

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

## E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**CZERWIEC**  
2025



Statystyki z 52 portali dostarcza:



**UNIREPO**

**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# PONAD PIĘĆ TYSIĘCY DOMÓW PRZEZ ROK WYPAROWAŁO Z OFERTY

W sierpniu 2024 r. w ofercie osób prywatnych oraz biur nieruchomości dostępnych było do kupienia 104,5 tys. domów. Od tamtej pory oferta się kurczy.

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

|                                                                                     | SPRZEDAŻ              | WYNAJEM             |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
|  | 154 500 <b>+0,7%</b>  | 74 500 <b>-6,5%</b> | mieszkania               |
|  | 98 500 <b>-4,5%</b>   | 6 500 <b>-14,7%</b> | domy                     |
|  | 29 000 <b>+8,3%</b>   | 68 000 <b>-5,5%</b> | nieruchomości komercyjne |
|  | 200 000 <b>-14,1%</b> |                     | działki                  |

\* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Po okresie pandemicznej zawieruchy rynek domów odzyskał chyba w końcu równowagę. W 2020 roku fala nagłego zainteresowania życiem poza miastem, w domach z własnym skrawkiem zieleni, przetoczyła się przez rynek z siłą huraganu. Oferta niemal wyparowała – liczba unikalnych ogłoszeń sprzedaży domów spadła z okolic 100 tys. do rekordowo niskich poziomów.

Partnerzy:

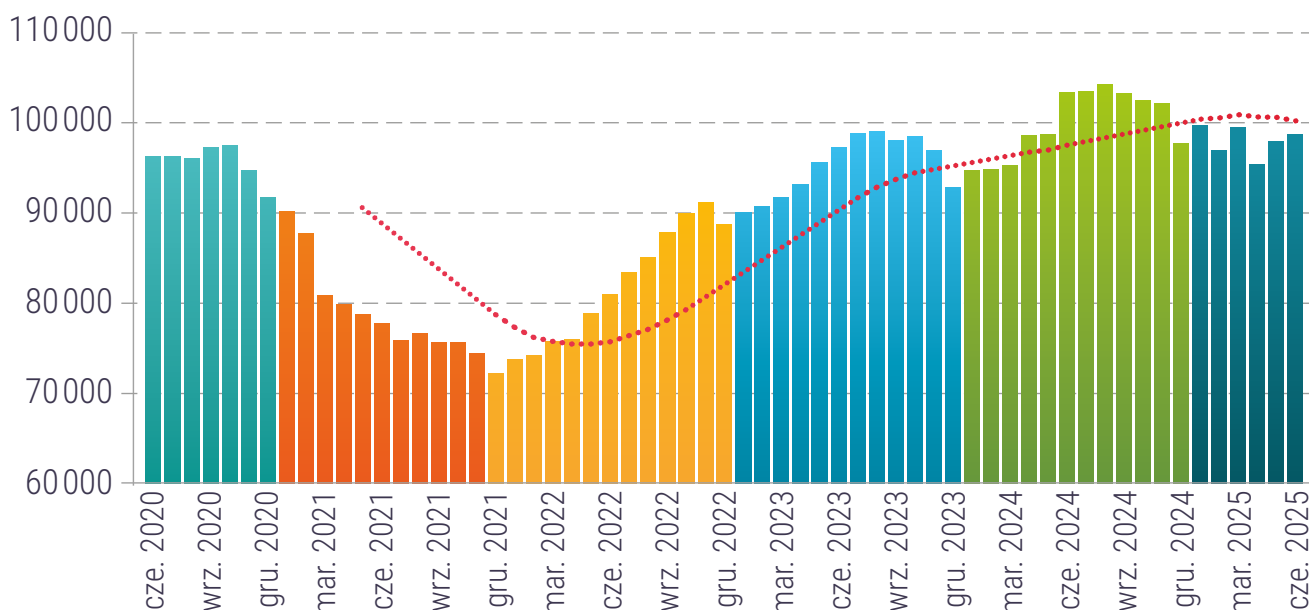


UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Od tamtej pory sytuacja powoli się stabilizuje. Widać systematyczny powrót podaży, która w 2024 roku osiągnęła wartości porównywalne z okresem sprzed pandemii. Ostatnie miesiące wskazują nawet na pewne odwrócenie trendu – rynek wszedł w fazę malejącej równowagi, choć wyraźnie innej niż przed 2020 rokiem. Wiele wskazuje na to, że marzenie o domu nie zniknęło, ale rynek nauczył się z nim współistnieć.

## Aktualne, unikalne oferty sprzedaży domów (po odsianiu duplikatów)

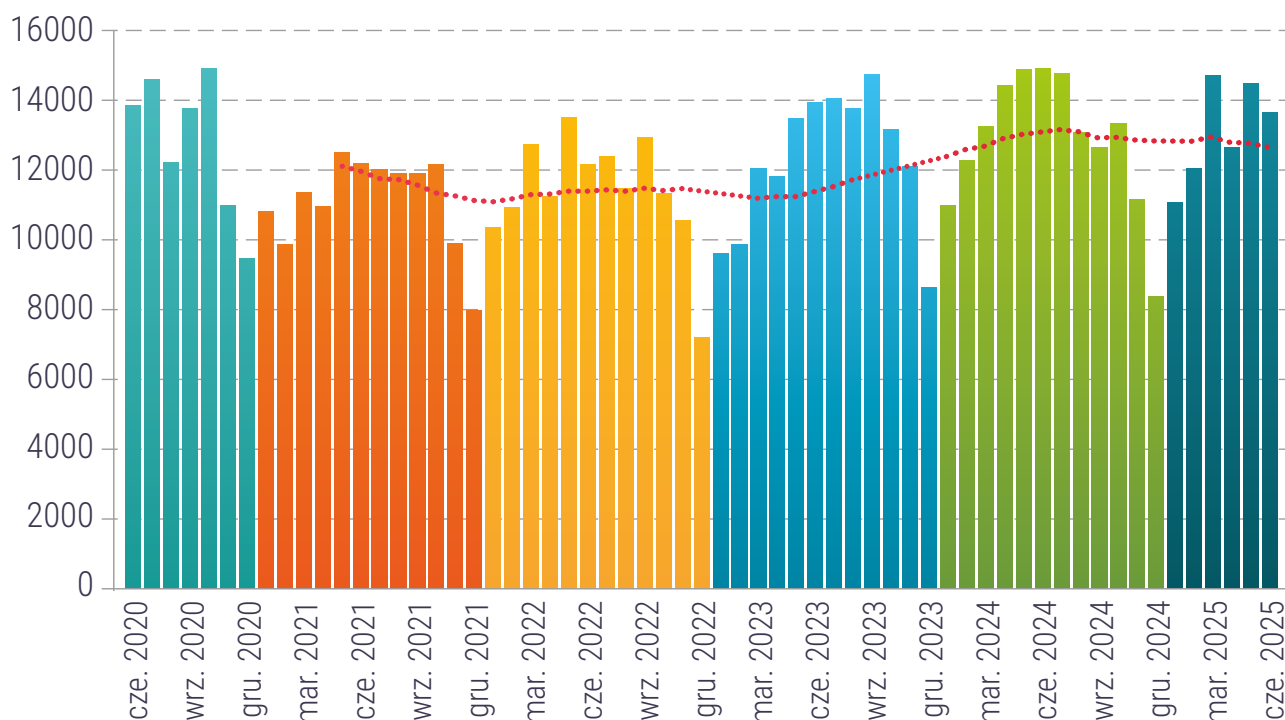


Warto podkreślić, że szybkie znikanie ofert z rynku miało co najmniej dwa główne źródła. Po pierwsze – wielu kupujących, zwłaszcza tych z większymi możliwościami finansowymi, nie czekało ani chwili i decydowało się na natychmiastowy zakup domu, często poza miastem. Po drugie – spora część nieruchomości, które w normalnych warunkach trafiłyby do sprzedaży, została zatrzymana przez właścicieli. W obliczu niepewności i kolejnych przedłużanych lockdownów, własny dom okazywał się najlepszym możliwym miejscem przeczekań chaosu – i tak potencjalna podaż „zamknęła się” za drzwiami prywatnych azylów.

Co ciekawe, odbudowa rynku rozpoczęła się niemal w tym samym momencie, w którym wygasły pandemiczne restrykcje – czyli na początku 2022 roku, zbiegając się z początkiem wojny na Ukrainie. Nie oznacza to jednak, że sam koronawirus przestał kształtować rynek. Zarówno pandemia, jak i wojna stały się katalizatorami zmian o znacznie szerszym zasięgu. Ich wpływ na politykę gospodarczą, decyzje banków centralnych oraz nastroje konsumenckie był ogromny – a efekty tych przesunięć widzimy na rynku nieruchomości do dziś.

Zobaczmy zatem ile domów wprowadzano do oferty w poszczególnych miesiącach. Nie chodzi tu o domy nowo wybudowane. Te często oznaczane są w serwisach ogłoszeniowych jako „rynek pierwotny”. Dane Adradar dotyczą wyłącznie rynku wtórnego, a ściślej - momentu pierwszej publikacji ogłoszenia sprzedaży danego domu w Internecie.

## Domy nowo wprowadzone na rynek wtórny



Choć rynek domów zwykle podlega sezonowym wahaniom, od końcówki 2023 roku można mówić o czymś więcej niż tylko sezonowym odbiciu. Liczba nowo wprowadzanych na rynek domów zaczęła wyraźnie rosnąć, sięgając regularnie poziomów przekraczających 13, a momentami nawet 14 tysięcy ofert miesięcznie. To nie tylko statystyczna ciekawostka – to realna przyczyna zauważalnego poszerzenia całkowitej oferty na rynku wtórnym.

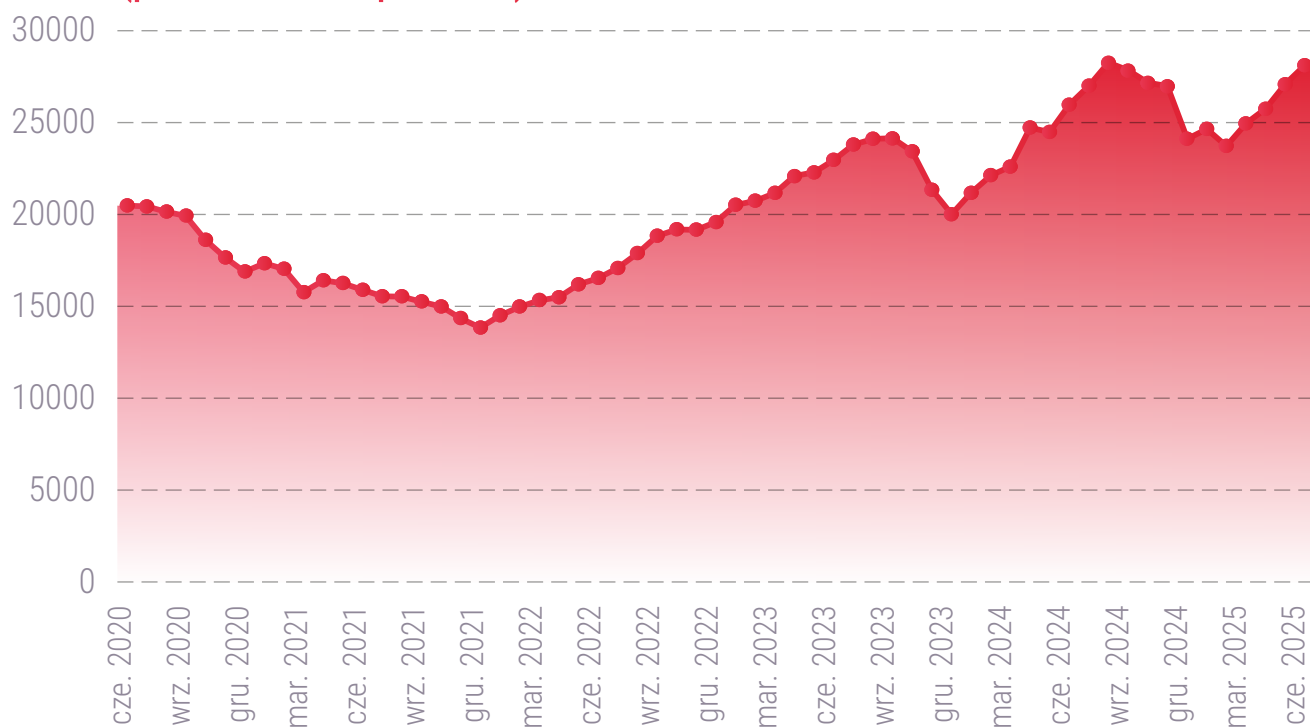
Spadek liczby kupujących, wynikający głównie z ograniczonego dostępu do finansowania i wysokich kosztów kredytu, był do przewidzenia. Znacznie bardziej intrygujący jest wzrost liczby sprzedających. Co motywuje ich decyzje?

Jedną z hipotez, która coraz częściej pojawia się w debacie publicznej, jest demografia. Jak podał Eurostat, Polska zanotowała w 2023 roku największy spadek liczby ludności w całej Unii Europejskiej – aż o 132,8 tys. osób. W obliczu takiego trendu naturalne jest pytanie, czy mamy do czynienia z początkiem długofalowego zjawiska wyprzedawania domów przez osoby starsze lub spadkobierców, którzy nie widzą sensu w utrzymywaniu pustych nieruchomości.

Czy to jednorazowe tąpnięcie, czy początek nowej fali podaży? To jedno z ważniejszych pytań, które rynek zada sobie w nadchodzących miesiącach. Warto jednak zauważyć, że dwunastomiesięczna średnia krocząca nie sugeruje obecnie dalszego wzrostu podaży.

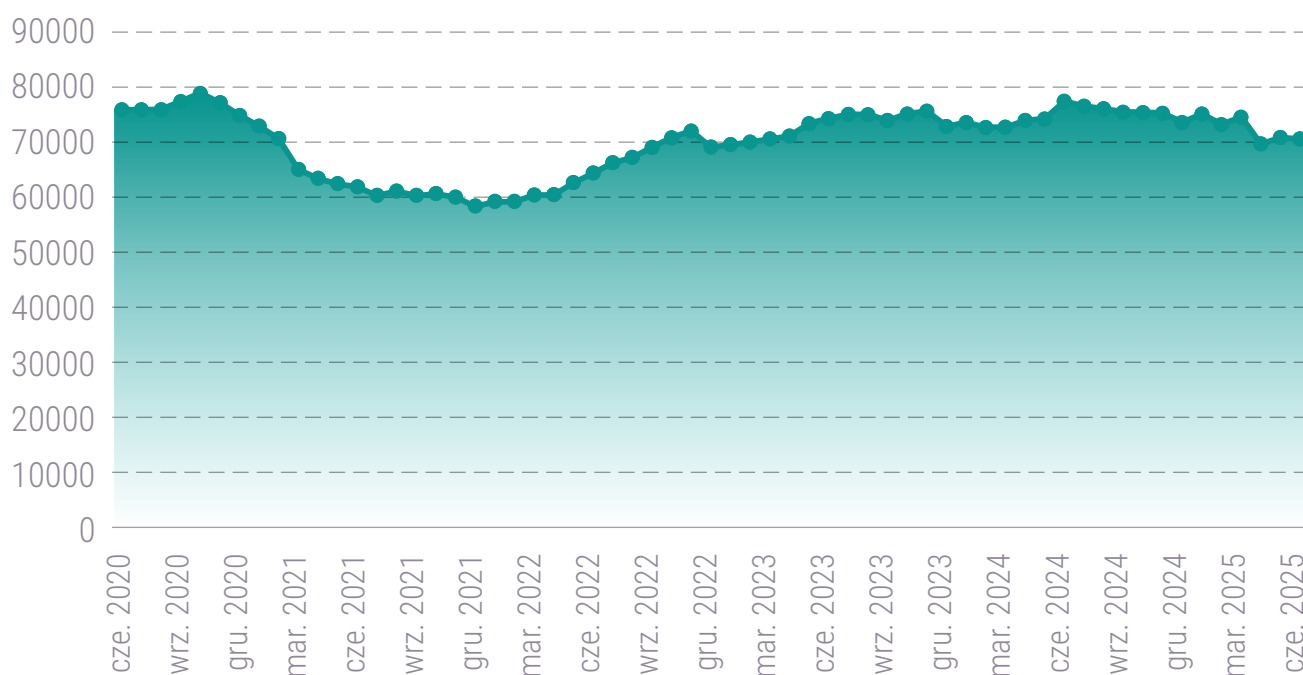
Zobaczmy jeszcze kto króluje na rynku domów jednorodzinnych. Czy są to osoby prywatne niekorzystające z usług pośredników?

## Domy oferowane bezpośrednio (po odsianiu duplikatów)



Jak można zauważyć na wykresie liczba domów oferowanych bezpośrednio rośnie od początku roku 2022. Obecnie osiągnęła ona rekordowe 28 tysięcy. A zatem mimo stałego wzrostu wciąż to pośrednicy odpowiadają za niemal trzy czwarte rynkowej oferty.

## Domy oferowane tylko przez biura (po odsianiu duplikatów)



Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Sytuacja w segmencie agencyjnym jest zdecydowanie bardziej stabilna niż wśród prywatnych oferentów – i oba wykresy pokazują to z pełną wyrazistością. Liczba domów oferowanych wyłącznie przez biura nieruchomości utrzymuje się od blisko dwóch lat w relatywnie wąskim przedziale – ok. 70–75 tys. ogłoszeń miesięcznie. Wahania są niewielkie i trudno dopatrzeć się tu gwałtownych zwrotów.

Inaczej wygląda to w przypadku ofert bezpośrednich. Ten segment reaguje znacznie silniej na zmiany rynkowe, a momentami – wręcz impulsywnie. Spadki i wzrosty są tu wyraźniejsze, a od połowy 2022 roku dynamika podaży wyraźnie przyspieszyła. Po chwilowym załamaniu w połowie 2023 roku, rynek prywatnych ogłoszeń odbił i w pierwszej połowie 2025 osiągnął historyczne maksima – ponad 27 tysięcy ofert miesięcznie.

Można przypuszczać, że prywatni sprzedający kierują się bardziej emocjami, osobistą sytuacją lub nagłą potrzebą – w odróżnieniu od biur, które działają bardziej systemowo, w oparciu o stały napływ klientów i ugruntowane procedury sprzedażowe. To czyni segment agencyjny buforem stabilizacji, podczas gdy rynek bezpośredni jest barometrem szybkich zmian nastrojów i oczekiwań.

W rezultacie prywatna podaż staje się dziś ważnym wskaźnikiem kondycji rynku – jej wzrost może świadczyć o rosnącej presji na sprzedaż lub większej dostępności domów z drugiej ręki, które do tej pory były „przytrzymywane” poza rynkiem.

WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



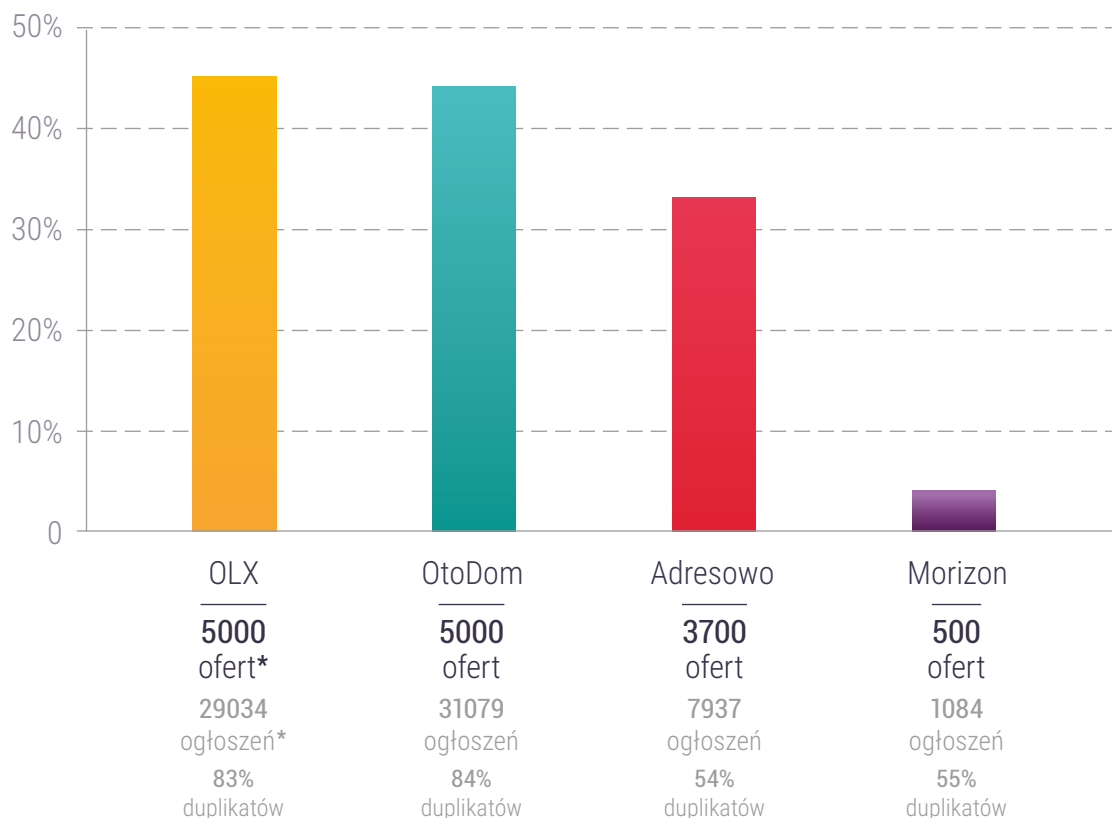
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**



# Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 11200 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

Puła dostępnych na rynku ofert sprzedaży nieruchomości od wielu miesięcy rośnie. Nie do końca oddają to jednak statystyki ilości ogłoszeń w portalach. Na postępujący rozjazd danych, zwłaszcza relacji liczby ofert prywatnych vs. agencyjnych, wpływa kilka czynników. Kluczowe to rosnące koszty publikacji ogłoszeń, baczniejsze przyglądanie się wydatkom reklamowym przez biura nieruchomości oraz rosnący odsetek umów pośrednictwa zawieranych na wyłączność. Zmiany liczby ogłoszeń zdecydowanie nie idą dziś w parze ze zmianą liczby nieruchomości oferowanych do sprzedaży/wynajmu.

Partnerzy:



UNIREPO

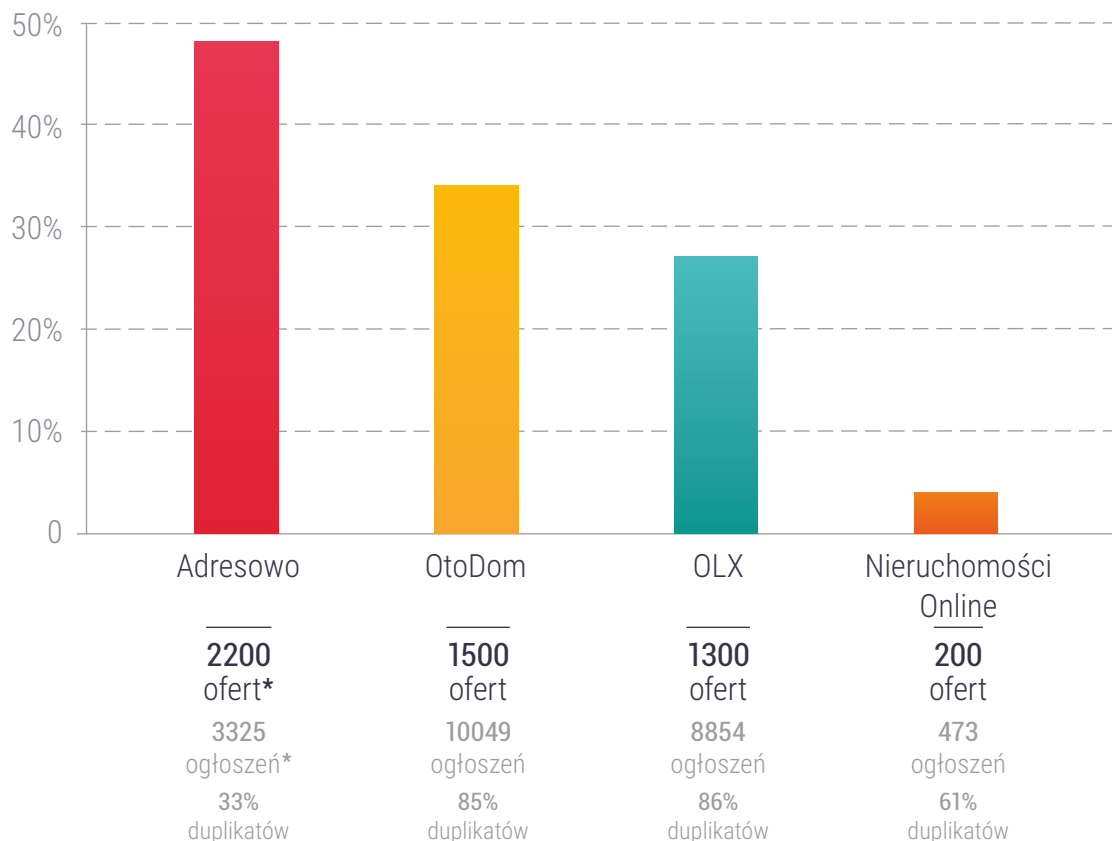
BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW



# Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 4600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

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



Rynek domów na sprzedaż się kurczy – w ciągu roku ubyło z niego ponad 5 tys. ofert. Po pandemicznej fali migracji na wieś rynek długo pozostawał w nierównowadze - dziś powoli się stabilizuje. W czerwcu 2025 dostępnych było 98,5 tys. domów, czyli o 14,7% mniej niż rok wcześniej. Co ciekawe, jednocześnie rośnie liczba ofert od osób prywatnych. Czyżby był to efekt zmian demograficznych i faktu, że jest nas, Polaków, coraz mniej? Ja w to nie wierzę.

Partnerzy:



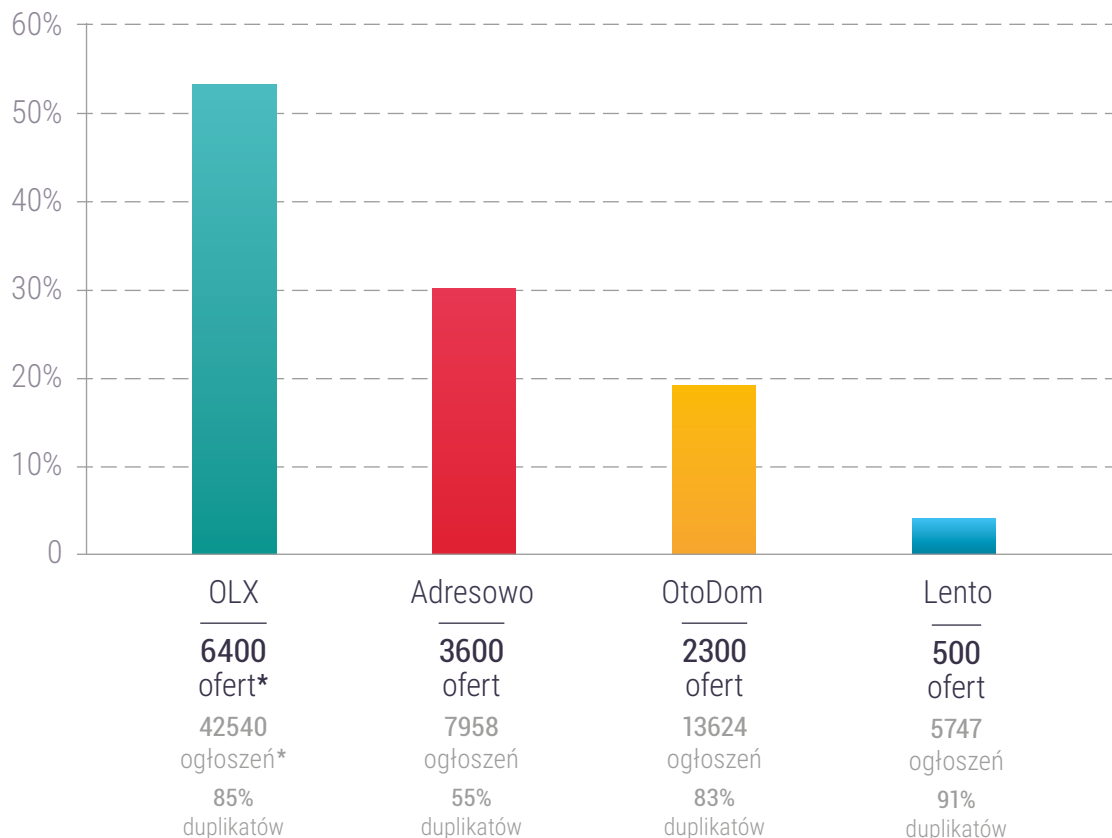
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Grunty sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W czerwcu na rynku pojawiło się 12160 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

Ostatnie wycieczki w poszukiwaniu ciekawych nieruchomości podpowiadają mi, że mamy do czynienia z nowym trendem jeśli chodzi o ogłoszenia nieruchomości gruntowych. Okazuje się, że znacząca część właścicieli ogranicza się do banerów i tabliczek umieszczanych na działkach całkowicie pomijając przy tym płatne portale. Jedyną formą ekspozycji ich ofert w sieci są bezpłatne grupy ogłoszeniowe. Powód? Sprzedaż działki jest zazwyczaj mniej dochodowy niż sprzedaż domu czy mieszkania. Ponadto sprzedaż działki trwa zdecydowanie dłużej. Właściciel droższej nieruchomości widzi sens w wydatkach na reklamę, natomiast właściciel działki woli działać samodzielnie, możliwie bezkosztowo.

Partnerzy:



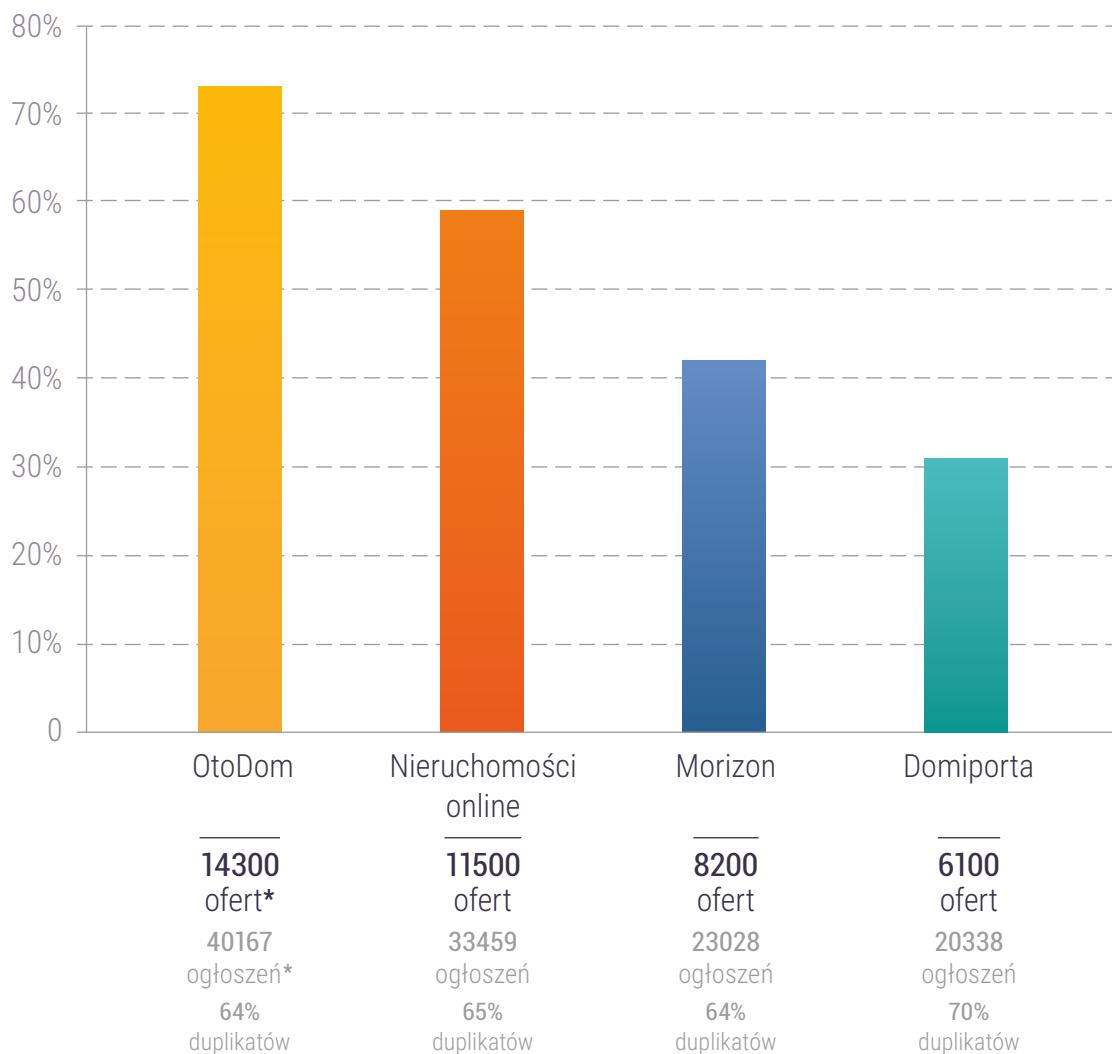
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 19500 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

Na rynku mieszkań mamy do czynienia z niewidzianą już od dłuższego czasu normalnością, z lekkim wskazaniem na rynek kupującego. Nadal są mieszkania, które wzbudzają zainteresowanie większego grona klientów, a dzięki temu sprzedają się powyżej ceny ofertowej, ale standardem jest coś innego. Kupujący mogą sobie pozwolić na śmielsze negocjacje cen w przypadku mniej popularnych ofert, a ich właściciele nie mogą się obrażać na nową rynkową rzeczywistość. Chcesz sprzedać? Negocjuj.

Partnerzy:



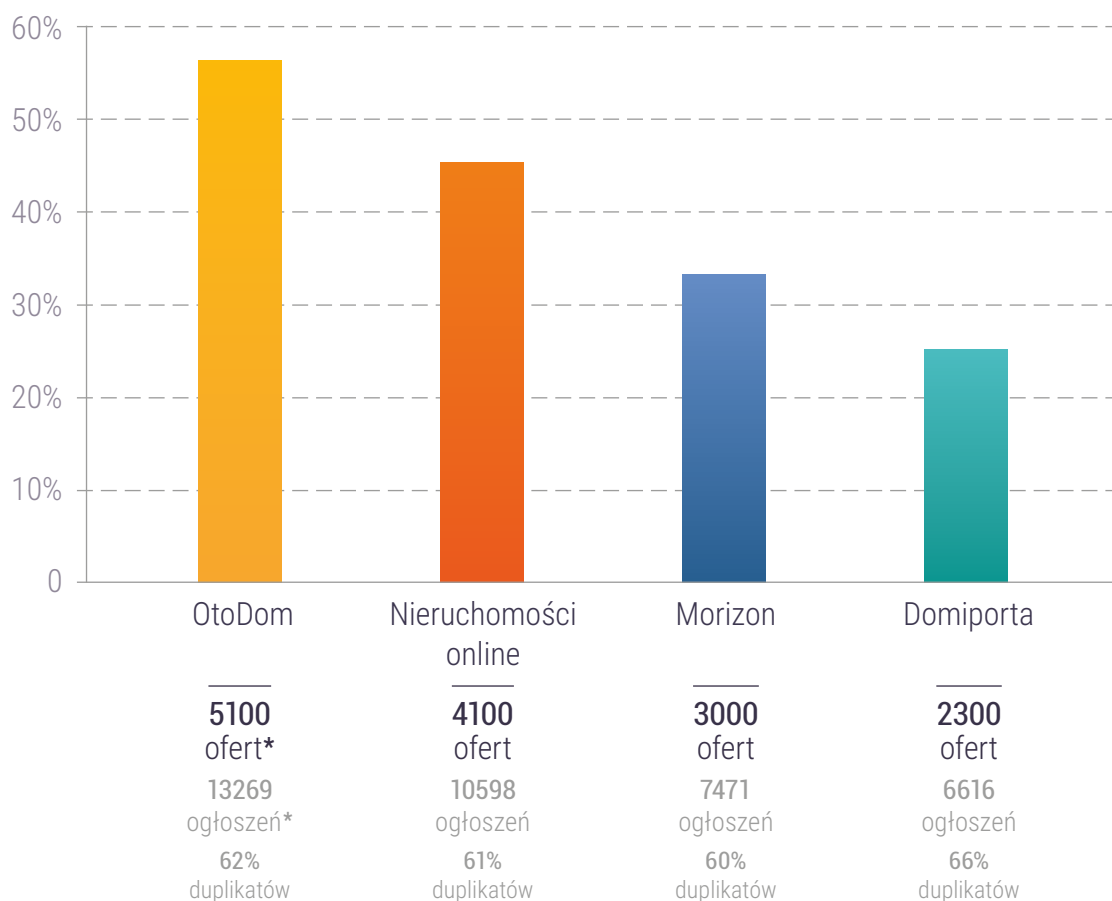
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 9000 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 czerwcu biura nieruchomości wprowadziły do obrotu 9 tysięcy domów. 5 tysięcy z nich pojawiło się na Otodom. 4 tysiące – na Nieruchomości Online. Z pozoru wszystko się zgadza - 9 tysięcy i nie warto zaglądać na inne portale? Niestety, nie jest to takie proste. Duża część domów została bowiem opublikowana jednocześnie na Otodom i Nieruchomości Online. Parę ładnych tysięcy domów dostępnych jest wyłącznie na Morizon, Domiporta i kilkunastu innych mniej znanych portalach. Często są to prawdziwe perełki!

Partnerzy:



**UNIREPO**

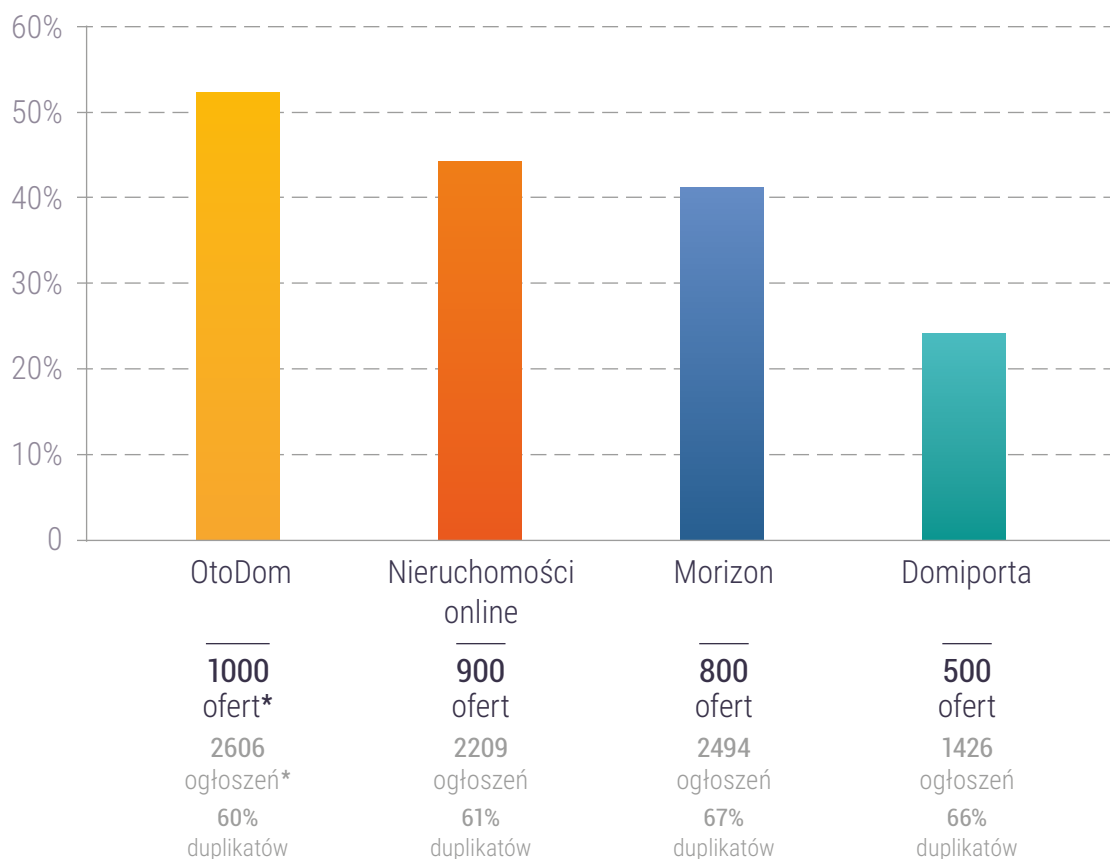
BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Nieruchomości komercyjne sprzedaż

## – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu 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)\*



**MAGDALENA  
PUDŁO**  
LEGE ADVISORS

Na rynku nieruchomości komercyjnych zaobserwować można stały przyrost ofert sprzedaży na ogólnopolskich portalach ogłoszeniowych. W ciągu ostatniego roku odnotowano wzrost liczby nieruchomości wystawionych na sprzedaż o ponad 8%. Nieruchomości komercyjne stosunkowo szybko się starzeją, a wysokie koszty modernizacji i dostosowania budynku do wymogów efektywności energetycznej, często prowadzą do decyzji o sprzedaży. Właśnie takich, starszych obiektów, na rynku nieruchomości komercyjnych jest najwięcej. Z drugiej strony, obserwujemy spadek liczby ofert wynajmu (o 5,5% r/r), co wskazuje na wzrost zapotrzebowania na powierzchnie biurowe i magazynowe.

Partnerzy:



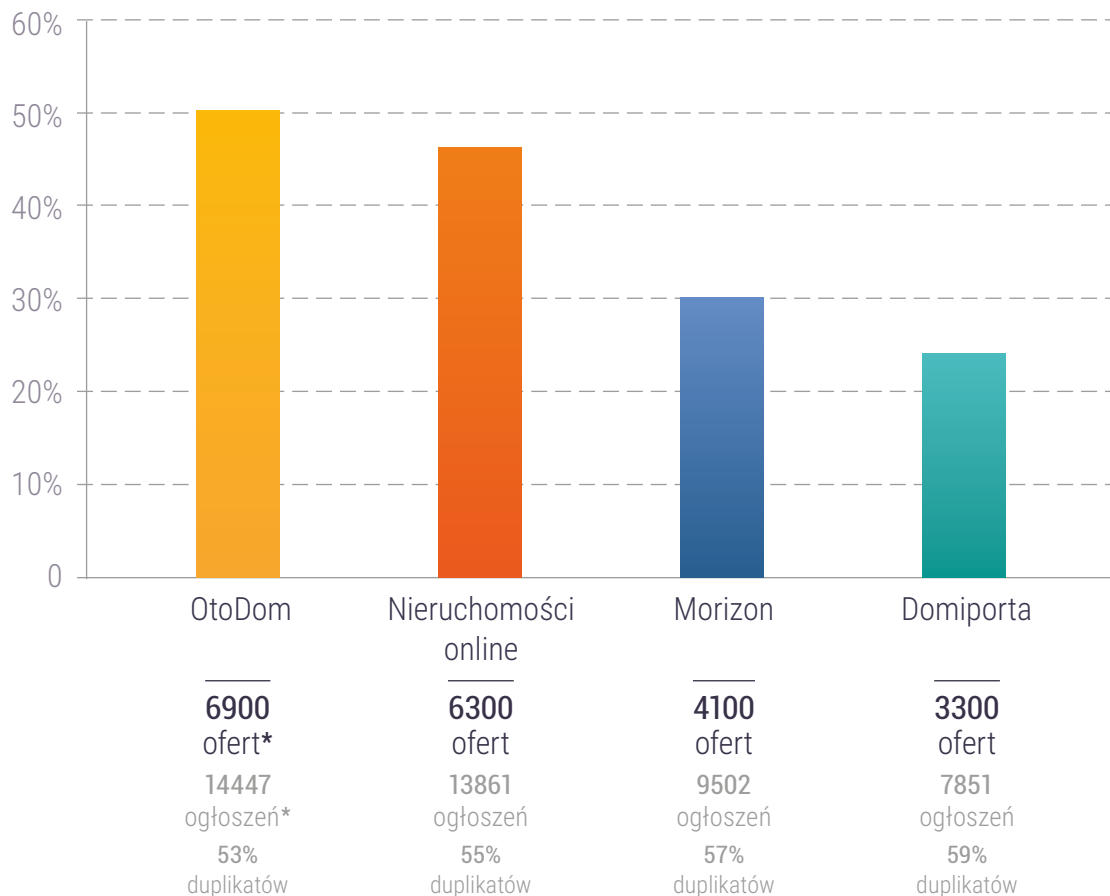
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Grunty sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W czerwcu na rynku pojawiło się 13700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Zarówno w przypadku ofert agencyjnych, jak i bezpośrednich, ciekawe nieruchomości wciąż są rozproszone między co najmniej 5–7 największych portali. To dobra wiadomość dla Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ale też potencjalne wyzwanie dla kupujących, którzy nie chcą przegapić okazji.

Właśnie dlatego warto sięgnąć po narzędzia stworzone z myślą o dokładnym przeszukiwaniu rynku: Unirepo – dedykowane profesjonalistom z branży nieruchomości, oraz Adradar – przeznaczone dla inwestorów indywidualnych. Oferujemy dostęp do ofert z aż 52 portali, w tym również z mniejszych, regionalnych serwisów, które często pomijane przy poszukiwaniu wymarzonej nieruchomości.

Co więcej, nasze narzędzia pozwalają sprawdzić informacje, których większość czołowych portali nie ujawnia: datę pierwszej publikacji ogłoszenia, liczbę agencji oferujących daną nieruchomość, czy historię zmian ceny. A to właśnie te szczegóły czynią różnicę między impulsywnym zakupem a świadomą decyzją inwestycyjną.

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**