

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LISTOPAD
2025

Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

MNIEJ CHĘTNYCH NA SPRZEDAŻ MIESZKANIA

Na portalach ubyło ogłoszeń. Znajdujemy się w okolicy dołka ze stycznia 2024. Warto odnotować, że spadła także liczba sprzedających osób, ale tutaj spadki nie są tak wyraźne jak w przypadku ogłoszeń.

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

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	147 000 -7,0%	73 000 +5,0%	mieszkania
	97 000 -4,9%	6 000 -20,0%	domy
	29 000 +13,7%	67 000 -4,3%	nieruchomości komercyjne
	186 000 -19,3%		działki

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku



Z najnowszych danych wynika, że w 2025 roku liczba publikowanych ogłoszeń sprzedaży mieszkań pozostaje wyraźnie niższa niż w szczytowych momentach poprzednich lat. Obecnie znajdujemy się w okolicach dołka ze stycznia 2024 roku, co potwierdza, że podaż mieszkań na rynku wtórnym kurczy się. Spadek liczby ogłoszeń idzie w parze z mniejszą liczbą sprzedających, choć w tym przypadku zmiany są mniej gwałtowne. Czyżby sprzedający zmniejszyli nieco swoje budżety i postanowili ograniczyć liczbę branych pod uwagę portali?

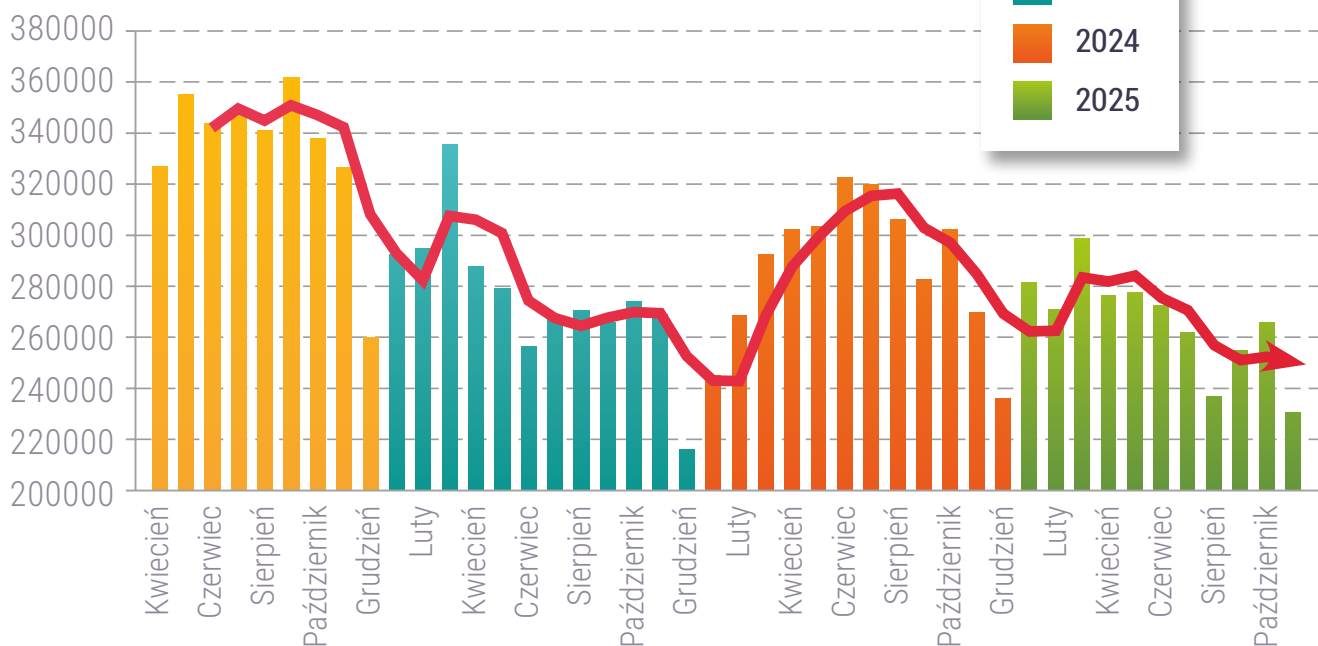
Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

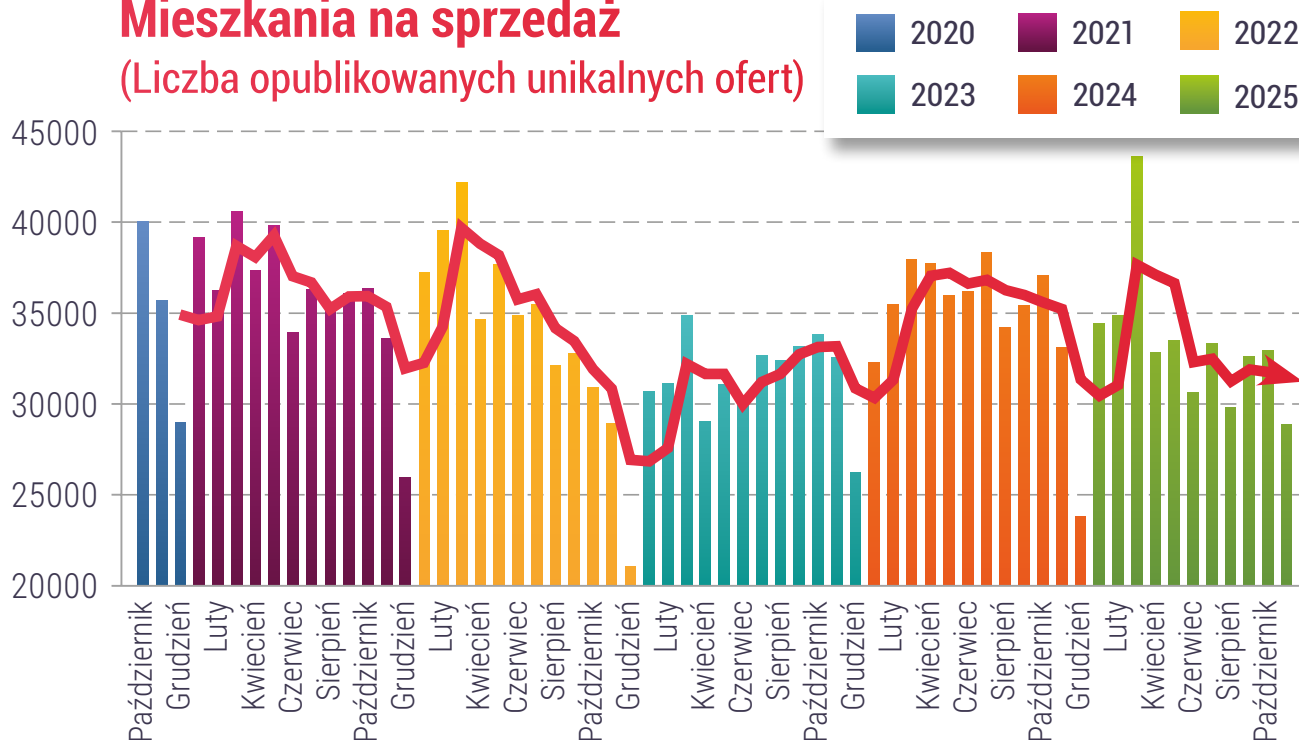
Mieszkania na sprzedaż (Liczba opublikowanych ogłoszeń)



Od miesięcy letnich 2024 roku liczba ogłoszeń zaczęła stopniowo maleć, a spadek ten utrzymał się również w kolejnych kwartałach, zamiast – jak bywało wcześniej – zatrzymać się wraz z końcem sezonu wakacyjnego.

Zarówno miesięczne wartości, jak i średnie kwartalne pozostają dziś wyraźnie poniżej rekordów z 2022 roku, kiedy liczba ogłoszeń przekraczała 350 tys. miesięcznie. Tamten okres – przypadający już po zniknięciu Gumtree i na tle gwałtownych wydarzeń geopolitycznych – był pod wieloma względami wyjątkowy. Na jego tle obecny rynek wygląda znacznie bardziej stabilnie.

Mieszkania na sprzedaż (Liczba opublikowanych unikalnych ofert)



Zamiast więc skupiać się wyłącznie na liczbie ogłoszeń, warto zadać inne, bardziej fundamentalne pytanie: ilu właścicieli w danym miesiącu faktycznie decyduje się sprzedać mieszkanie? Aby na nie odpowiedzieć, analizujemy unikalne oferty – w Adradar oznaczane jako „niepublikowane nigdzie wcześniej”. To one najlepiej pokazują realny napływ nowych sprzedających na rynek.

Za takimi decyzjami najczęściej stoją bardzo prozaiczne powody. Ktoś sprzedaje mieszkanie, bo chce kupić większe. Ktoś inny zmienia miasto lub sytuację życiową. Dopiero dalej pojawiają się scenariusze bardziej inwestycyjne – mieszkania sprzedawane po flipach, lokale trafiające na rynek w wyniku postępowań spadkowych czy wreszcie decyzje inwestorów, dla których przy obecnych warunkach rynkowych rentowność najmu przestaje być wystarczająca.

Patrząc na wykres unikalnych ofert, trudno nie zatrzymać się na marcu 2025 roku. To właśnie wtedy liczba nowych sprzedających osiągnęła najwyższy poziom w całej historii pomiarów. I tu pojawia się pytanie, na które nie mamy dziś jednoznacznej odpowiedzi: co właściwie skłoniło tak wiele osób do wystawienia mieszkania właśnie w tym momencie?

Nie był to przecież okres nagłego szoku geopolitycznego ani wydarzenie, które jednym komunikatem zmienia nastroje społeczne. A jednak coś wyraźnie zadziało. Czy była to kumulacja decyzji odkładanych miesiącami? Efekt zmian regulacyjnych, podatkowych, a może sygnał płynący z rynku finansowego? Tego jeszcze nie wiemy.

Jedno jest pewne: rynek nieruchomości, choć z definicji znacznie wolniejszy niż giełda, potrafi reagować zaskakująco gwałtownie. Marcowy „wyskok” pokazuje, że także tutaj emocje, oczekiwania i zbiorowe decyzje mogą w krótkim czasie przełożyć się na realny napływ nowych ofert.

Wraz ze zbliżaniem się końcówki roku liczba nowych ofert stopniowo maleje, co wpisuje się w dobrze znaną sezonowość rynku. Być może to właśnie ten umiarkowany, rozłożony w czasie napływ nowych sprzedających sprawia, że rynek cenowy pozostaje stabilny – mniej więcej tyle samo uczestników liczy dziś na spadki, co na dalsze wzrosty, a żadna z tych narracji nie zyskuje wyraźnej przewagi.

Zobaczmy teraz jak często powielane są oferty mieszkań na sprzedaż:

Liczba ogłoszeń jednej nieruchomości (Mieszkania na sprzedaż)



Od około dwóch lat obserwujemy wyraźną stabilizację – na jedno mieszkanie przypada średnio około ośmiu ogłoszeń. Czy to dużo, czy mało, biorąc pod uwagę, że nasz system monitoruje aż 52 portale?

Po pierwsze, tylko niewielka część z nich to serwisy ogólnopolskie. Po drugie, te osiem ogłoszeń rzadko oznacza osiem różnych portali. Często to samo mieszkanie pojawia się wielokrotnie w jednym serwisie, publikowane równoległe przez kilka agencji, co znacząco utrudnia przeglądanie ofert.

Warto też pamiętać, że średnia bywa myląca. Skoro statystycznie na jedno mieszkanie przypada osiem ogłoszeń, muszą istnieć nieruchomości reklamowane znacznie częściej – czasem po kilkadziesiąt, a w skrajnych przypadkach nawet kilkaset razy. I tak właśnie dzieje się w praktyce: w Unirepo regularnie trafiają się ogłoszenia bezpośrednio przechwycone jednocześnie przez 20–30 biur.

A jak wygląda sytuacja w segmencie wynajmu, zdominowanym przez osoby prywatne?

Liczba ogłoszeń jednej nieruchomości (Mieszkania na wynajem)



Także w segmencie wynajmu kopiowanie i powielanie ogłoszeń pozostaje zjawiskiem powszechnym. W ostatnich latach również tutaj obserwujemy wejście w fazę stabilizacji. Średnia liczba ogłoszeń przypadających na jedno mieszkanie od dłuższego czasu utrzymuje się na poziomie około czterech, sporadycznie zbliżając się do pięciu. Ale nawet w najlepszych dla wynajmu czasach konieczne było wykupienie co najmniej dwóch ogłoszeń aby znaleźć najemcę. To oczywiście tylko średnia, ale jest to nieco zaskakujące, prawda?

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



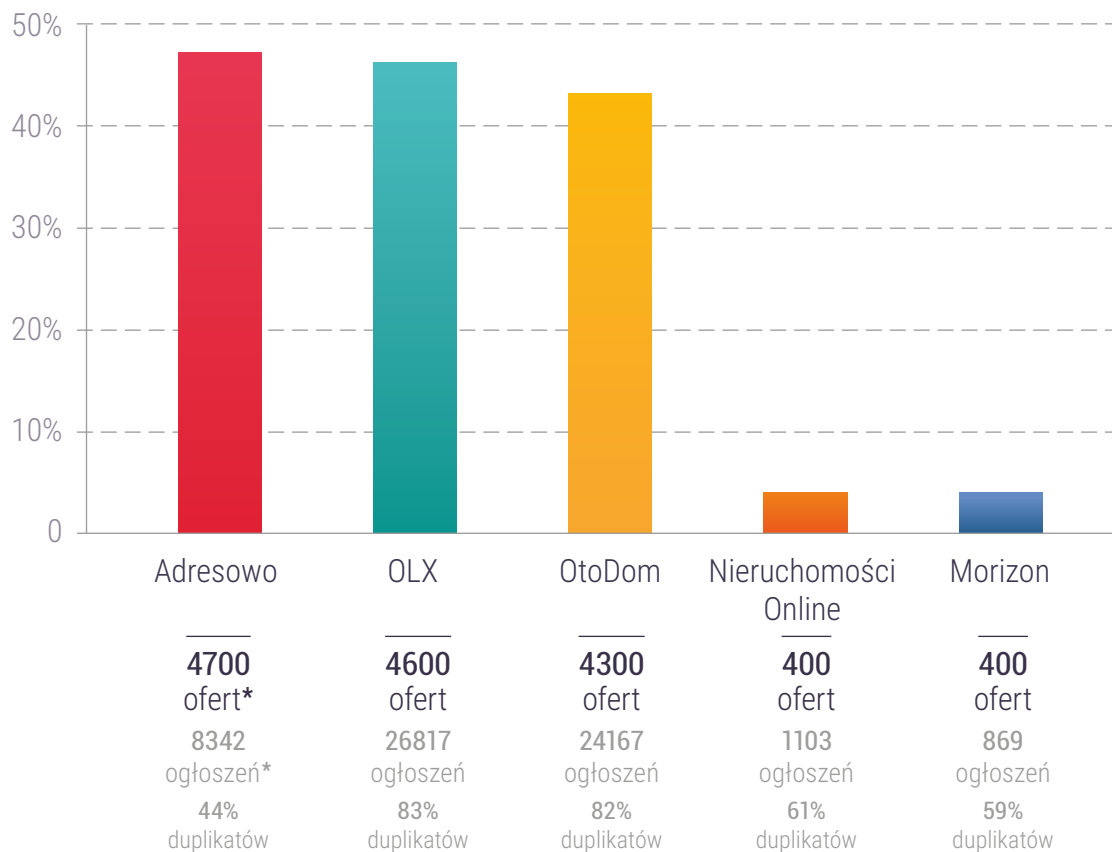
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W listopadzie na rynku pojawiło się 10000 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

Z okazji zbliżających się wielkimi krokami świąt wszystkim czytelnikom biuletynów Unirepo życzę samych dobrych wiadomości z rynku nieruchomości i by zmiany, jakie wciąż na nim zachodzą sprzyjały zawieraniu transakcji i odnoszeniu sukcesów (nie tylko) zawodowych.

Partnerzy:



adradar
PRZESZUKIWARKA
PORTALI NIERUCHOMOŚCI



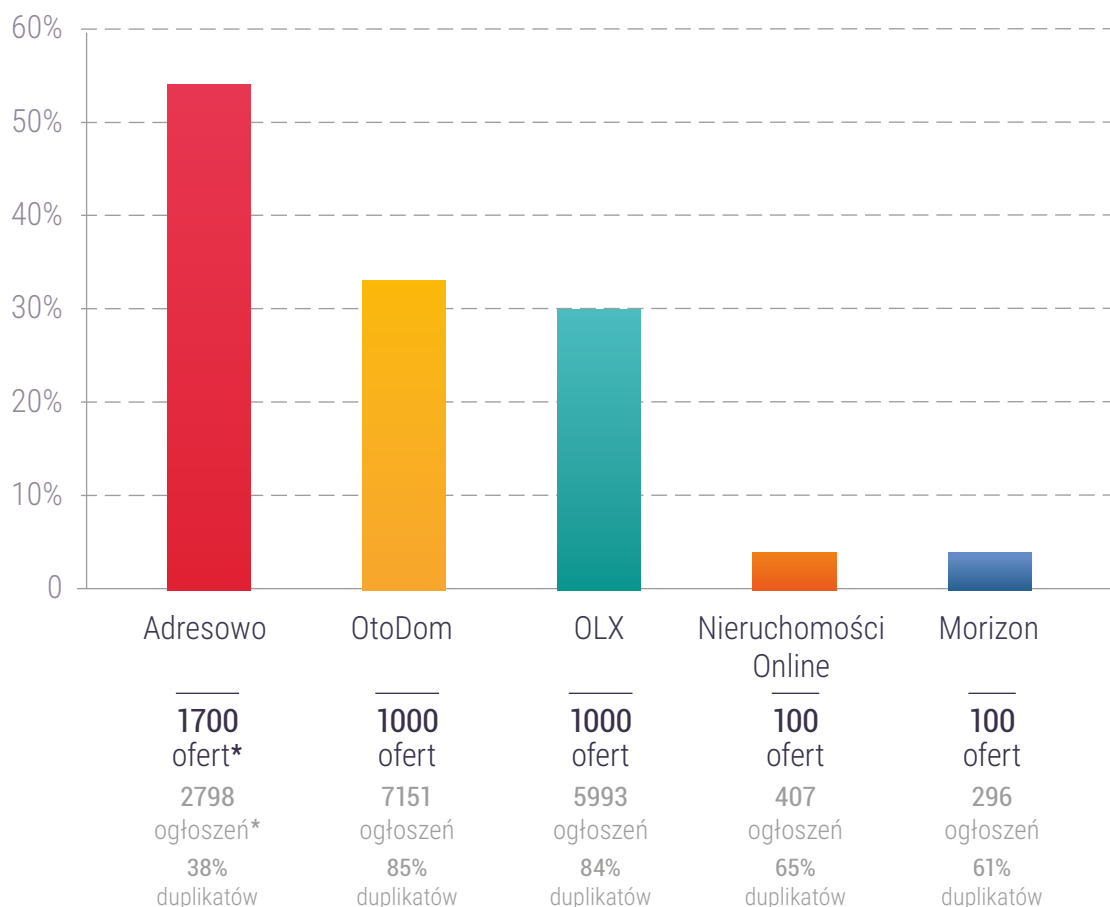
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W listopadzie na rynku pojawiło się 3200 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



Życzę Państwu spokojnych Świąt pełnych radości oraz pomyślności w nadchodzącym roku. Niech przyniesie on dobre decyzje, udane transakcje i satysfakcję z każdego zrealizowanego celu. Dziękuję za zaufanie dzięki któremu możemy działać z taką skutecznością.

Partnerzy:



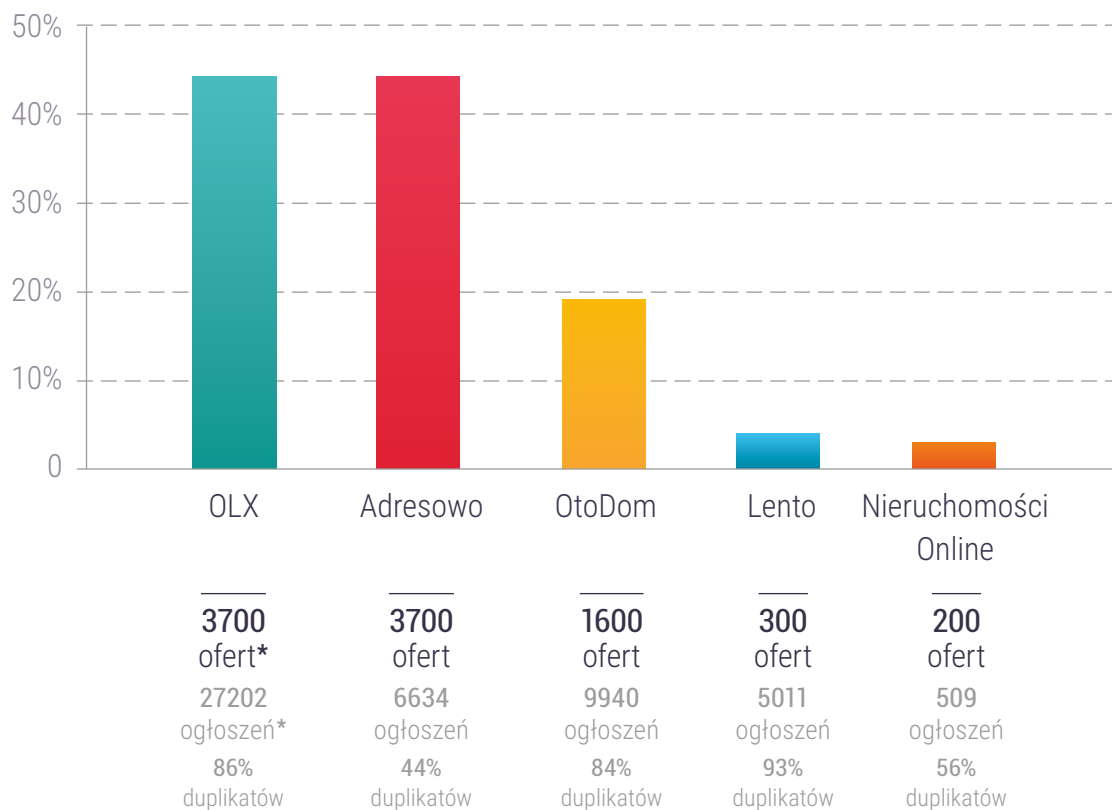
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W listopadzie na rynku pojawiło się 8400 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



Z okazji Świąt życzę Państwu dużo spokoju, ciepła i rodzinnej atmosfery. Nadchodzący rok niech obfituje w korzystne okazje inwestycyjne, sprawne procesy i pomyślne rozstrzygnięcia każdej gruntowej niejasności. Dziękuję za współpracę i życzę samych korzystnych decyzji.

Partnerzy:



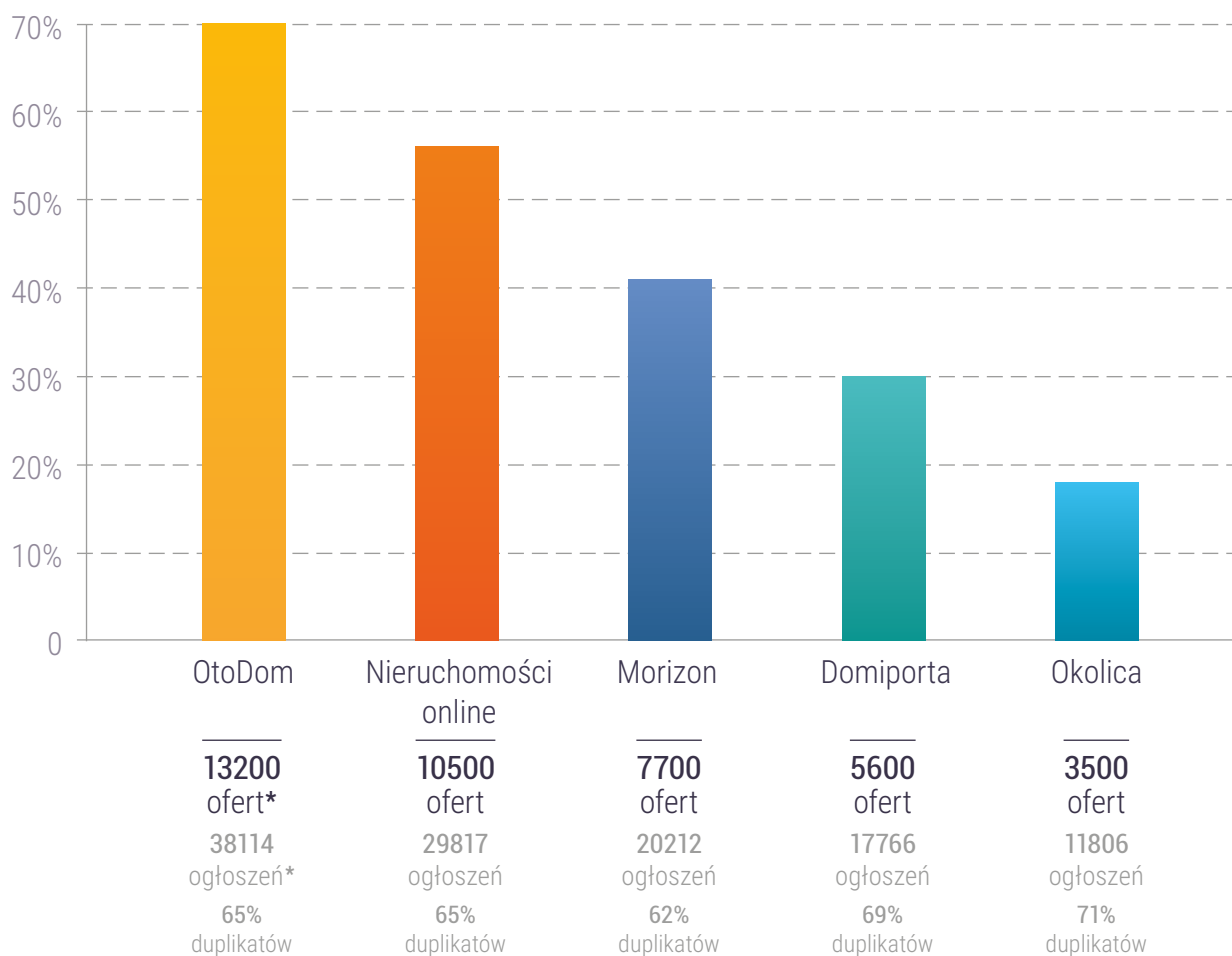
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W listopadzie na rynku pojawiło się 18800 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

Korzystając z okazji – życzę Wesołych Świąt wszelkim pasjonatom nieruchomości i nie tylko! Niech rok 2026 przyniesie Wam wiele niesamowitych okazji inwestycyjnych.

Partnerzy:



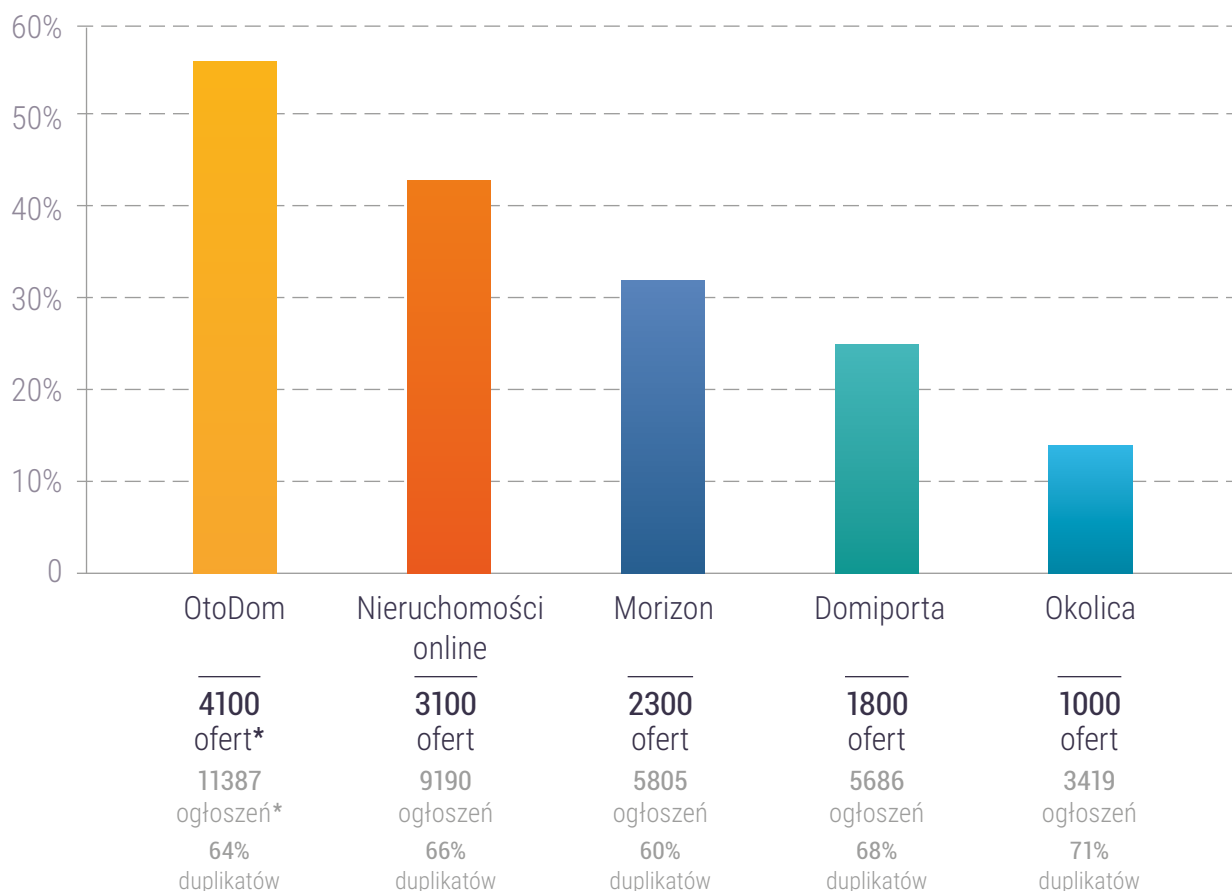
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W listopadzie na rynku pojawiło się 7300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ROBERT KĘDZIERSKI
DOMIPORTA.PL



Niech nadchodzące święta przyniosą Państwu spokój, chwilę wytchnienia od rynkowych analiz i czas na to, co naprawdę ważne. Wesołych Świąt!

Partnerzy:



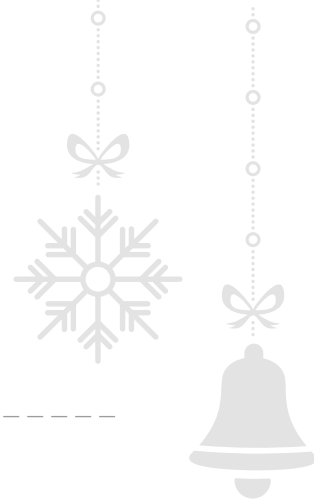
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

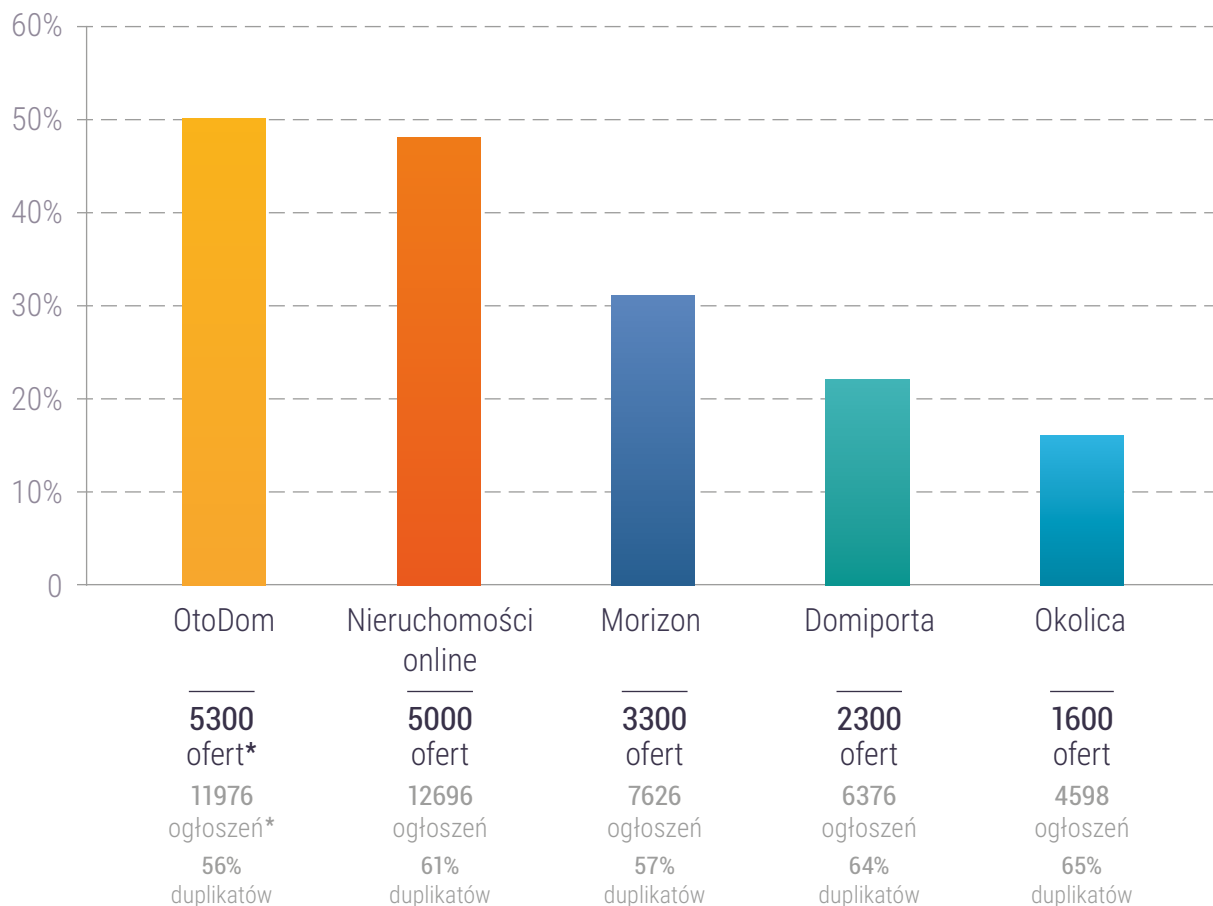


Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W listopadzie na rynku pojawiło się 10500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii



NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Niech nadchodzące dni przebiegną w trybie stable release – bez bugów, bez alertów i bez nieoczekiwanych wyjątków. Życzymy dużo czasu offline, spędzonego z bliskimi, oraz pełnego naładowania baterii przed startem 2026 roku.

Niech nowy rok będzie wolny od wirusów, patchowany na bieżąco i odporny na wszelkie rynkowe crash-testy. Oby przewidywały się szybciej niż lista zadań do wykonania, a deadlocki – zarówno w kodzie, jak i w negocjacjach – omijały Was szerokim łukiem.

Ze swej strony obiecujemy, że nawet jeśli trafi się nam jakiś błąd, to dołożymy wszelkich starań żeby nie skończył się on uziemieniem 6 000 samolotów.

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