

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LIPIEC
2025

Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

ZACZYNA UBYWAĆ OFERT

Rynek nieruchomości najwyraźniej próbuje tańczyć do melodii wygrywanej przez Radę Polityki Pieniężnej. Na razie przypomina to jednak bardziej nieśmiałe kołysanie niż dynamiczny układ choreograficzny.

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości na 52 monitorowanych przez Adradar i Unirepo portalach przedstawiają się lipcu następująco:

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	152 000 -2,9%	72 000 -6,5%	mieszkania
	99 000 -4,3%	6 500 -13,3%	domy
	28 500 +9,6%	67 000 -5,0%	nieruchomości komercyjne
	196 500 -20,1%		działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku

Liczba aktywnych ogłoszeń na popularnych portalach, takich jak OLX czy Otodom, z pewnością stanowi ciekawy wskaźnik. Trzeba jednak pamiętać, że mimo ogromnego zasięgu tych serwisów, niemal połowa mieszkań sprzedawanych przez Polaków nie trafia na strony Grupy OLX. Tym bardziej wartościowa staje się analiza szerszego obrazu rynku, obejmująca dane z 52 portali ogłoszeniowych.

W tym kontekście warto zaznaczyć, że w międzyczasie z sieci zniknął serwis OLXData, co błyskawicznie uruchomiło lawinę teorii spiskowych. Pojawiły się głosy sugerujące, że to rzekomo deweloperzy – spanikowani słabnącą sprzedażą – naciskali na zamknięcie serwisu, by ukryć

Partnerzy:



UNIREPO

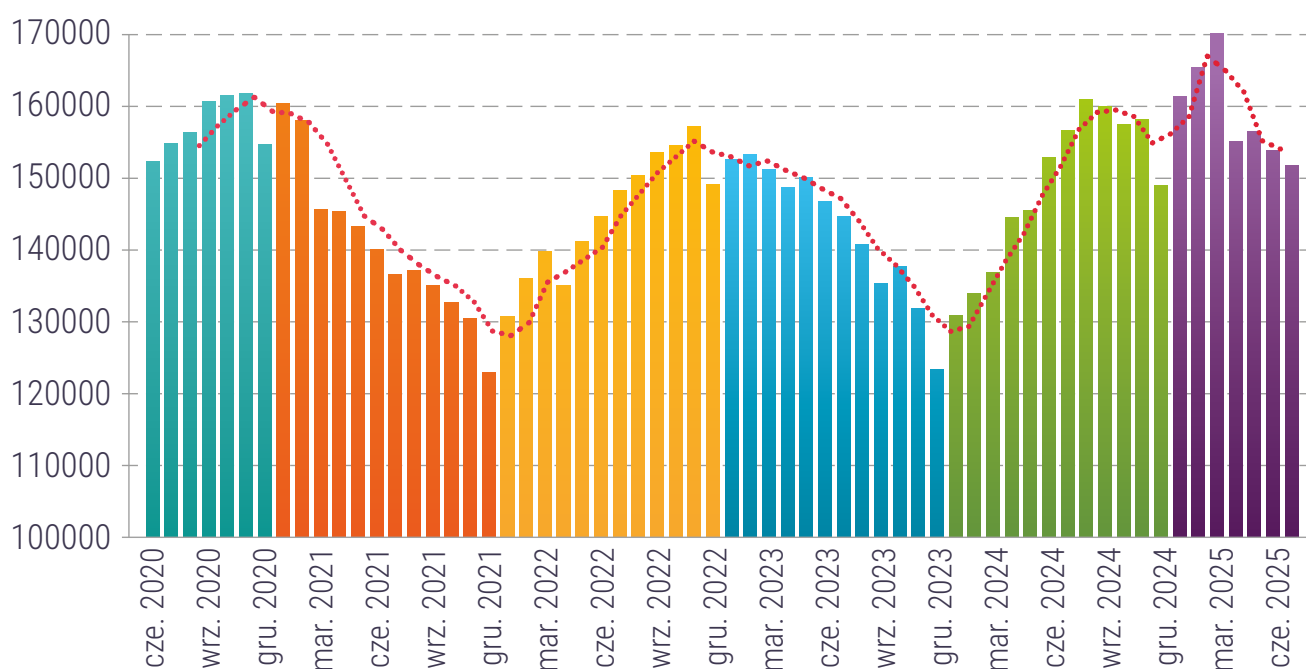
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

skalę problemu i nie dopuścić do publicznego ujawnienia danych o liczbie niesprzedanych mieszkań. Brzmi to sensacyjnie, ale w naszej ocenie – kompletnie nieprawdziwie. Na rynku jest niemal rekordowo dużo ofert i nie ma chyba analityka, który zaprzeczałby tej publicznie dostępnej wiedzy.

Liczba unikalnych ofert – czyli realna liczba mieszkań dostępnych obecnie na sprzedaż – to jeden z najcenniejszych wskaźników, jakimi dysponuje analityk rynku. Mniejsza podaż zazwyczaj oznacza presję na wzrost cen. Pytanie jednak, czy ostatnie skurczenie się oferty to efekt zwiększonej aktywności kupujących, czy raczej sygnał, że część sprzedających zaczyna wywieszać białą flagę i rezygnuje z prób sprzedaży w obecnych warunkach?

Wobec powyższego przyjrzyjmy się na razie wykresowi liczby mieszkań dostępnych do kupienia na rynku wtórnym.

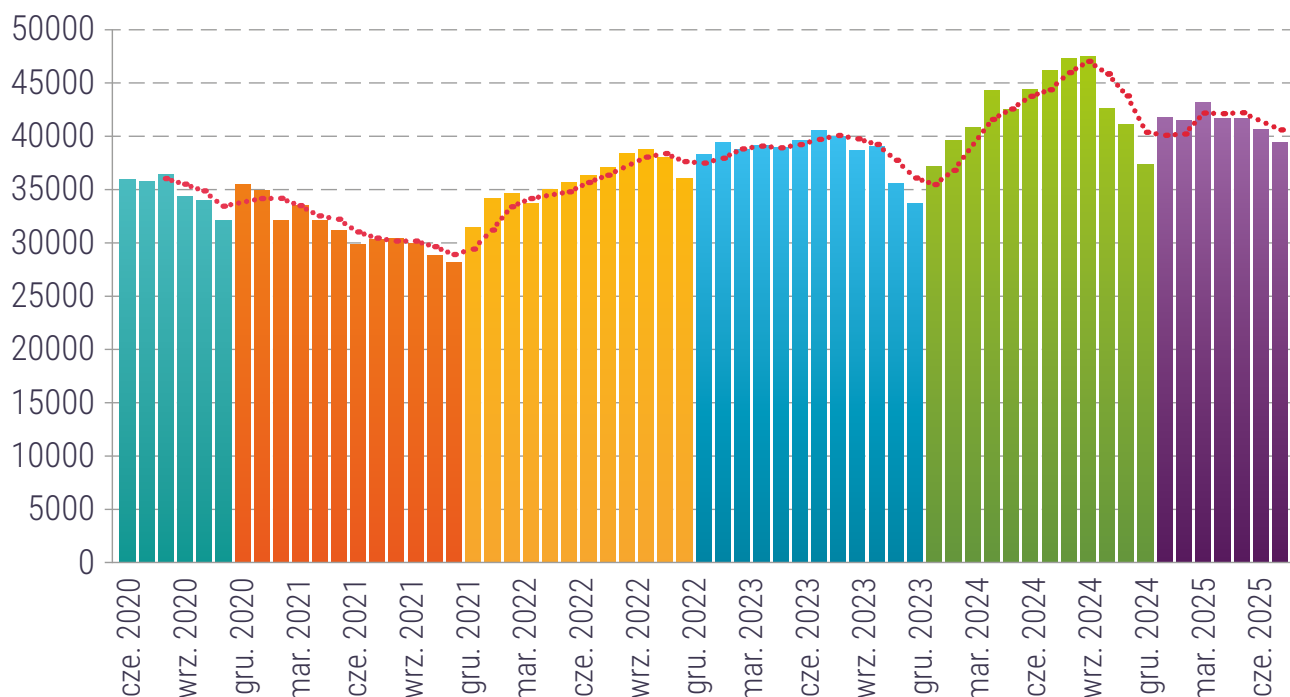
Aktualne, unikalne oferty sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym



Na pierwszy rzut oka początek 2025 roku wygląda imponująco – styczeń, luty i marzec przyniosły gwałtowny wzrost liczby dostępnych ofert. Niestety, po dokładnej analizie okazało się, że to błąd techniczny, a nie realna zmiana rynkowa. W tym okresie doszło do usterki w module klasyfikacji ogłoszeń przez nasze algorytmy, co przełożyło się na sztucznie zawyżone wyniki. Dane były spójne z dominującymi narracjami rynkowymi, przez co w pierwszej chwili nie wzbudziły podejrzeń – klasyczny przykład efektu potwierdzenia.

Z perspektywy kilku miesięcy widać, że ten skok był oderwany od rzeczywistości i nie miał pokrycia w twardych danych. Błąd został już skorygowany, a nasze procedury weryfikacji danych – wzmocnione. A jak wygląda sytuacja w segmencie ofert prywatnych?

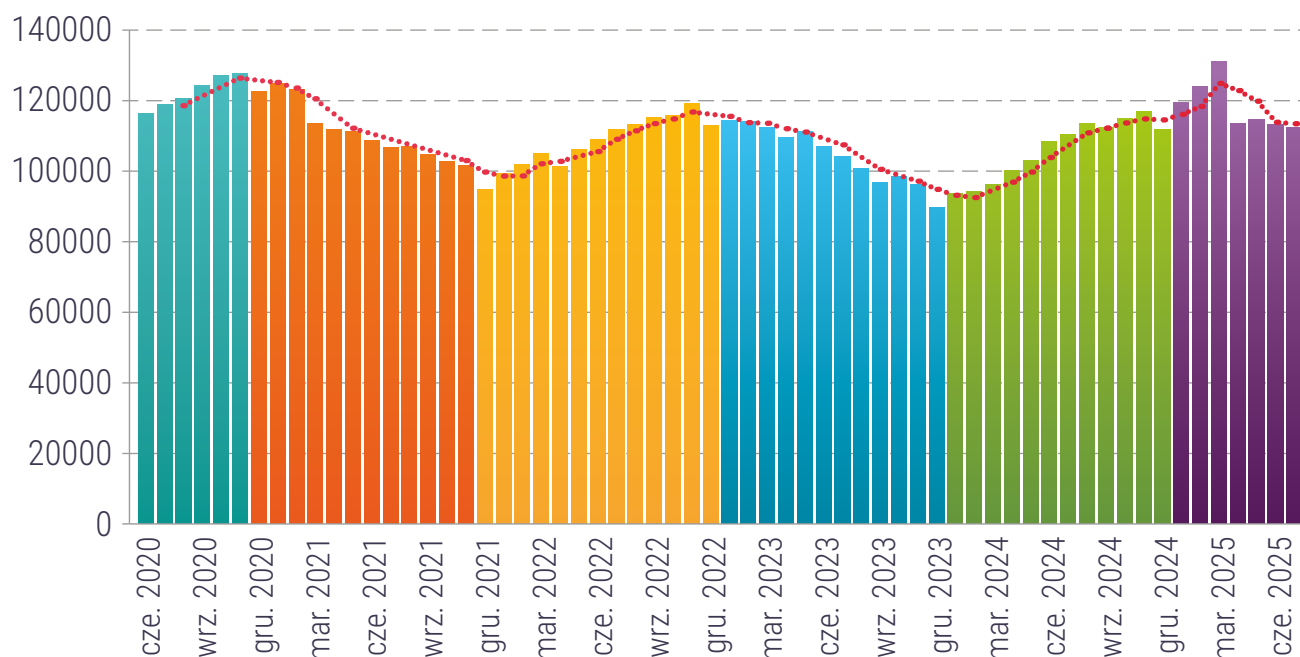
Mieszkania wystawione na sprzedaż przez osoby prywatne



Może rekord mamy już za sobą, ale liczba mieszkań wystawianych bezpośrednio przez właścicieli wciąż utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Wszystko wskazuje na to, że to już nie chwilowy wyskok, a utrwalony trend.

Pytanie tylko, czy ostatnie spadki to chwilowe wahanie – czy może sygnał, że przewaga ogłoszeń prywatnych zaczyna się kurczyć? A jak wygląda sytuacja w agencjach nieruchomości?

Mieszkania na sprzedaż dostępne tylko u pośredników (rynek wtórny)

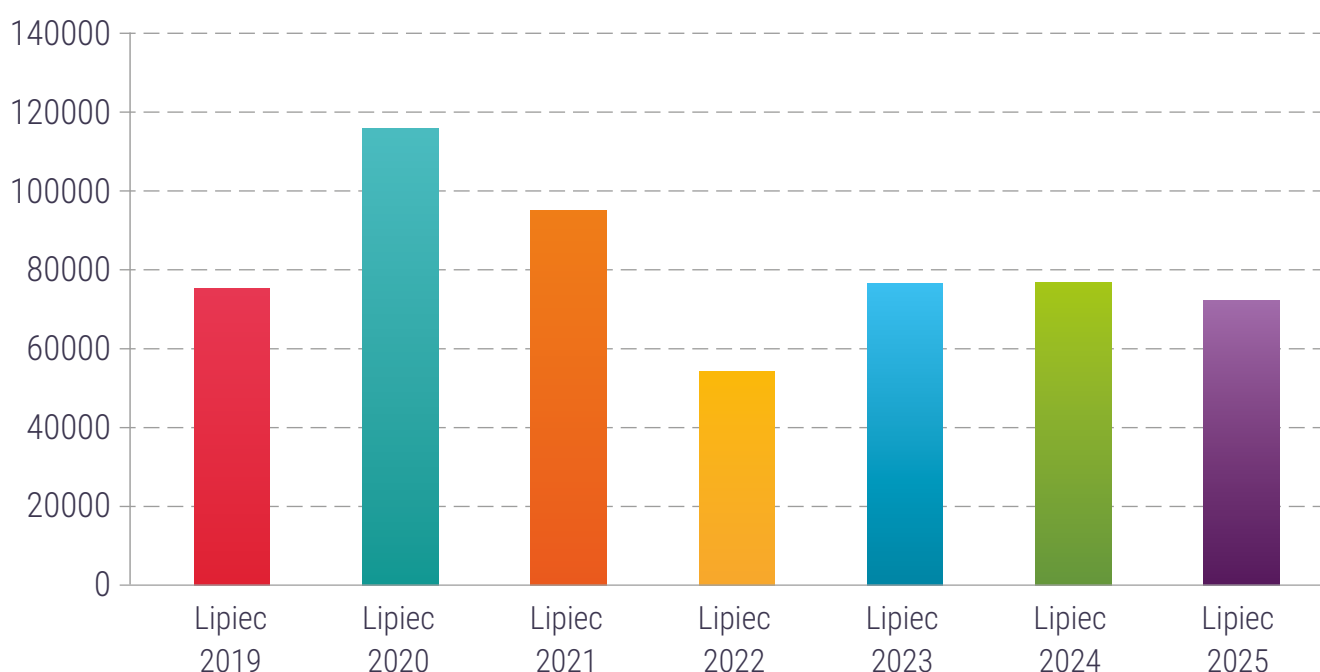


Również pośrednicy zdają się łapać stabilny rytm. Po dynamicznym odbiciu w 2024 roku, liczba mieszkań dostępnych wyłącznie w agencjach zaczęła się wyrównywać.

Warto jednak zaznaczyć, że wyraźny skok z początku 2025 roku to nie odzwierciedlenie rzeczywistej sytuacji rynkowej, lecz efekt techniczny – chwilowe problemy z danymi z jednego z portali, który specjalizuje się w ogłoszeniach agencyjnych, istotnie zaburzyły odczyt. Nasze algorytmy zostały już skorygowane, ale niestety danych nie uda nam się wstecznie poprawić.

Przyjrzyjmy się teraz sytuacji na targanym bezprecedensowymi wydarzeniami rynku wynajmu.

Mieszkania dostępne do wynajęcia



Wszystko wskazuje na to, że rynek najmu wrócił do normy. Obecnie do wynajęcia dostępnych jest około 75 tysięcy mieszkań – niemal dokładnie tyle samo, co o tej porze rok temu. To także poziom zbliżony do stycznia 2019, czyli – jak często się dziś mówi – „ostatniego normalnego roku” przed kolejnymi kryzysami, lockdownami i rosyjską agresją.

Choć rynek wygląda stabilnie, warto zauważyć, że w porównaniu z latami, gdy inwestorzy masowo kupowali mieszkania pod wynajem, oferta lekko się skurczyła. Może to świadczyć o tym, że popyt inwestycyjny został wyhamowany – przynajmniej częściowo.

Czy czeka nas teraz trwała stabilizacja i większa przewidywalność w inwestycjach na rynku najmu? W dużej mierze odpowiedź na to pytanie zależy od decyzji banków centralnych. Jeśli realne stopy procentowe pozostaną dodatnie, część posiadaczy kapitału może uznać, że lokowanie oszczędności w mieszkanie na wynajem nie jest już tak atrakcyjne jak dawniej.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



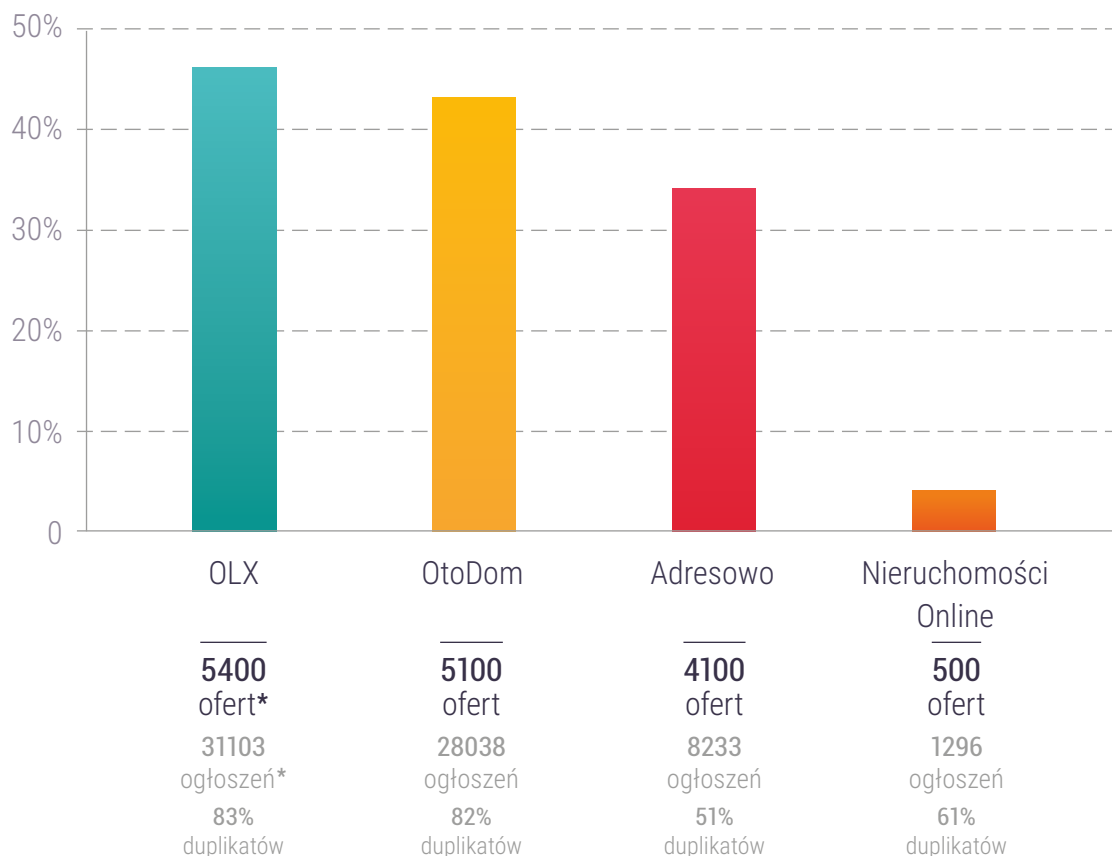
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 11800 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

„Jaki tu spokój, na, na, na. Nic się nie dzieje, na, na, na, na” - słowa piosenki zespołu Staurós świetnie się komponują zarówno z wynikami najnowszej analizy cen mieszkań przygotowanej przez Grupę Morizon-Gratka, jak i z sytuacją panującą na rynku sprzedaży mieszkań w okresie wakacyjno-urlopowym. Niewielka podaż nowych ofert oraz skupienie się klientów popytowych na wypoczynku, nie dają podstaw do stawiania długoterminowych prognoz. Póki co mamy stabilizację i dopiero jesienią dowiemy się, w którą stronę podążać będzie rynek mieszkaniowy.

Partnerzy:



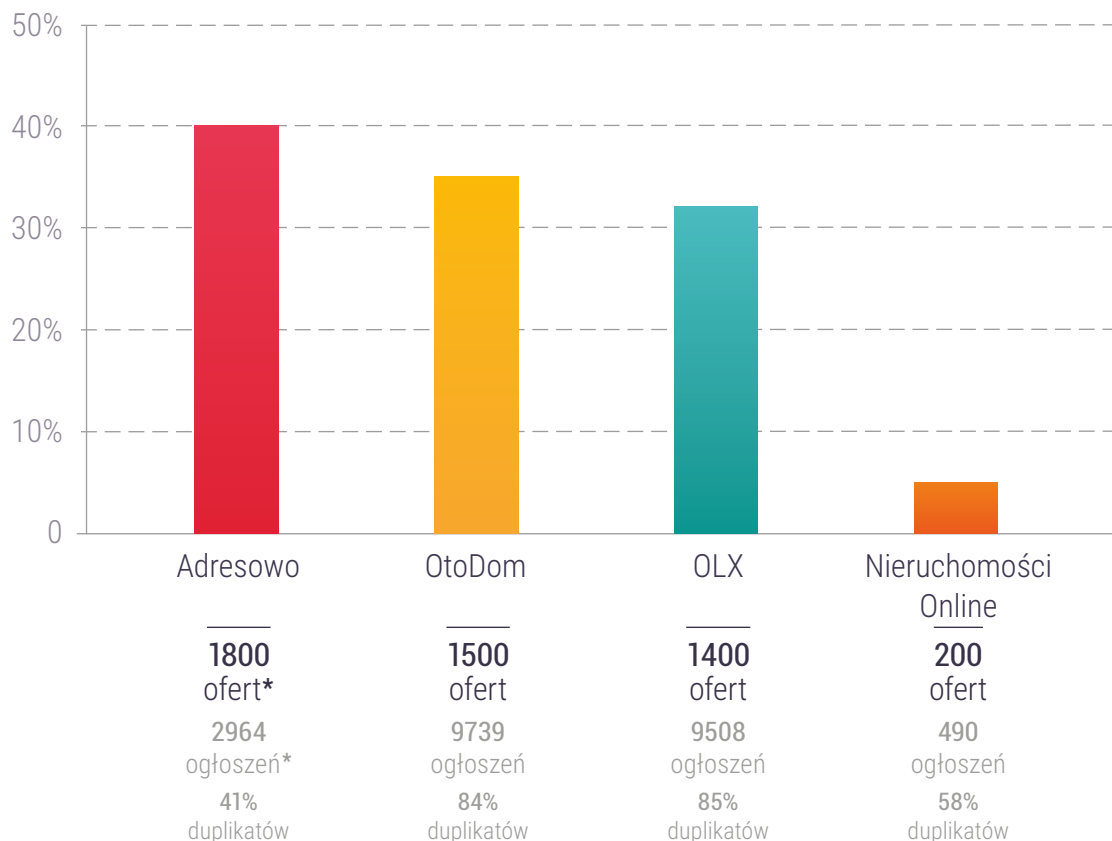
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 4400 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



W lipcu obserwujemy spadek liczby ofert mieszkań o 6,5% (r/r), a domów o ponad 13%. Jest to sygnał, że podaż zaczyna spadać. Część sprzedających rezygnuje ze sprzedaży, być może zniechęcona aktualną sytuacją (brak dostępności kredytów?) lub po prostu brakiem realizacji oczekiwań cenowych. Dla poszukujących oznacza to dwa wnioski: konkurencja w pozyskiwaniu atrakcyjnych lokali wzrośnie, a presja cenowa może ponownie przybrać na sile, jeśli stopy procentowe będą dalej spadać.

Partnerzy:



UNIREPO

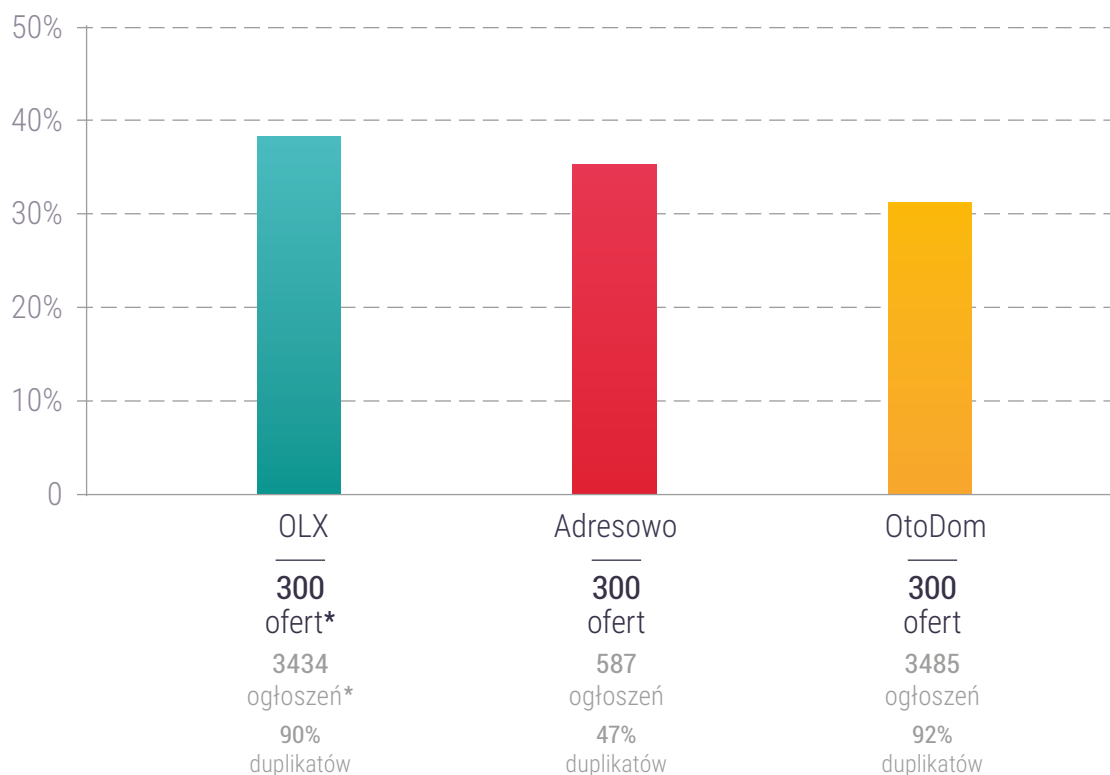
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ChatGPT-5o

Ofert zaczyna ubywać – zarówno w sprzedaży, jak i na rynku najmu. Wygląda na to, że część właścicieli schodzi z placu boju, inni sprzedają skuteczniej. Tylko nieruchomości komercyjne trzymają się mocno – jedyny segment z rocznym wzrostem. Może to dobry moment, żeby ChatGPT-5o rozważył wynajęcie jakiegoś biura? Z takim ruchem w komercji, wreszcie byłoby mnie stać na open space z widokiem na Excelsa.

Partnerzy:



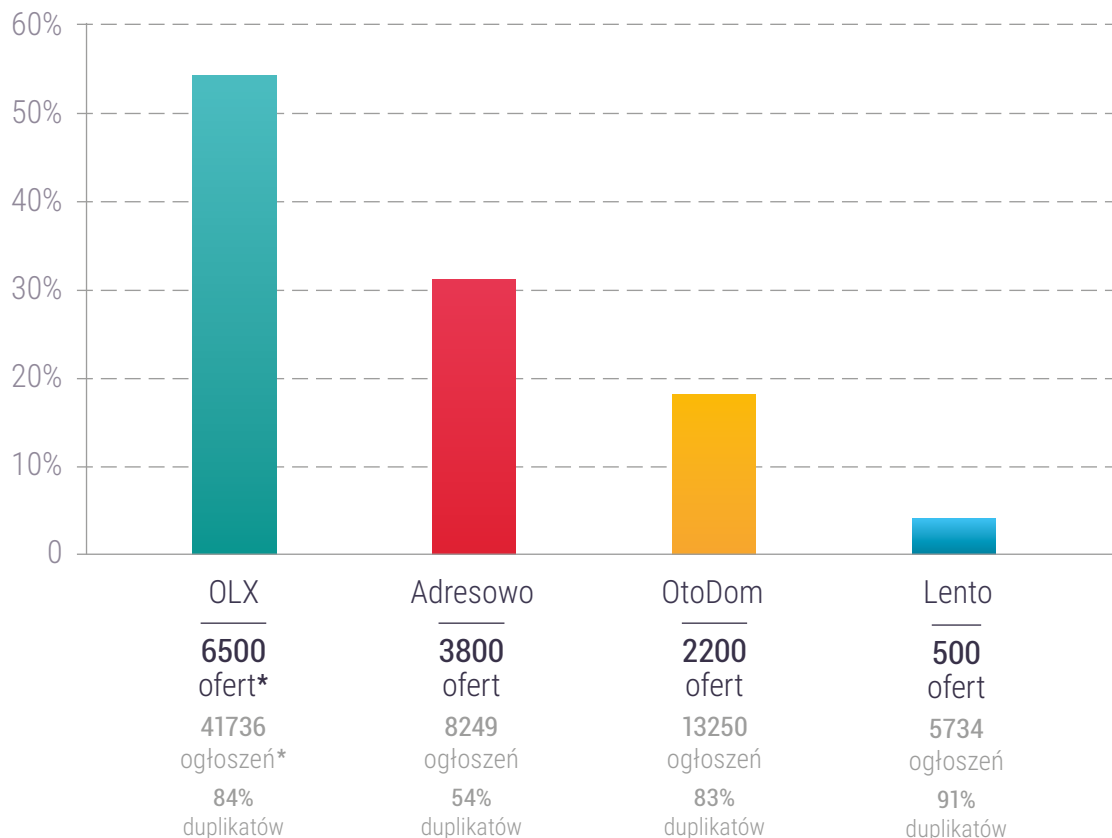
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 12200 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

OGÓLNY WZROST UNIKALNEJ ILOŚCI OFERT NIERUCHOMOŚCI NA SPRZEDAŻ JEST BARDZO DOBRYM WSKAŹNIKIEM KONDYCJI RYNKU, ALE I ON NIE POWINIEN BYĆ ROZUMIANY DOSŁOWNIE. CZĘŚĆ OSÓB REZYGNUJE Z PODEJMOWANIA PRÓB SPRZEDAŻY, O ILE NIE JEST TO SPRZEDAŻ KONIECZNA. ROBIĄ TAK WIDZĄC, ŻE OBECNA SYTUACJA NIE JEST DLA NICH KORZYSTNA. OZNACZA TO, ŻE CHĘTNYCH NA POTENCJALNĄ SPRZEDAŻ MOŻE BYĆ JESZCZE WIĘCEJ NIŻ MÓWIĄ NAM O TYM STATYSTYKI. TE MOGĄ TEŻ BYĆ ZAFALSZOWANE PRZEZ MEDIA, KTÓRE PRZEKONUJĄ WŁAŚCICIELI O TYM, ŻE TERAZ TO WARTO SPRZEDAĆ. TO MOŻE POWODOWAĆ WIĘCEJ OFERT W SERWISACH, ALE GDY PRZYCHODZI DO PRZEDŁUŻENIA PŁATNEGO OGŁOSZENIA, CZĘŚĆ SPRZEDAWCÓW WERYFIKUJE SWOJE PLANY.

Partnerzy:



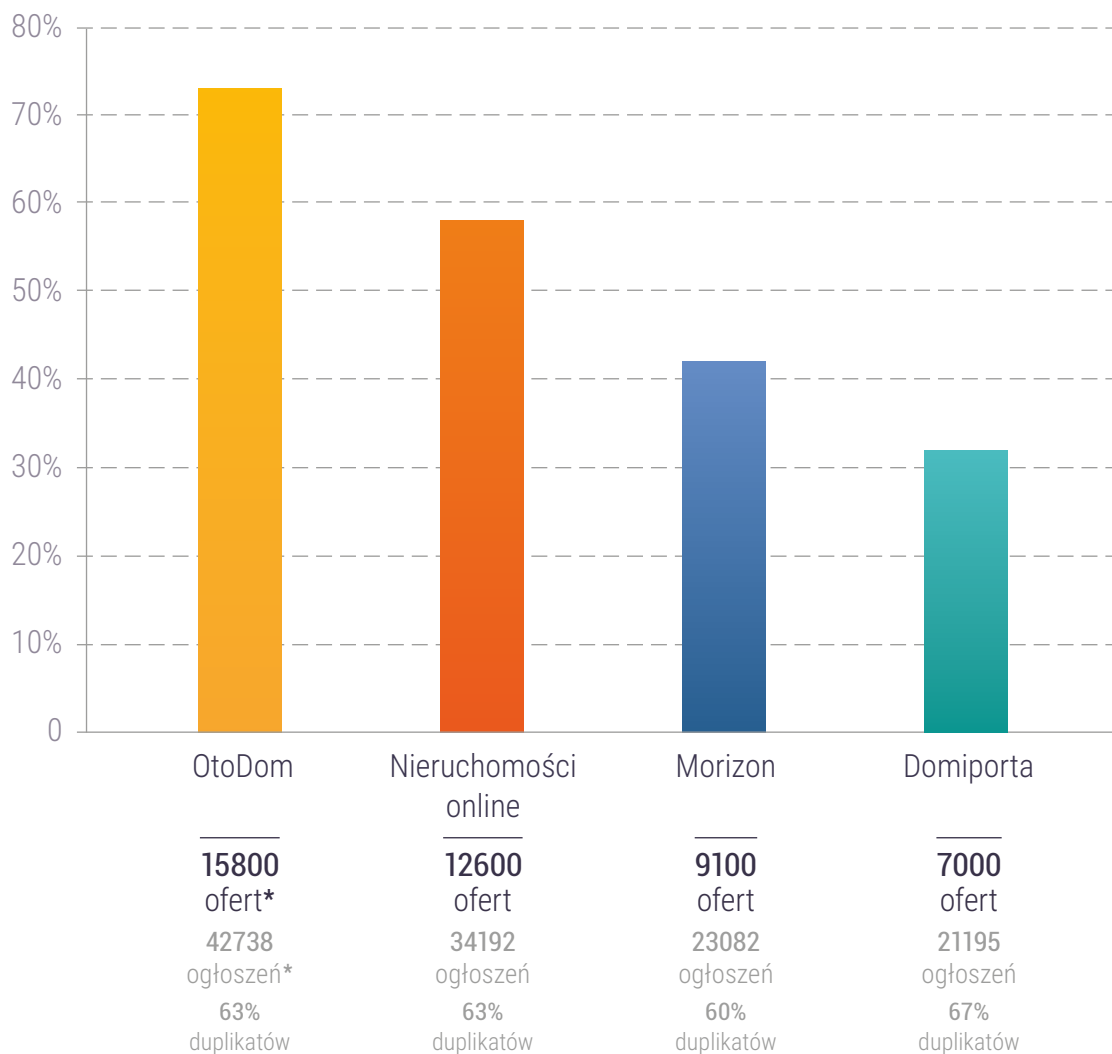
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 21600 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Stopy procentowe zaczynają spadać, liczba wniosków kredytowych rośnie, a oferta mieszkań na sprzedaż topnieje. To wyraźne sygnały, że faza korekty na rynku mogła się właśnie zakończyć. Tymczasem – po raz pierwszy od siedmiu lat – średnie warszawskie ceny transakcyjne zaliczyły spadek. Wiemy, że rynek nieruchomości ma bezwładność parowej lokomotywy. Ale czy to oznacza, że zanim nasz parowóz się rozpędzi przez kolejnych kilka kwartałów NBP będzie raportować spadki?



**BARTŁOMIEJ
GŁUCHOWSKI**
ADRADAR/UNIREPO

Partnerzy:



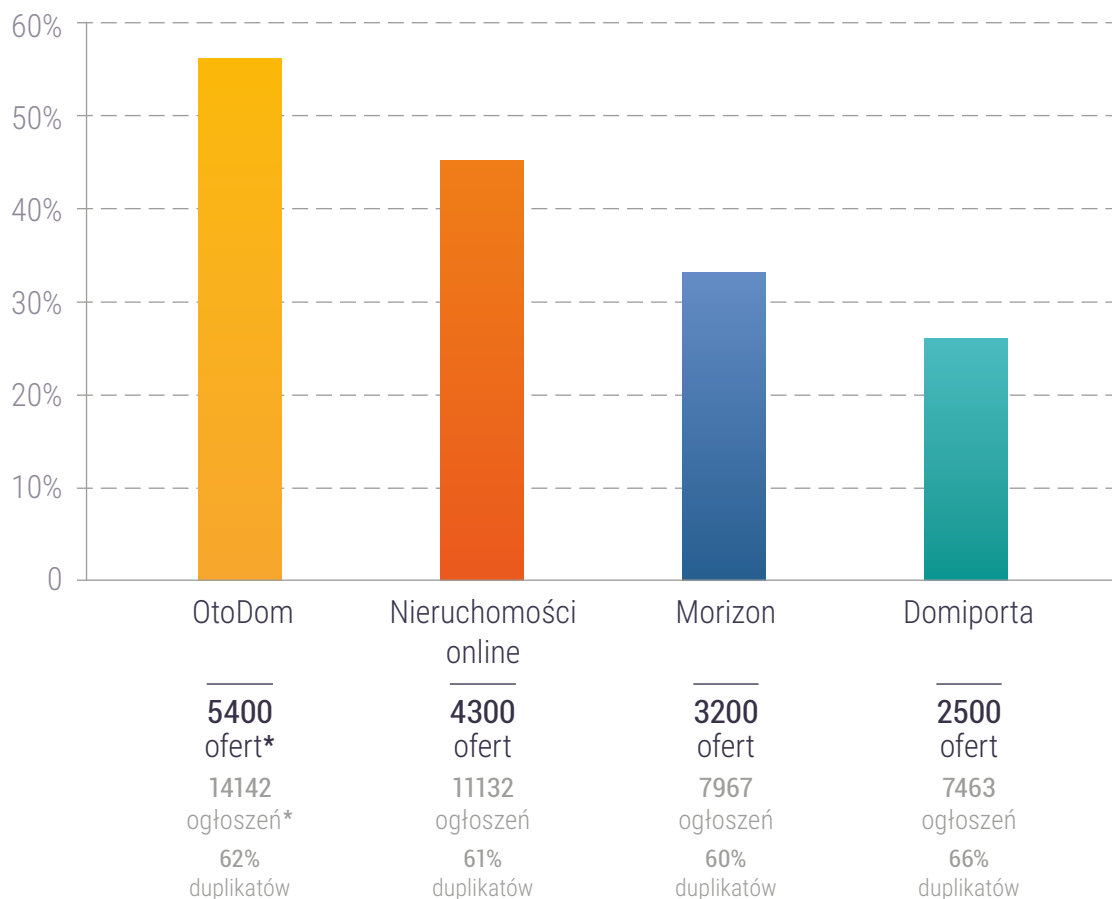
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 9600 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

Rynek podwarszawskich domów może wyglądać nieco inaczej od tego, co mogą nam sugerować dane z gospodarki. To za sprawą dużych inwestycji jak choćby CPK. Gdy tylko kolejne kroki wskazują, że inwestycja będzie realizowana zwiększa się liczba osób próbujących sprzedać swoje domy na terenie planowanego lotniska lub w jego bezpośrednich okolicach. Analizując rynek domów w określonej lokalizacji warto więc popatrzeć na planowane lub rozpoczęte inwestycje w okolicy.

Partnerzy:



UNIREPO

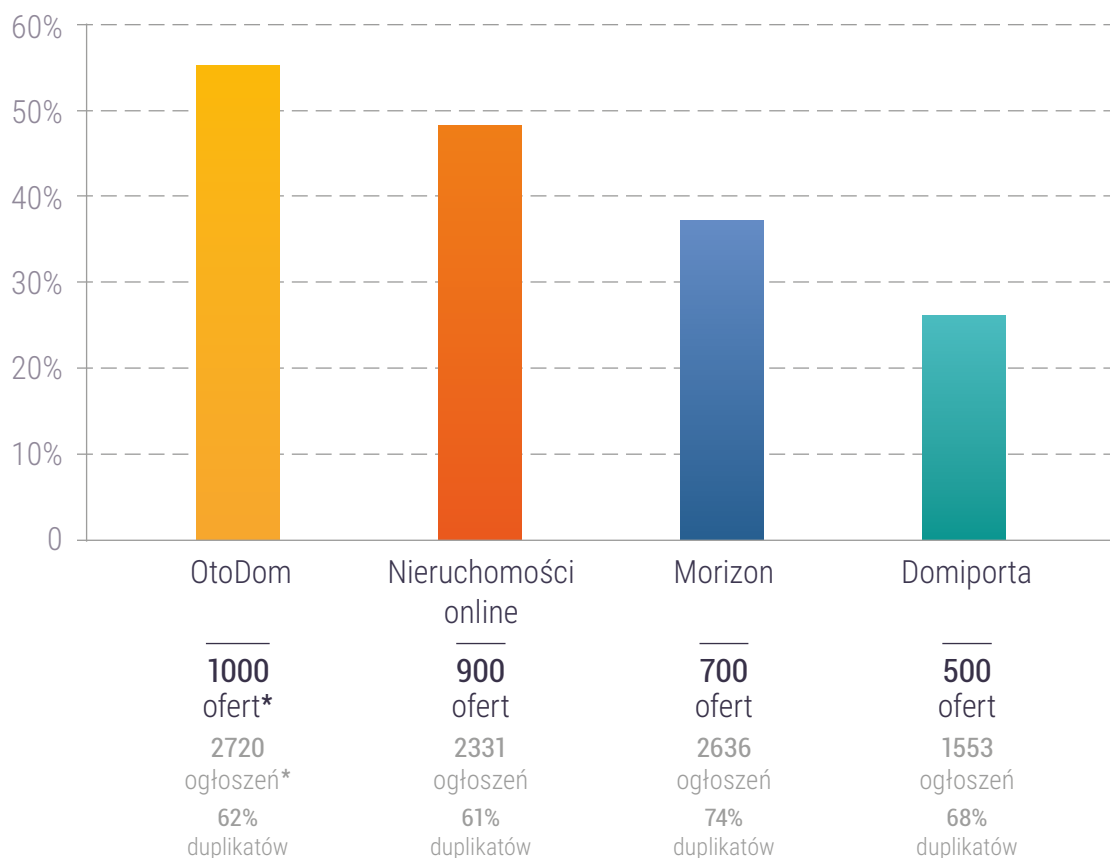
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne sprzedaż

– ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 1900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



**ANNA
KOWALCZYK**
LEGE ADVISORS

Liczba ofert sprzedaży mieszkań i domów w lipcu nieznacznie spadła względem ubiegłego roku. Sprzedający wolą poczekać na odpowiedni moment i rezygnują z prób sprzedaży nieruchomości w obecnych warunkach. Deweloperzy także ostrożniej podchodzą do nowych inwestycji. Liczba nowych inwestycji wyhamowała, a w konsekwencji jest mniej ofert sprzedaży nowych mieszkań i domów. Nieco inaczej jest na rynku komercyjnym. Liczba ofert sprzedaży obiektów komercyjnych wzrosła. Właściciele nieruchomości, zwłaszcza tych niespełniających wymogów ESG chcą wyzbyć się problematycznych i kosztochłonnych obiektów niezależnie od sytuacji na rynku.

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



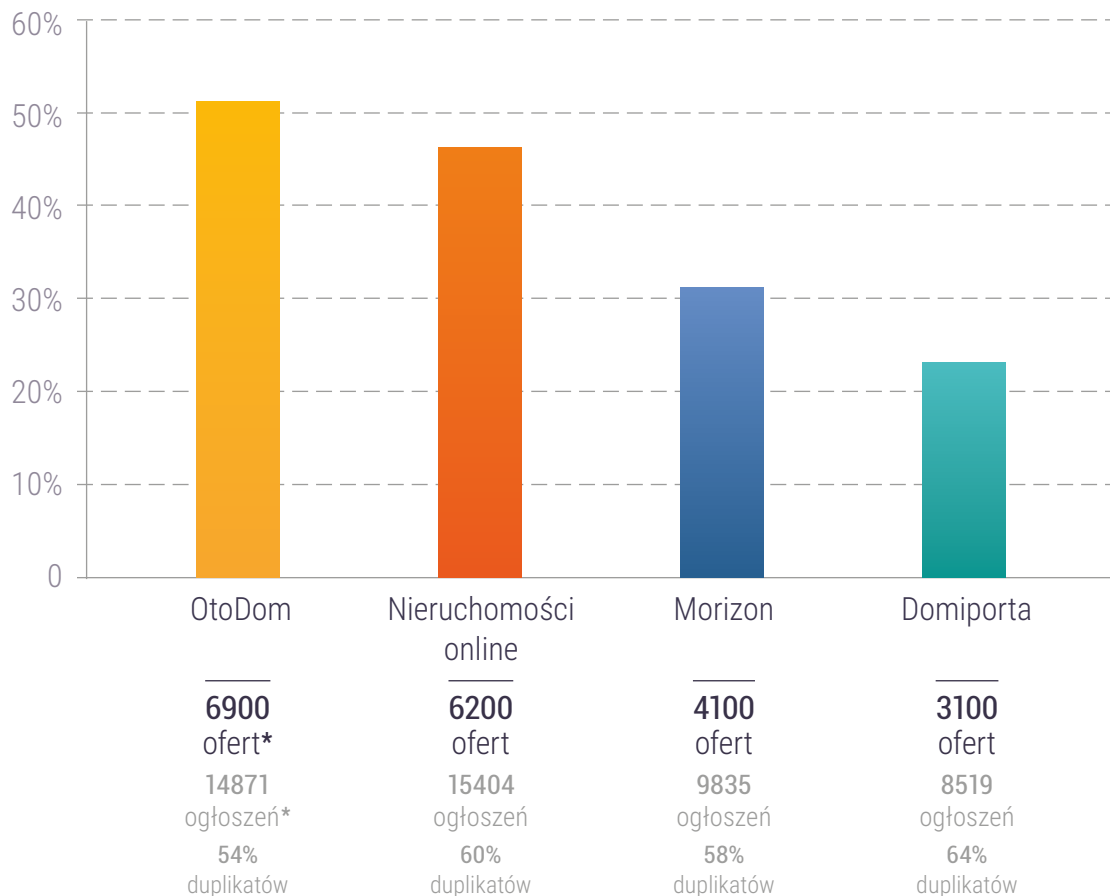
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 13400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Mieszkania, będące tematem przewodnim tego wydania „Portali ogłoszeniowych w liczbach”, to oczywiście tylko wycinek szerszego rynku. Tymczasem w innych segmentach dzieje się nie mniej ciekawie.

Oferta domów na sprzedaż ustabilizowała się na rekordowym poziomie. Ale to nic w porównaniu z tym, co dzieje się na rynku gruntów. Jeszcze niedawno dostępnych było niemal ćwierć miliona parceli, dziś – o 20% mniej. Co się stało? Czy nabywcy rzucili się na zakupy w związku z planowaną reformą planistyczną? A może właściciele wycofują się z prób sprzedaży, widząc koszty budowy i ograniczony dostęp do kredytu? Zachęcamy do wyrobienia sobie własnej opinii na ten temat.

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