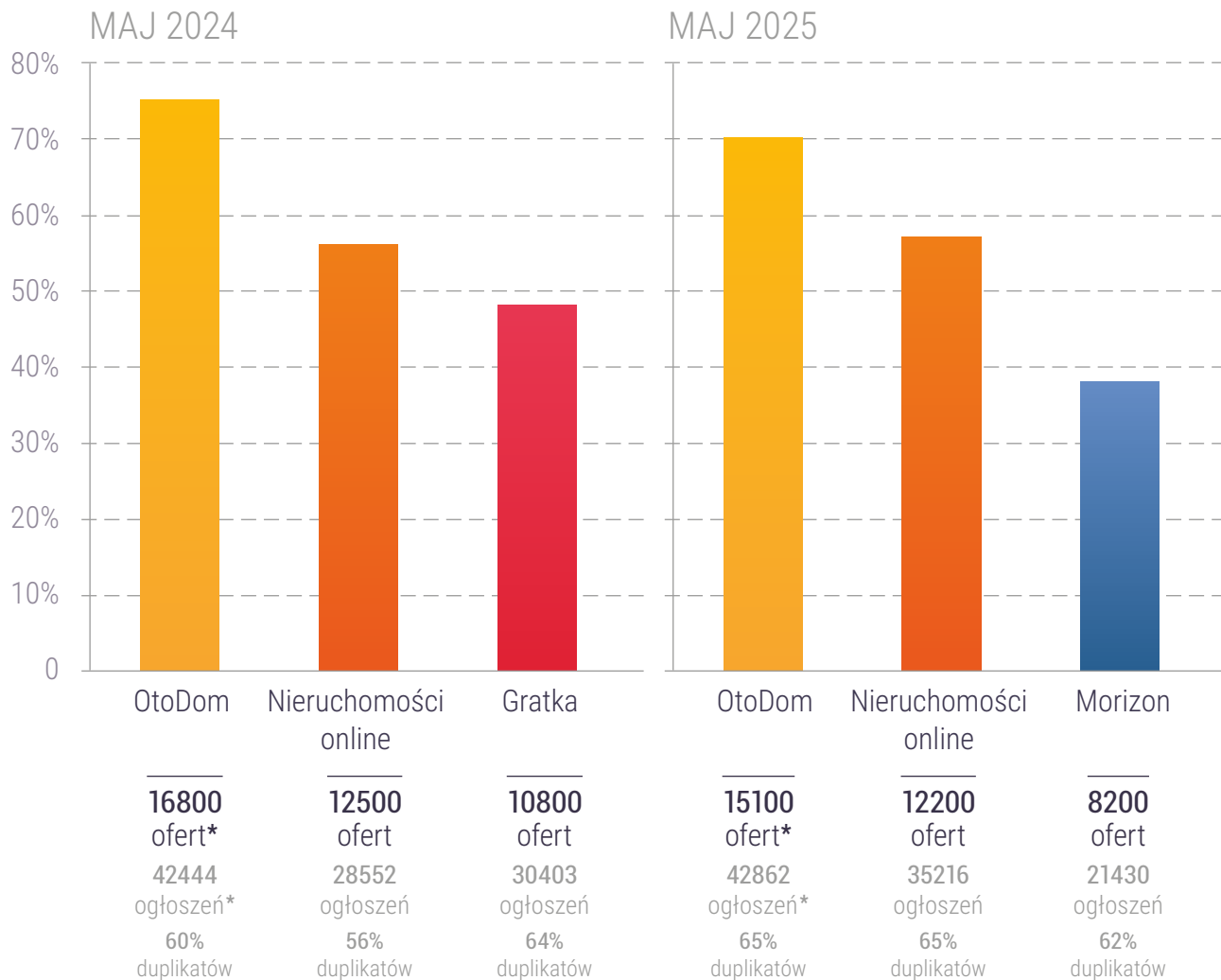
BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **21500** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **22400**.

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**BARTŁOMIEJ  
GŁUCHOWSKI**  
ADRADAR/UNIREPO

Dla Otodom nasz wskaźnik pokrycia rynku w segmencie agencyjnych mieszkań na sprzedaż spadł w ciągu roku z 75% do ok. 70%. To jest nadal świetny wynik, bo w przybliżeniu oznacza to, że tylko co trzecie oferowane przez agencje mieszkanie nie jest dostępne na tym portalu. Na Otodom znajdziemy zatem 15 tys. świeżo wystawionych mieszkań. Aby zaznajomić się z powstałymi siedmioma tysiącami musimy zajrzeć na inne portale. Dobrym kandydatem powinny być Nieruchomosci-Online, które powiększyły swój udział w rynku w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

Partnerzy:



**UNIREPO**

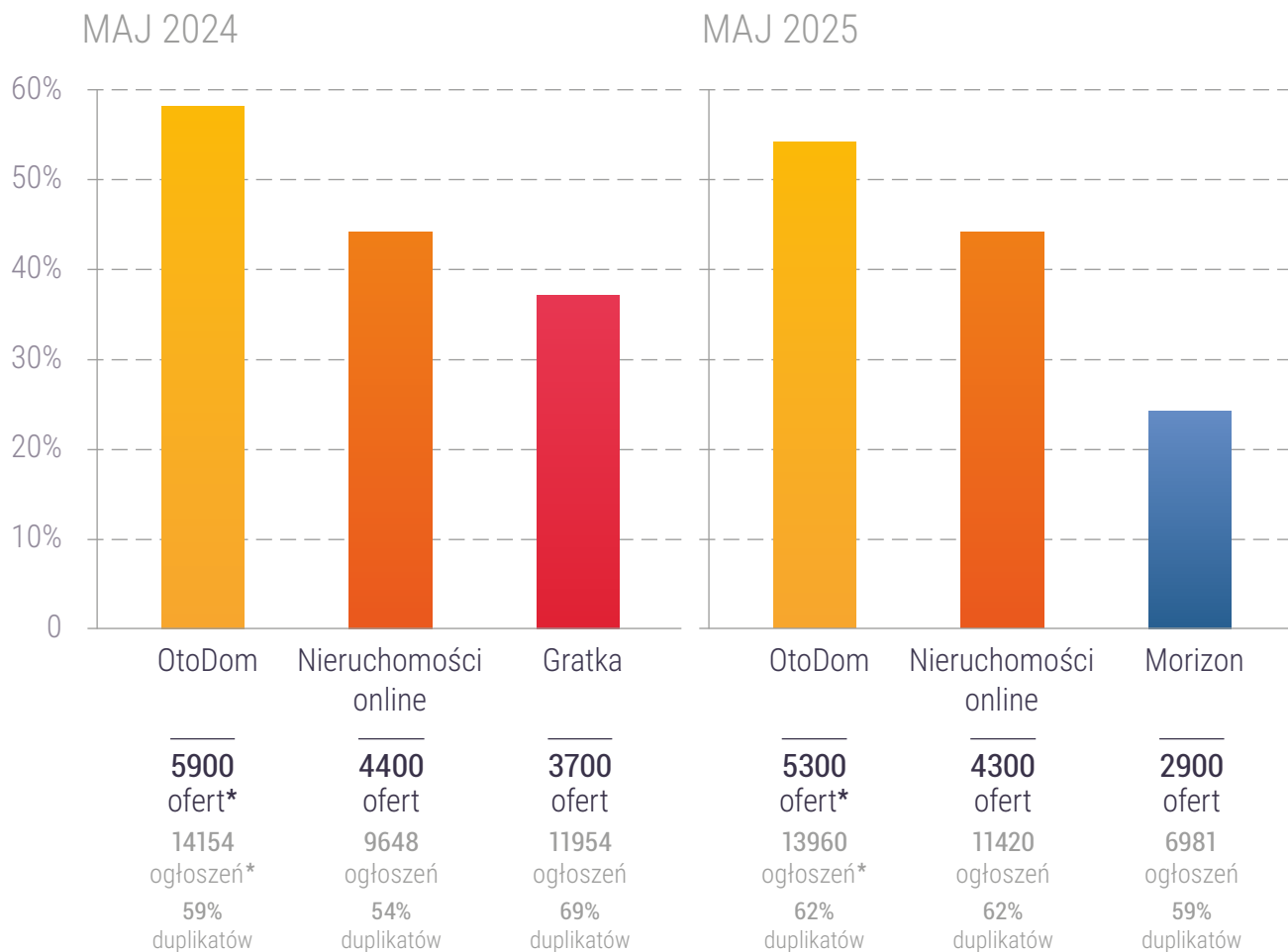
BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **9700** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **10100**.

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Skąd się biorą rozbieżności pomiędzy danymi statystycznymi, a moimi doświadczeniami z rynku? Dane pokazują, że ceny rosną, a doświadczenia moje i wielu pośredników są takie, że aby sprzedać trzeba cenę mocno „urealnić”. Jak zaczynałam pracę jako pośrednik kilkanaście lat temu w Polsce praktycznie nie istniał rynek premium. Większość nieruchomości była porównywalna. Dzisiaj obserwuję w Gdańsku, że w podobnych lokalizacjach różnice w cenie za metr mieszkań mogą być bardzo duże. W mojej ocenie znacząco zaburza to obraz wszelkich raportów. Dlatego zachęcam wszystkich czytelników do robienia własnych analiz i nie sugerowanie się danymi statystycznymi.



**MARTA  
BACZEWSKA-GOLIK**  
RUSZAMY NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



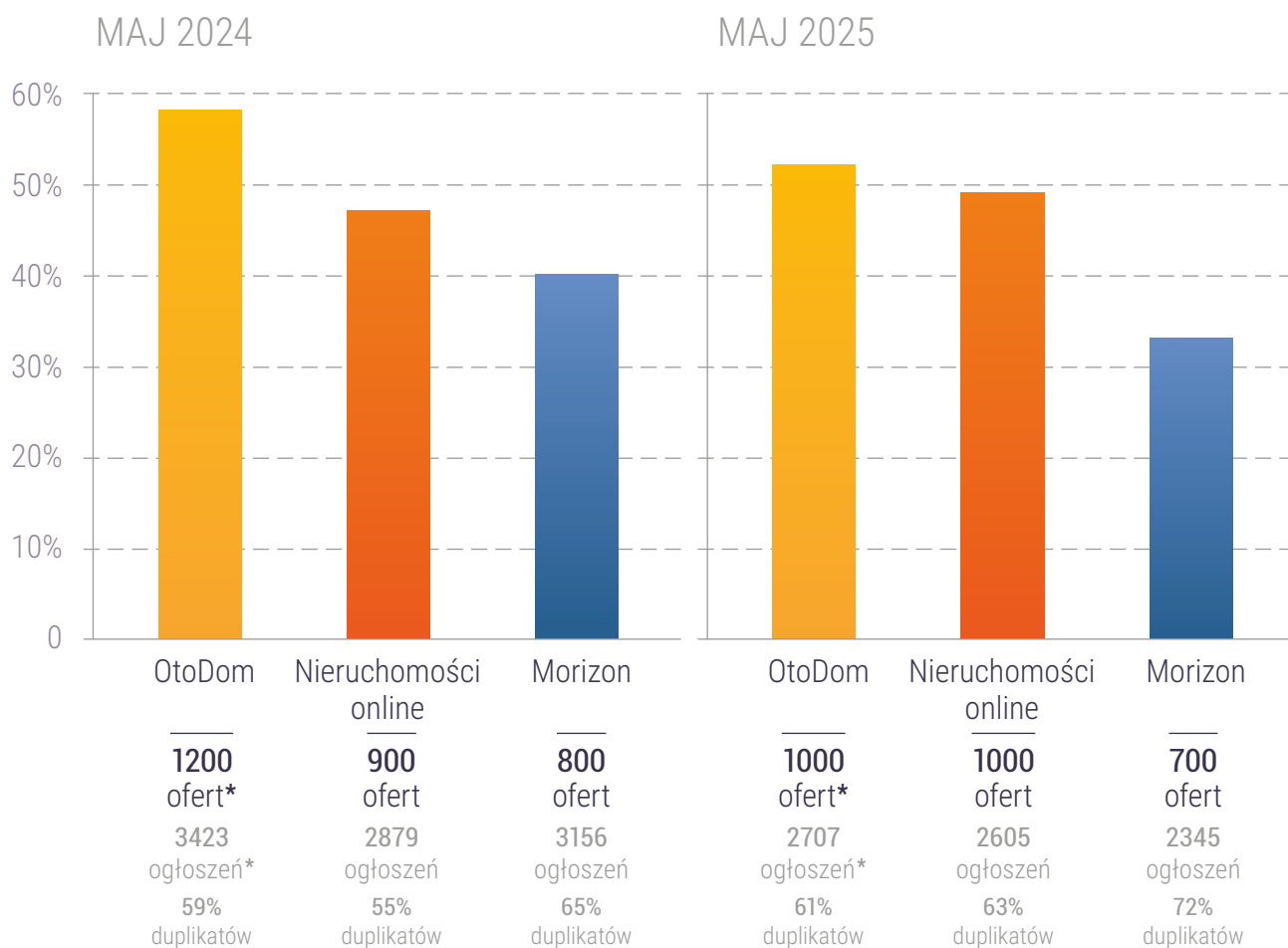
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **2000** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii, tyle samo było ich rok wcześniej.

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Liczba ofert sprzedaży nieruchomości komercyjnych na portalach jest względnie stabilna, mimo dużej aktywności na rynku. Deweloperzy dostarczają mniej nowych projektów komercyjnych, co skutkuje mniejszą liczbą ofert sprzedaży nowych obiektów. Natomiast liczba ofert sprzedaży starszych obiektów wymagających nakładów na remont czy dostosowanie do wymogów ESG rośnie lub pozostaje stabilna. Właściciele takich nieruchomości pozbywają się problematycznych i kosztownych nieruchomości, a jednocześnie nie chcą sprzedawać poniżej określonego progu cenowego – wolą wydłużyć czas ekspozycji nieruchomości na rynku niż ją przecenić. W efekcie wiele ogłoszeń pozostaje aktywnych dłużej, ale finalnie nie zmienia to liczby ogłoszeń w widoczny sposób.



**ANNA KOWALCZYK**  
LEGE ADVISORS

Partnerzy:



**UNIREPO**

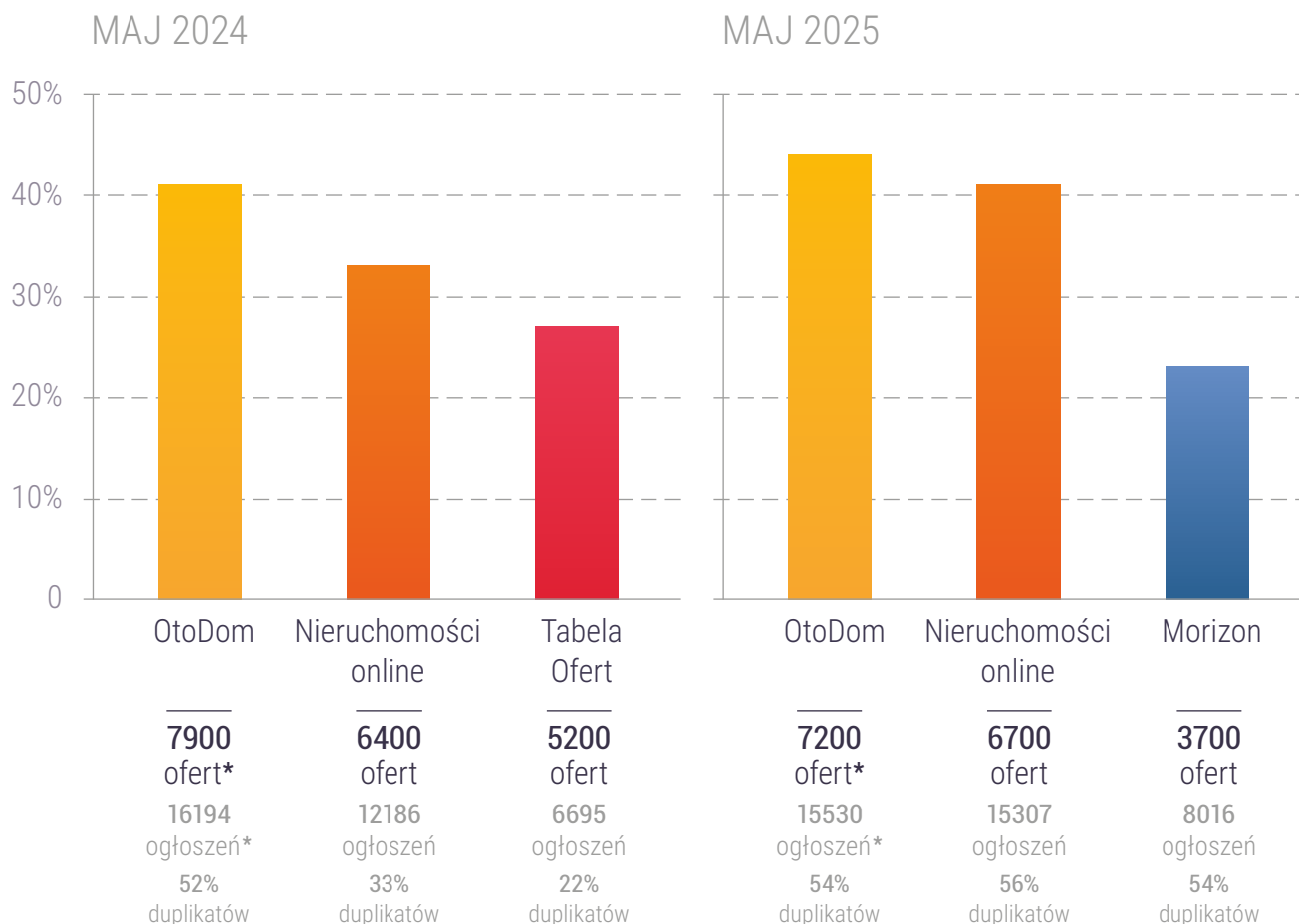
BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **16500** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **19300**.

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Wygłąda na to, że wyczekiwane przez wszystkich spadki cen mieszkań ostatecznie nie nadeszły. Tak przynajmniej wynika ze zrewidowanych danych NBP. Cieszymy się jednak ze stabilizacji – może i nie ma spadków, ale wzrostów także nie widać. W obliczu całej czas podwyższonej inflacji nie są to dla kupujących złe wiadomości.

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?**



**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**