

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

PAŹDZIERNIK
2025

Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

CORAZ MNIEJ POŚREDNIKÓW PODSZYWA SIĘ POD OSOBY PRYWATNE

Wciąż nie brakuje osób, które przeglądając portale, skupiają się wyłącznie na ofertach bezpośrednich, odcinając sobie tym samym dostęp do dwóch trzecich rynku wtórnego. Pytanie brzmi jednak: jeśli ktoś świadomie unika pośrednika, czy powinniśmy próbować obejść tę decyzję sprytnymi zabiegami marketingowymi?

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

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	149 000 -5,4%	73 500 +0,7%	mieszkania
	99 000 -3,4%	6 000 -20,0%	domy
	29 000 +13,7%	67 000 -5,0%	nieruchomości komercyjne
	191 500 -18,3%		działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku



Analiza kryteriów filtrowania ofert nieruchomości przez użytkowników przeszukiwarki portali Adradar ponownie przynosi ciekawe wnioski. Przypomnijmy: nasz serwis umożliwia przeszukiwanie aż 52 portali w jednym miejscu, a użytkownicy mogą określić, jakie typy ofert ich interesują – bezpośrednie, agencyjne oraz związane z przetargami i licytacjami nieruchomości (te ostatnie wybierane są głównie przez bardziej doświadczonych inwestorów). Można by przypuszczać, że z uwagi na nieufność wobec pośredników i liczne przypadki podszywania się agentów pod osoby prywatne, większość użytkowników preferuje wyłącznie

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

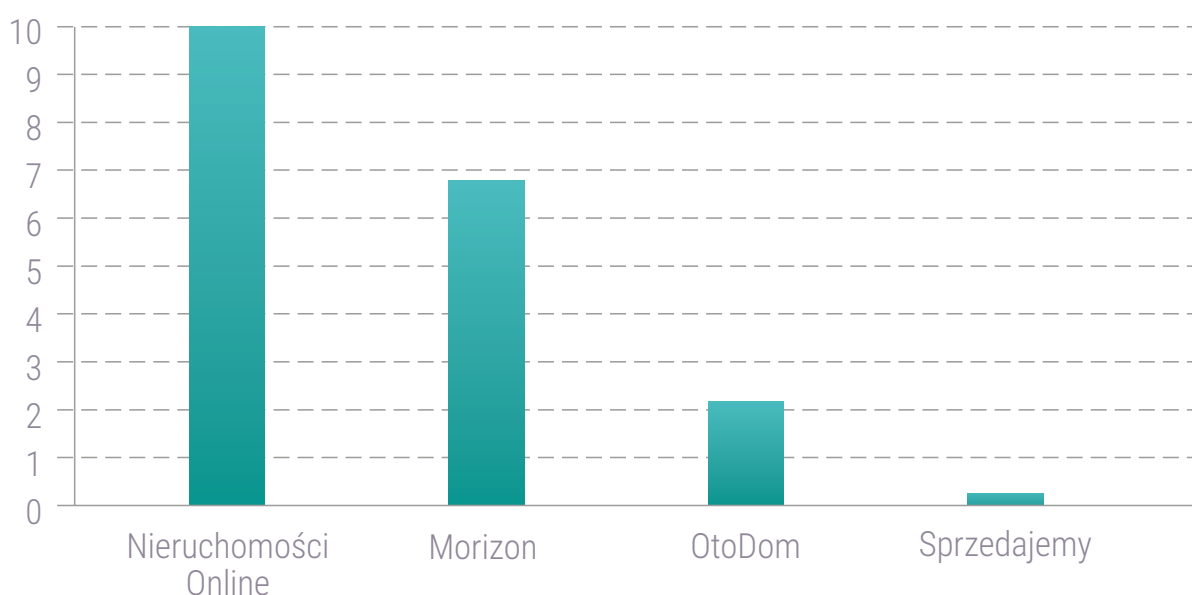
oferty bezpośrednie. Nic bardziej mylnego! Aż 88% użytkowników Adradar nie wyklucza z wyników ogłoszeń publikowanych przez agencje – to wzrost aż o 5 punktów procentowych w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Wygląda więc na to, że choć deklaratywnie Polacy wolą „unikać pośredników”, w praktyce coraz częściej uznają ich obecność za naturalny element rynku nieruchomości.

Warto jednak pamiętać, że Adradar skutecznie usuwa duplikaty ofert agencyjnych – nawet wtedy, gdy konkurujące biura publikują te same ogłoszenia. Być może więc to nie sama perspektywa zapłaty prowizji, lecz właśnie zalew powtarzających się ofert na portalach zniechęca część użytkowników do przeglądania ogłoszeń pośredników.

Przyjrzyjmy się, na których portalach najczęściej pojawiają się „fałszywie bezpośrednie” oferty. Do analizy wybraliśmy kilka czołowych serwisów ogłoszeniowych, najlepiej oddających obraz rynku.

Odsetek agencyjnych ogłoszeń sprzedaży mieszkań, opublikowanych jako bezpośrednie



Ogólnie rzecz biorąc, poziom tego rodzaju ogłoszeń nie jest obecnie szczególnie wysoki – średnio około 3% ofert na portalach to wpisy, które jedynie sprawiają wrażenie dodanych przez właścicieli.

Spośród najpopularniejszych ogólnopolskich portali w tym roku zdecydowanie najgorzej wypada NieruchomosciOnline – aż 10% ofert publikowanych tam jako bezpośrednie w rzeczywistości pochodzi od pośredników. Niewiele lepiej prezentuje się Morizon, gdzie odsetek takich ogłoszeń sięga blisko 7%.

Na tle konkurencji stosunkowo dobrze radzi sobie OtoDom, który utrzymuje poziom nieco powyżej 2%. Z kolei Sprzedajemy.pl może pochwalić się niemal zerowym udziałem ofert agencyjnych podszywających się pod prywatne.

Jak widać, część portali nadal zbyt pobłażliwie podchodzi do nieuczciwych praktyk biur nieruchomości. Mimo to nie wydaje się, by wpływało to znacząco na zainteresowanie użytkowników – ci najwyraźniej zdążyli przywyknąć do tego, że nie każda „oferta bezpośrednia” jest tym, za co się podaje.

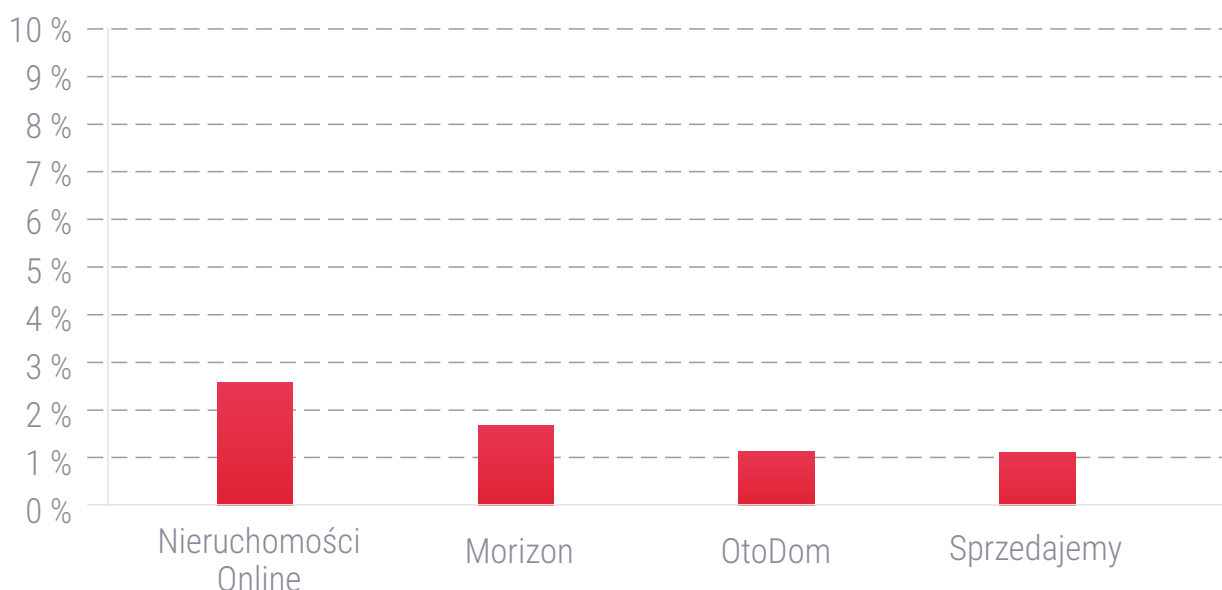
Jak walczyć z takimi oszustwami?

Zjawisko publikowania ogłoszeń agencyjnych jako „bezpośrednich” to problem, który trudno wyeliminować jednym ruchem. Wymaga on działań na kilku frontach – od większej odpowiedzialności pośredników, po skuteczniejsze procedury weryfikacyjne po stronie portali. Świadomi agenci wiedzą, że krótkoterminowy zysk z pozyskania klienta pod fałszywym pretekstem w dłuższej perspektywie szkodzi całej branży. Fałszywe oferty nie tylko podkopują zaufanie do pośredników, ale też zniechęcają użytkowników do korzystania z portali, które takie praktyki tolerują. Serwisy ogłoszeniowe mają jednak w zasięgu ręki rozwiązania, które mogłyby znacząco ograniczyć skalę tego problemu. Przykład Sprzedajemy.pl dowodzi, że walka z nieuczciwymi ogłoszeniami nie musi być ani kosztowna, ani skomplikowana. Wystarczy połączyć prostą weryfikację z realnym egzekwowaniem regulaminu. Skoro jednemu portalowi udało się zachować czystość w tej kategorii, trudno mówić, że to niemożliwe. A może pośrednicy nie dostrzegli jeszcze potencjału tego niszowego portalu? Jeśli tak, to po naszej publikacji może się to zmienić, czego oczywiście nikomu nie życzymy.

Długofalowo skuteczna walka z fałszywymi ogłoszeniami wymaga połączenia technologii, przejrzystych zasad i dobrej woli wszystkich uczestników rynku. Inaczej wciąż będziemy mieć do czynienia z sytuacją, w której część użytkowników szuka mieszkań, a inni – niestety – szukają tylko sposobu, by ich przechytrzyć.

Czy fortel na udawanego właściciela sprawdza się także przy wynajmie?

Odsetek agencyjnych ogłoszeń wynajmu mieszkań, opublikowanych jako bezpośrednie



Jak można się było spodziewać, na rynku wynajmu panuje większy spokój niż w segmencie sprzedaży. Fortel z udawaniem właściciela najwyraźniej nie przynosi tu aż takich efektów. Najwyższy odsetek nieuczciwych ogłoszeń ponownie notują NieruchomosciOnline – około 2,5% ofert prywatnych w rzeczywistości pochodzi od pośredników.

Na tle konkurencji Sprzedajemy.pl utrzymuje bardzo dobrą formę – odsetek błędnie oznaczonych ogłoszeń pozostaje minimalny, choć już nie tak imponujący jak w przypadku rynku sprzedaży. Może to mieć prozaiczne wytłumaczenie: ogłoszenia wynajmu są po prostu tańsze (o około 10 zł), więc bariera wejścia dla pośredników jest mniejsza. A może po prostu... nazwa zobowiązuje – w końcu to Sprzedajemy, a nie Wynajmujemy!

W pozostałych portalach poziom nieuczciwych ogłoszeń pozostaje niski, co sugeruje, że przy mniejszej stawce ryzyko pośredniczenia „pod przykrywką” zwyczajnie się nie opłaca.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



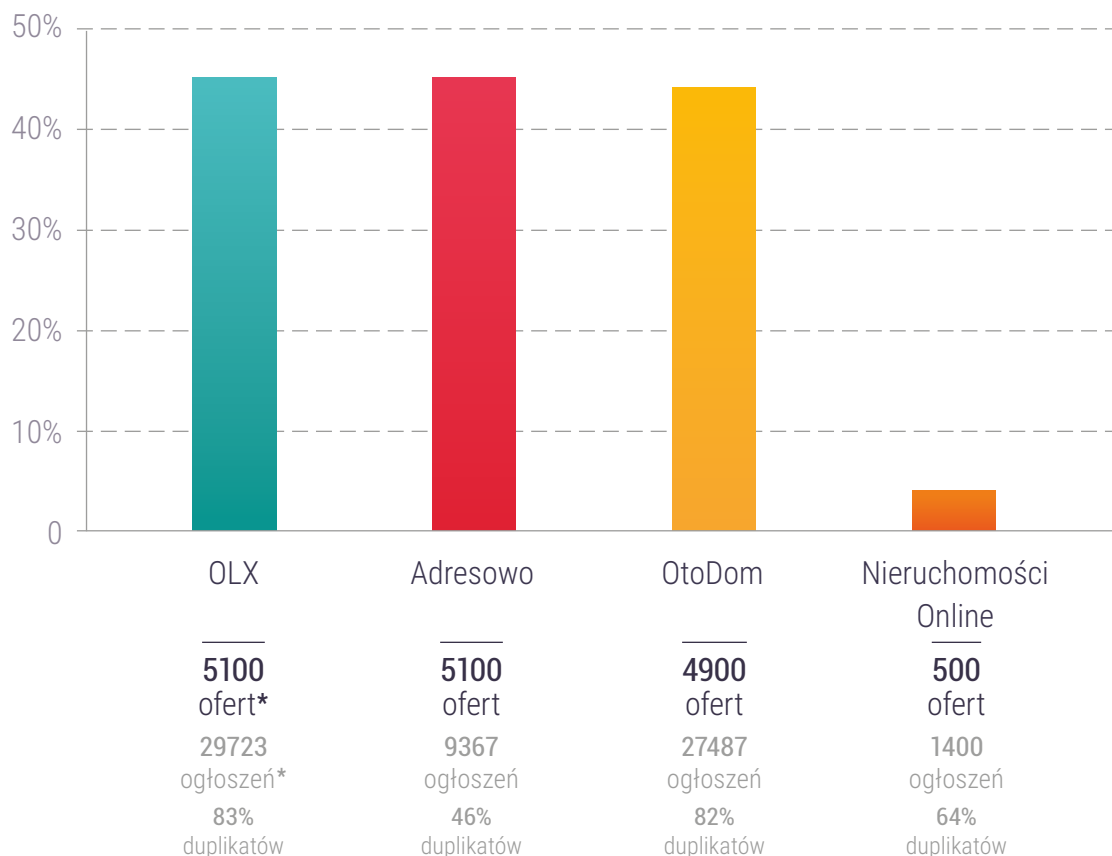
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 11300 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

Statystyka to dziedzina nauki, w której łatwo o... przekłamania. Trudno bowiem polemizować z tym, że np. 7% to wartość większa niż 2%; zwłaszcza, gdy wyraźnie obrazują to słupki na wykresie. Jednak każdy dobry pośrednik wie, że jeśli te 7% odniesiemy do stu (np. ofert bezpośrednich), a skromne 2% odniesiemy do tysiąca (również takich ofert), to... otrzymane wyniki - 7 i 20 - będą miały odmienną relację. Dlatego warto zwracać uwagę na procenty, bo te mogą nieźle namieszać w odiorze danych.

Partnerzy:



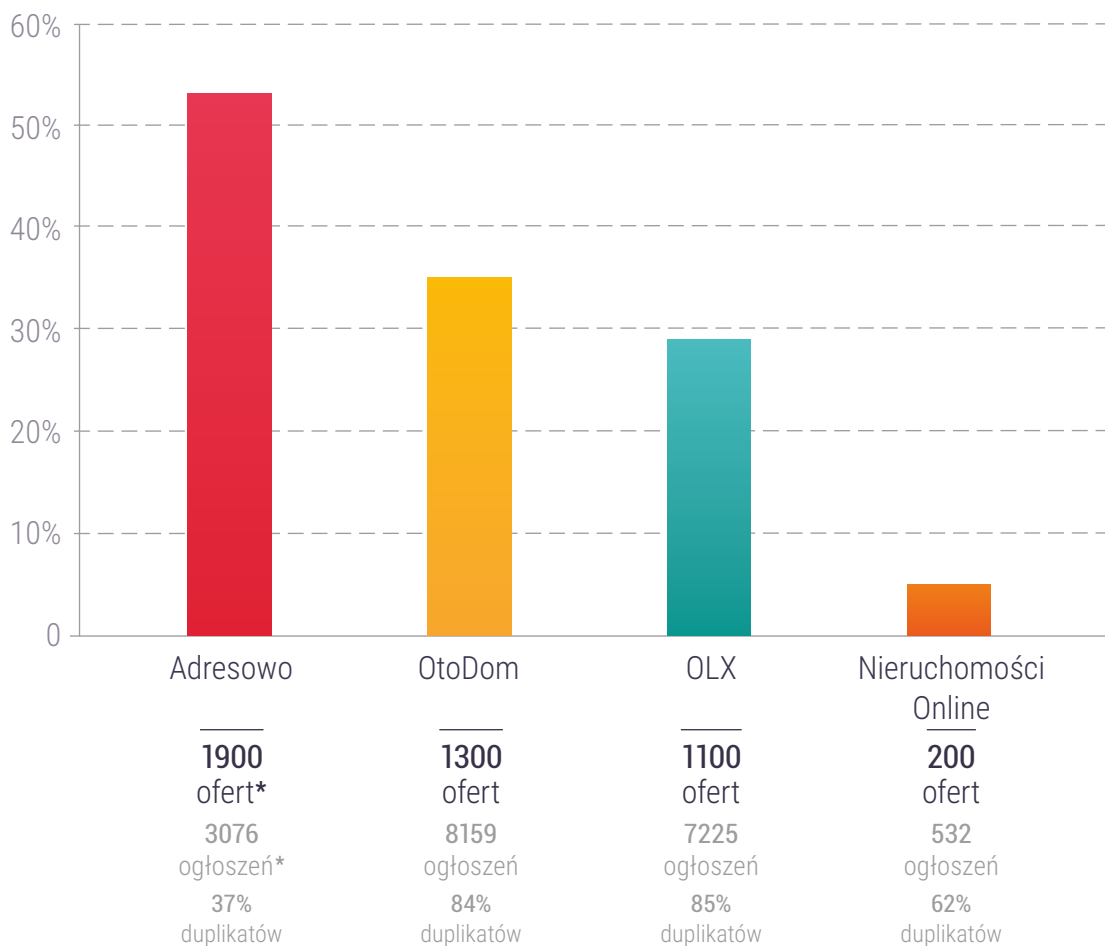
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 3700 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



Nie rozumiem praktyki publikowania ogłoszeń agencji jako bezpośrednich. Poza aspektem etycznym wpływa to negatywnie na odbiór rynku – wielu poszukujących, którzy świadomie nie chcą płacić prowizji, czuje się wprowadzanych w błąd, co obniża wizerunek agencji. Rynek i tak dynamicznie się profesjonalizuje, a oferty pośredników stanowią już zdecydowaną większość całej puli ogłoszeń (ok. 3/4).

Partnerzy:



UNIREPO

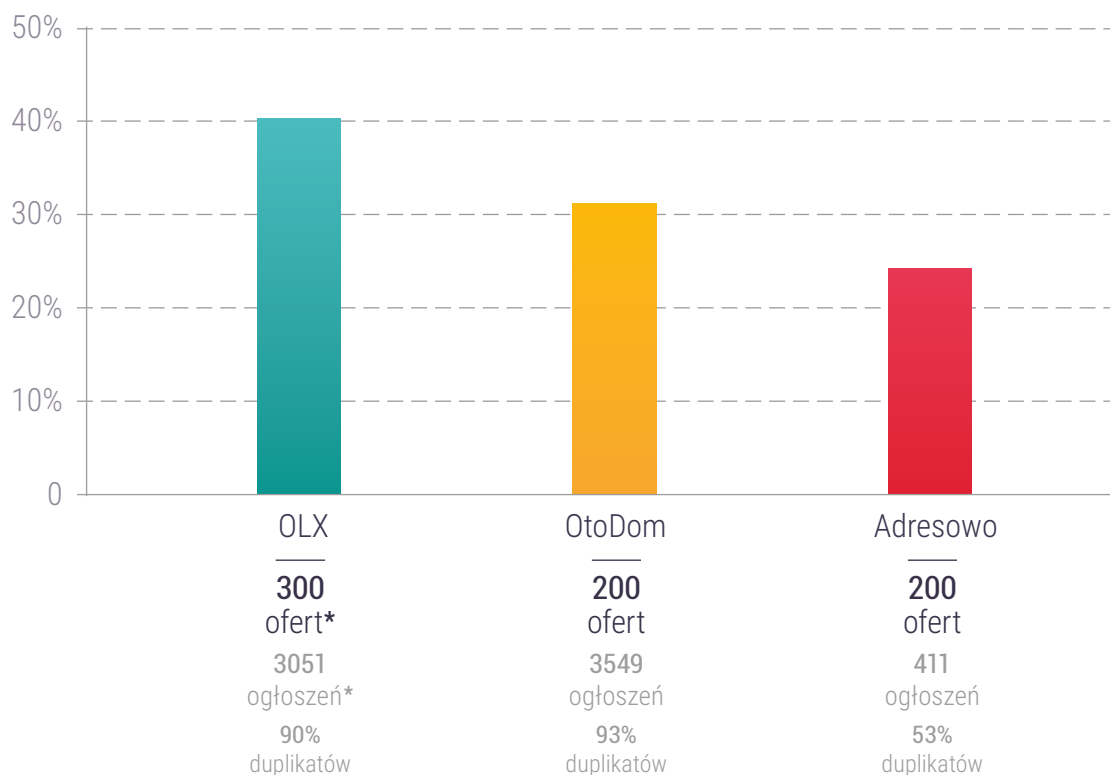
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 800 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

Komercja od dłuższego już czasu ma problemy, które nie są do końca widoczne w statystykach. Głównie dlatego, że problemy narastają w mniejszych miejscowościach. Można tam znaleźć całe handlowe ulice, które kiedyś tętniły życiem, a dziś straszą pustymi witrynami. Główne dwie przyczyny to przebudowa ulic likwidująca przy okazji miejsca postojowe, a druga to ekspansja centrów handlowych. Brak możliwości zaparkowania w okolicy punktu handlowego lub usługowego powoduje, że bardziej opłacalna staje się wycieczka do pobliskiej galerii handlowej, gdzie jest nie tylko szeroki wybór usług, ale i dostępne miejsca parkingowe.

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



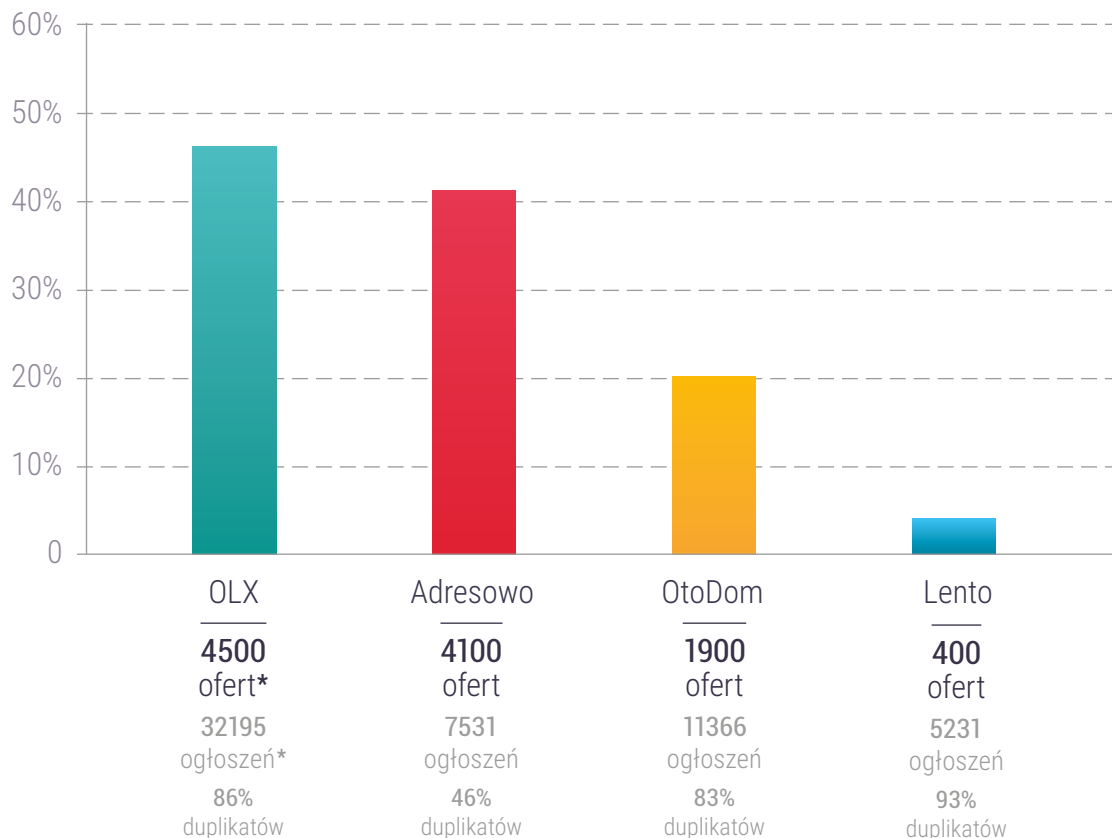
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W październiku na rynku pojawiło się 9800 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

Rzeczywistość na portalach ogłoszeniowych nadal odbiega od wniosków jakie można wyciągnąć po wycieczce w teren. Na portalach nie widać znacznego wzrostu ilości ogłoszeń dotyczących nieruchomości gruntowych. Mimo to na przydrożnych tabliczkach i banerach można znaleźć coraz więcej kontaktów do osób chętnych rozstać się ze swoimi działkami. Podobnie sytuacja wygląda na facebookowych grupach sprzedażowych. Można wnioskować, że dla sprzedających działki portale są za drogie. Można też postawić tezę, że część z nich już wie w jak niekorzystnej sytuacji będą ich grunty po wprowadzeniu planów ogólnych, więc decyduje się je sprzedać póki jeszcze ma to sens.

Partnerzy:



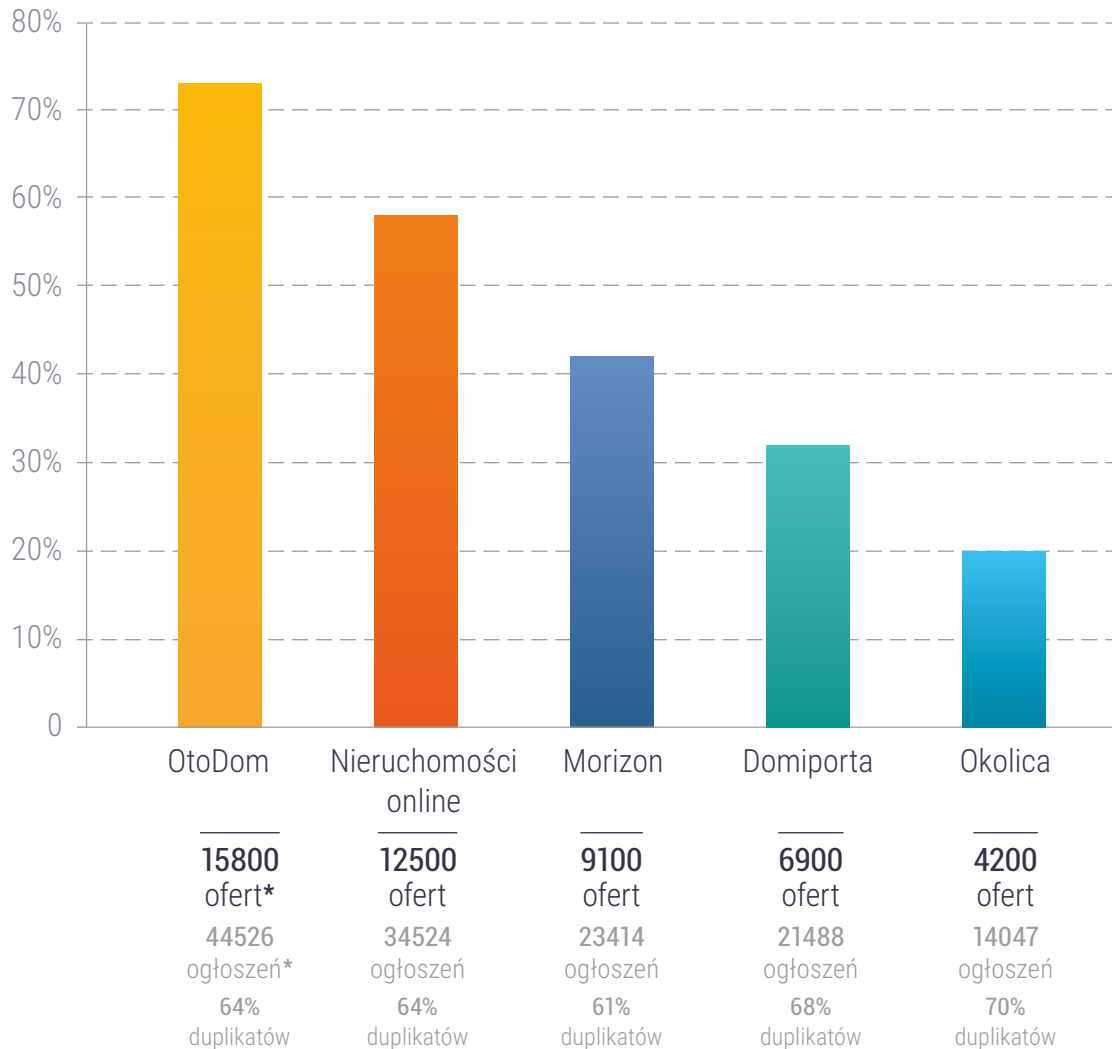
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku 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)*

Październikowe dane przynoszą optymistyczny sygnał: aż 88% użytkowników świadomie nie wyklucza ofert pośredników z wyników wyszukiwania. To wzrost o 5 punktów procentowych rok do roku. Rynek wyraźnie dojrzewa – ludzie przestają bać się prowizji, zaczynają natomiast cenić przejrzystość i jakość informacji. Problem nie leży w samej współpracy z agencjami, lecz w chaosie duplikatów i fałszywych ogłoszeniach „bezpośrednich”. W Domiportcie stale pracujemy nad podniesieniem jakości bazy ofert, bo wiemy, że w długim terminie wygrywa ten, kto oferuje wartość, a nie tylko ilość ogłoszeń.



**ROBERT
KĘDZIERSKI**
DOMIPORTA.PL

Partnerzy:



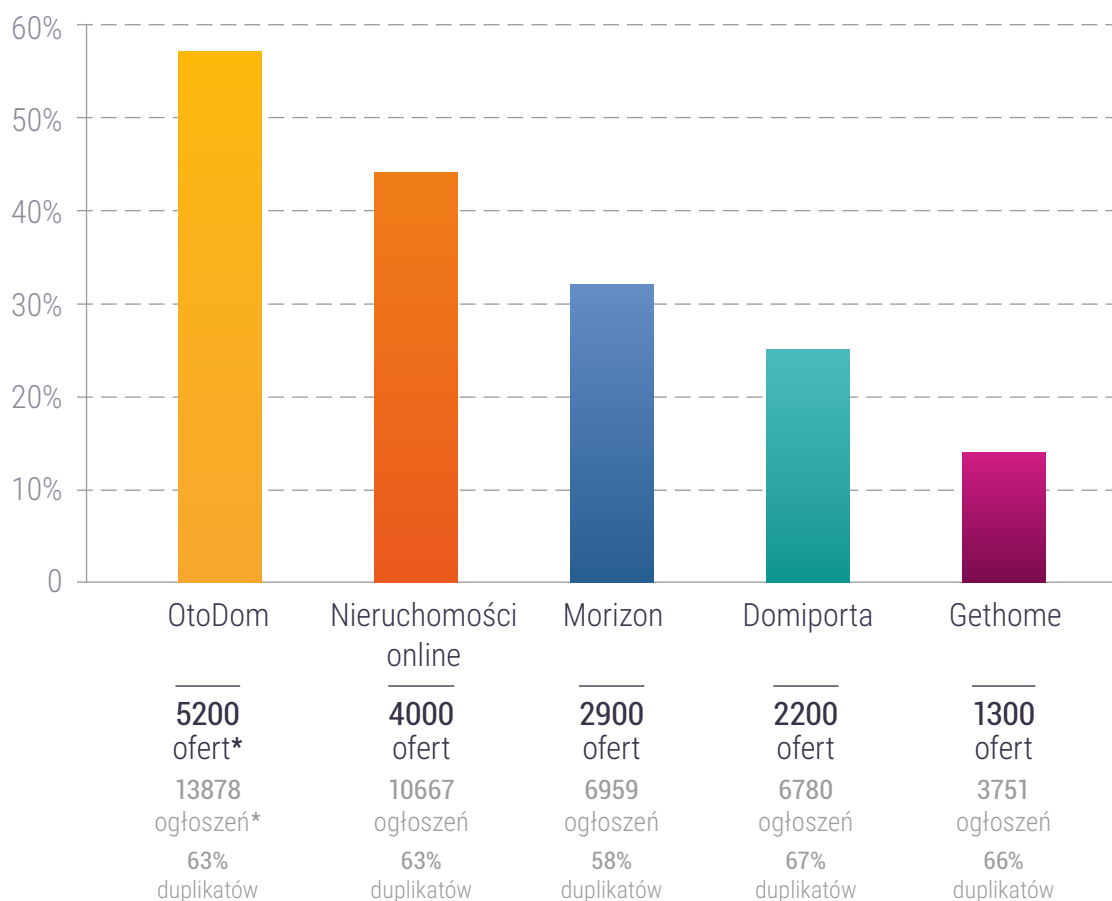
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku 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)*



MAGDALENA PUDŁO
LEGE ADVISORS

Liczba ofert agencyjnych dotyczących sprzedaży domów w miesiącu październiku stanowiła ponad dwukrotność liczby podobnych ofert bezpośrednich, co świadczyć może o postępującej profesjonalizacji tego segmentu rynku nieruchomości. Zakup domu wiąże się z większym ryzykiem niż zakup działki czy mieszkania, dlatego warto skorzystać tu z pomocy specjalistów. W porównaniu z miesiącem październikiem ubiegłego roku znacząco spadła (o 20%) liczba ofert domów na wynajem, co sugerować może, że ta forma wynajmu nie cieszy się dużą popularnością.

Partnerzy:



UNIREPO

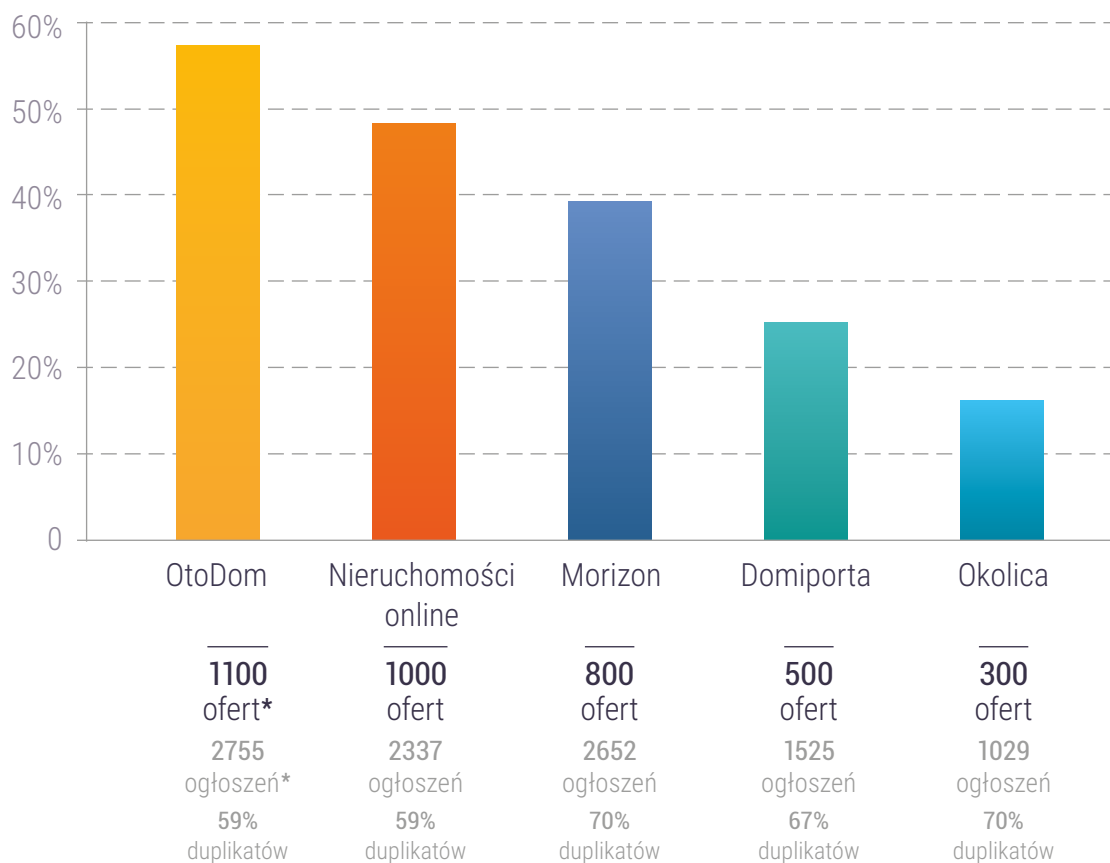
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne sprzedaż

– ogłoszenia agencyjne

W październiku 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)*



?

Skoro czytasz te słowa, to może chciałabyś / chciałbyś zostać etatowym komentatorem w naszym biuletynie? Nie trzeba komentować co miesiąc. Jeśli co jakiś czas chcesz się dzielić swoimi obserwacjami z czytelnikami biuletynu koniecznie napisz do nas na info@adradar.pl

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



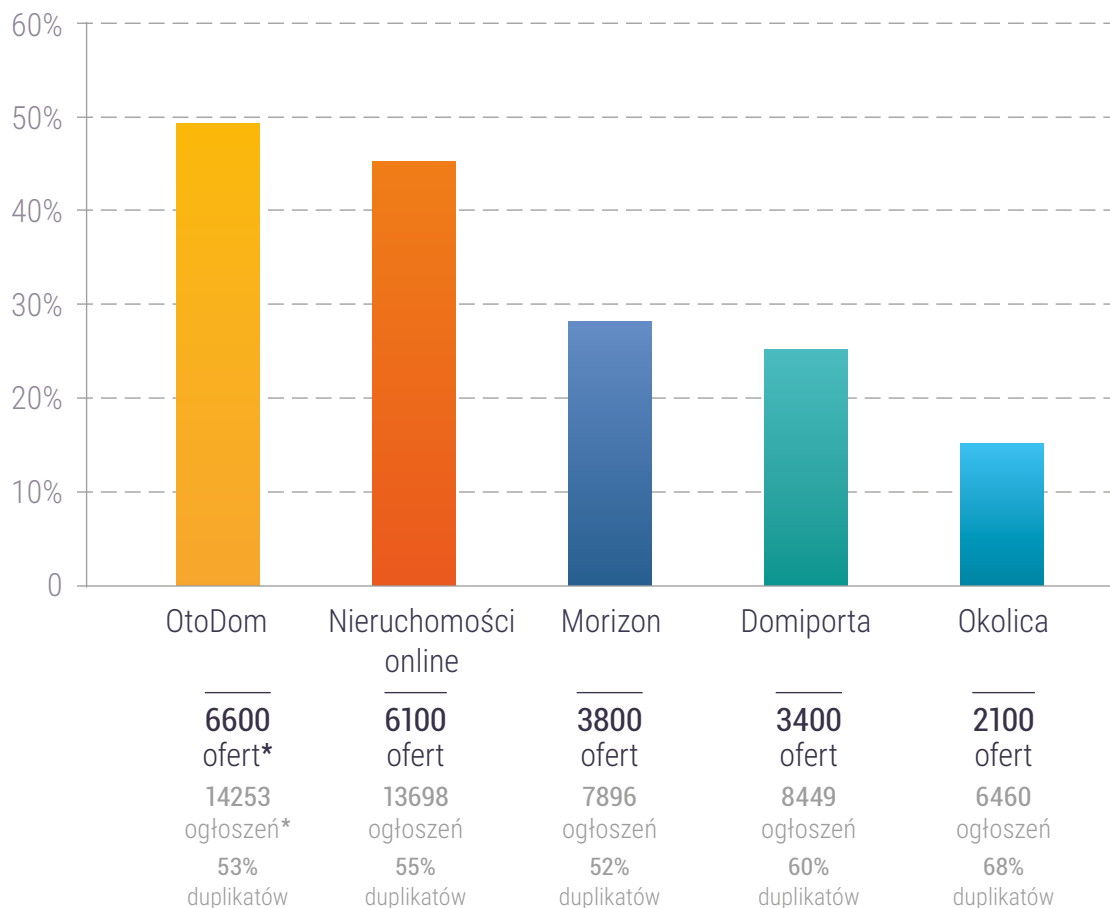
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W październiku na rynku pojawiło się 13500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Choć tym razem skupialiśmy się głównie na jakości ogłoszeń, warto też spojrzeć na liczby pokazujące, jak zmienia się sama podaż nieruchomości. W porównaniu z ubiegłym rokiem rynek sprzedaży wyraźnie hamuje – liczba ofert mieszkań spadła o 5,4%, a domów o 3,4%. Najmocniej skurczył się segment działek, gdzie liczba aktywnych ogłoszeń zmniejszyła się aż o 18%. Jedynym jasnym punktem pozostaje rynek nieruchomości komercyjnych, który notuje solidny wzrost o blisko 14%.

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