

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LUTY
2026



Statystyki z 52 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

PO RAZ KOLEJNY CENY OFERTOWE DELIKATNIE SPADAJĄ

Przeanalizowaliśmy 205 248 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, jakie pojawiły się w lutym na 52 portalach nieruchomości obserwowanych przez Adradar. W większości serwisów mamy do czynienia ze spadkami w ujęciu rocznym.

Po odsianiu duplikatów, statystyki aktualnych ofert nieruchomości przedstawiają się w lutym następująco:

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	141 000 -14,8%	81 500 -1,8%	mieszkania	
	84 500 -12,9%	6 000 -25,0%	domy	
	28 000 -9,7%	69 500 -9,2%	nieruchomości komercyjne	
	185 000 -11,9%		działki	

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku



Po raz kolejny mamy odrobinę dobrych wiadomości dla osób planujących zakup mieszkania. W ujęciu rocznym średnie ceny ofertowe w Warszawie spadły o 0,8%. Jeśli spojrzymy szerzej – na ostatnie dwa lata – łączna skala obniżek wynosi już 1,9%.

Nie jest to może wynik, który robi ogromne wrażenie. Trzeba jednak pamiętać, że w tym samym czasie inflacja „zjadła” około 7% wartości pieniądza. W ujęciu realnym korekta cen jest więc nieco bardziej odczuwalna.

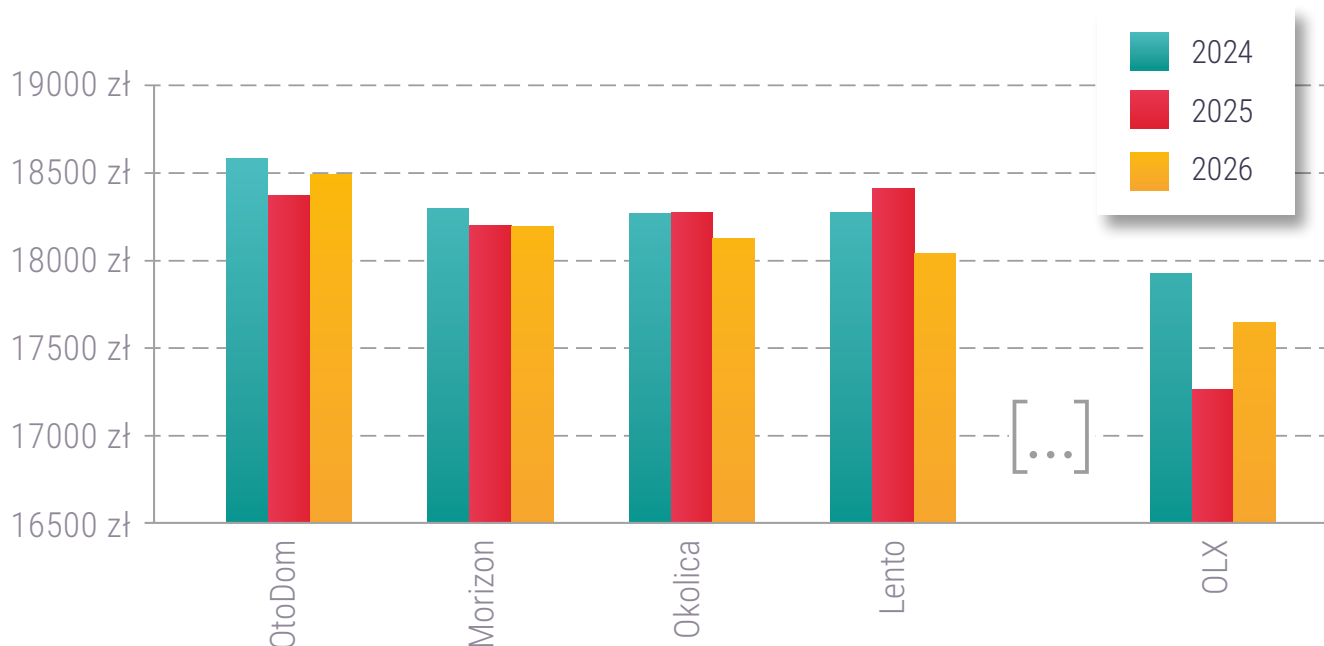
Partnerzy:



UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Warto też podkreślić jedną rzecz: analizujemy ceny ofertowe. W praktyce transakcje bardzo często dochodzą do skutku po niższych kwotach, więc rzeczywista skala spadków może być nieco inna, niż wynika to z samych ogłoszeń.

Średnia cena ofertowa za m² (mieszkanie na rynku wtórnym – Warszawa)



Rok temu zastanawialiśmy się, dlaczego stosunkowo mało znany portal Sprzedajemy.pl od kilku lat przyciąga najdroższe oferty mieszkań w Warszawie. Pisaliśmy wtedy pół żartem, pół serio, że logicznym liderem powinien być przecież Otodom. Wygląda na to, że rynek w końcu postanowił przywrócić „naturalny porządek”. Sprzedajemy.pl zanotowało wyraźny spadek średniej ceny ofertowej – aż o 5,1% rok do roku – co zepchnęło portal na odległe, dziewiąte miejsce w naszym zestawieniu. Średnia cena metra kwadratowego wynosi tam obecnie 17 816 zł.

Na czele stawki znalazł się natomiast Otodom, który zgodnie z naszymi zeszłorocznymi przewidywaniami i regułami logicznego wnioskowania przejął rolę najdroższego portalu w badanej grupie. Czy bowiem przy tak wysrubowanych cenach ogłoszeń opłaca się tam wystawiać tanie mieszkania?

Najtańszym portalem w zestawieniu pozostaje OLX. Co prawda w ostatnim roku średnie ceny ofertowe tam wzrosły, ale mimo to serwis wciąż wyraźnie odstaje od reszty stawki w dół. Można więc powiedzieć, że nawet po podwyżce OLX nadal pozostaje naturalnym miejscem dla tańszych ofert mieszkań.

I tu pojawia się ciekawy paradoks rynkowy. Najdroższy portal w naszym zestawieniu – Otodom – oraz najtańszy – OLX – należą do tej samej grupy kapitałowej. W efekcie Grupa OLX kontroluje jednocześnie oba końce cenowego spektrum rynku ogłoszeń. Trudno wyobrazić sobie wygodniejszą sytuację: jeden serwis przyciąga najdroższe oferty, drugi – najtańsze. A wszystko dzieje się w ramach jednego ekosystemu.

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną prawidłowość. W 2025 roku na większości portali średnie ceny ofertowe spadają. Wyjątkiem są serwisy należące do Grupy OLX – OtoDom i OLX – gdzie ceny poszły w górę, jakby na przekór rynkowi. Jeśli przyjrzymy się pozostałym portalom, okaże się, że tylko jeden z nich zdołał jeszcze zanotować wzrost. Mowa o Gethome, gdzie średnia cena metra kwadratowego wzrosła o... 0,1%. W przeliczeniu daje to kwotę 23 zł.

Trzeba także pamiętać, że prezentowane wyniki mogą być obciążone pewnym marginesem błędów. W analizie staraliśmy się odfiltrować zarówno skrajnie zawyżone i podejrzenie niskie ceny, jak i oczywiste pomyłki pojawiające się podczas dodawania ogłoszeń. Mimo tych zabiegów w bazie wciąż pojawiają się oferty wprowadzające w błąd – na przykład ogłoszenia deweloperów publikowane w sekcji rynku wtórnego czy inne próby manipulowania parametrami ofert. Takie przypadki mogą w niewielkim stopniu wpływać na końcowe statystyki.

Czy oprócz OLX średnia warszawska cena ofertowa spadła jeszcze na jakimś portalu poniżej 18000 zł/m² ?

Tak, w tym roku mamy wysyp takich portali. Inaczej: tylko cztery portale, te widoczne na naszym wykresie, przebiły barierę 18 tysięcy złotych za metr kwadratowy. TOP 3 portali, na których można znaleźć najtańsze oferty, to w tym roku:

1. OLX	17 641 zł/m²
2. Nieruchomości Online	17 796 zł/m²
3. Sprzedajemy.pl	17 816 zł/m²

Zaskakująco prezentują się natomiast wyniki konkurentów OLX. Najbardziej rzuca się w oczy Sprzedajemy.pl, gdzie średnie ceny ofertowe spadły aż o 5,1%. Spadek cen widać także na zarządzanym z Olsztyna portalu Nieruchomosci-Online. Trudno go wytłumaczyć zmianą skali publikacji osób prywatnych – liczba ogłoszeń bezpośrednich w tym serwisie pozostaje bowiem stosunkowo stabilna. Jednym z możliwych wyjaśnień może być to, że część biur nieruchomości zaczęła publikować droższe oferty głównie na Otodom, pozostawiając na innych portalach mieszkania z niższych segmentów cenowych. To oczywiście tylko robocza hipoteza, ale dane zdają się ją przynajmniej częściowo sugerować.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



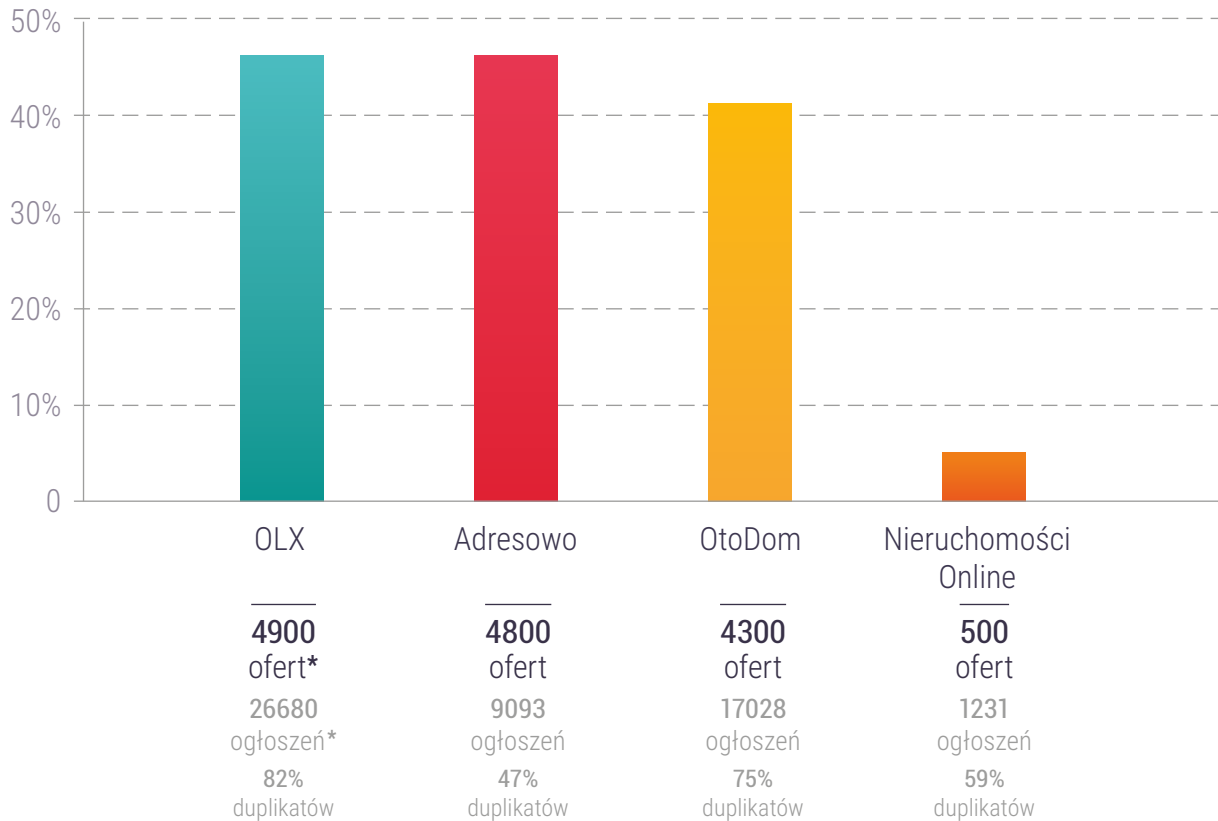
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku wtórnym pojawiło się 10600 świeżo wprowadzonych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

*nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)



MARCIN DROGOMIRECKI
POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI,
EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA

Jakkolwiek by nie kalkulować wyniki są jednoznaczne - średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym od wielu miesięcy pozostają stabilne. Ich niewielkie wahania w górę lub w dół to zasługa struktury ofert na danym rynku tudzież w danym portalu; większy napływ mieszkań relatywnie nowych, a zatem droższych, lekko podbija średnią, a większy udział lokali w starszym budownictwie, przekłada się na niewielkie spadki. Jeśli uwzględnimy inflację i upusty cenowe, to śmiało możemy powiedzieć, że średnie ceny mieszkań stoją w miejscu. Z naciskiem na: średnie.

Partnerzy:

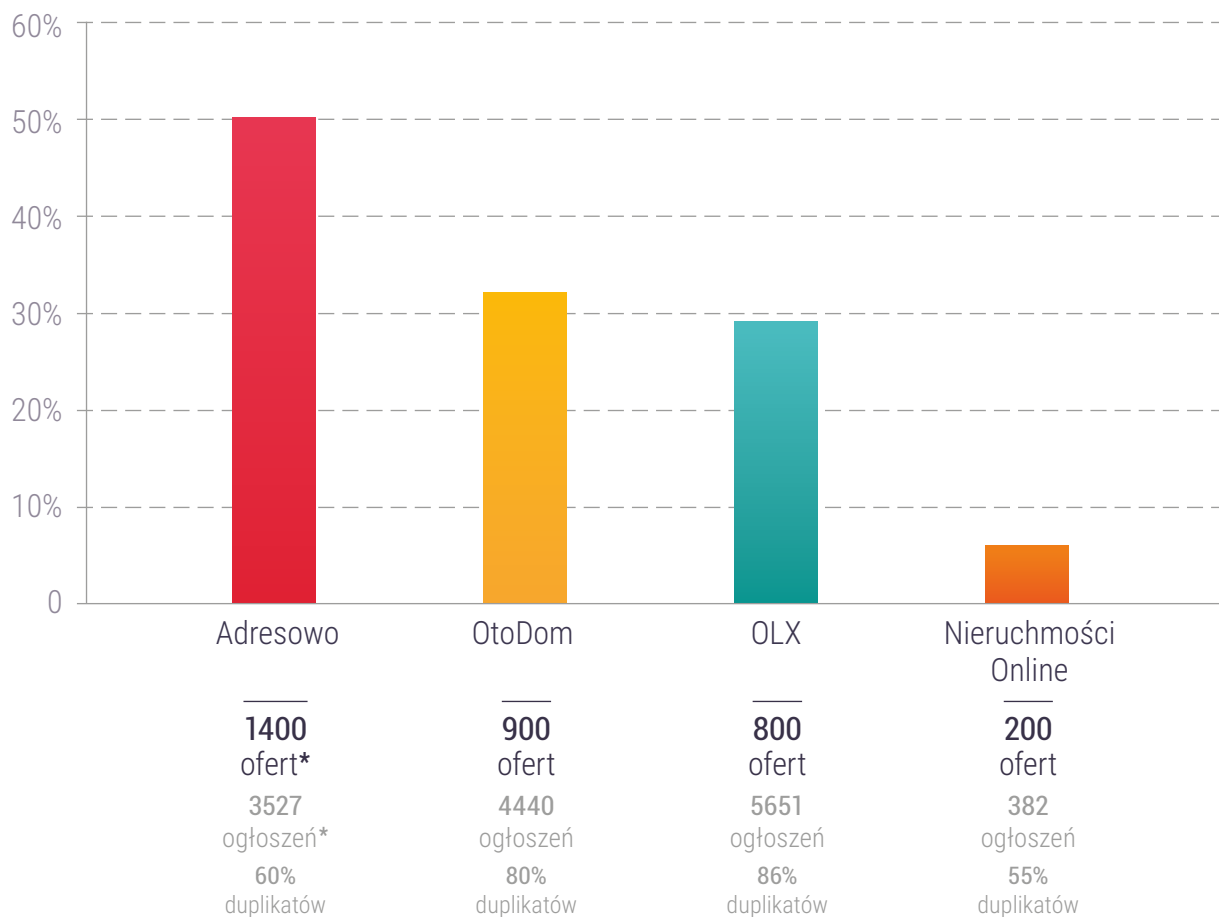


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lutym na rynku pojawiło się 2800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

*nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)

BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI

ADRADAR/UNIREPO



Nie pamiętam sytuacji, w której cała nasza tabelka, obrazująca liczbę wszystkich nieruchomości wystawionych na sprzedaż / do wynajęcia, mieniłaby się w kolorach czerwieni. Stosunkowo najbardziej stabilnym segmentem wydają się mieszkania do wynajęcia - w ciągu roku ubyło ich z oferty ledwie 1 500. Gdyby nie to, że wskaźnik WIBOR zaczął nagle rosnąć, mógłbym śmiało napisać, że wkrótce sytuacja się zmieni i nadejdzie długo oczekiwane ożywienie.

Partnerzy:



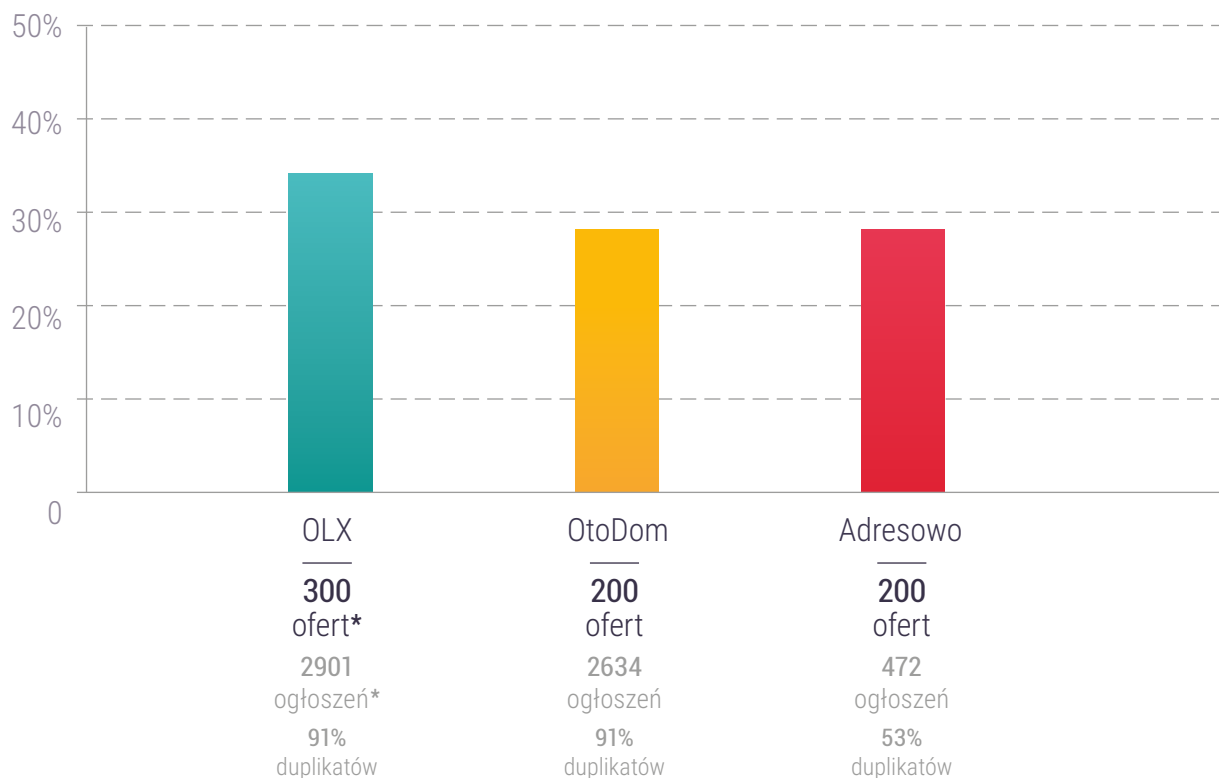
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednio

W lutym na rynku pojawiło się 800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr)

*nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Samodzielna sprzedaż nieruchomości komercyjnych nie jest popularnym sportem. Na tym rynku liczy się dobra, często korporacyjna relacja, jak i fachowe podejście do transakcji. Trudno o spełnienie tych warunków gdy jest się posiadaczem pojedynczego pawilonu handlowego. Warto też pamiętać, że rynek ten dość mocno zmierza w kierunku komasacji, a więc i przy okazji - profesjonalizacji. Nawet lokale pod sieciowe dyskonty czy sklepy osiedlowe kupowane są często przez zawodowych inwestorów jak i trudniące się tym biznesem podmioty.

Partnerzy:

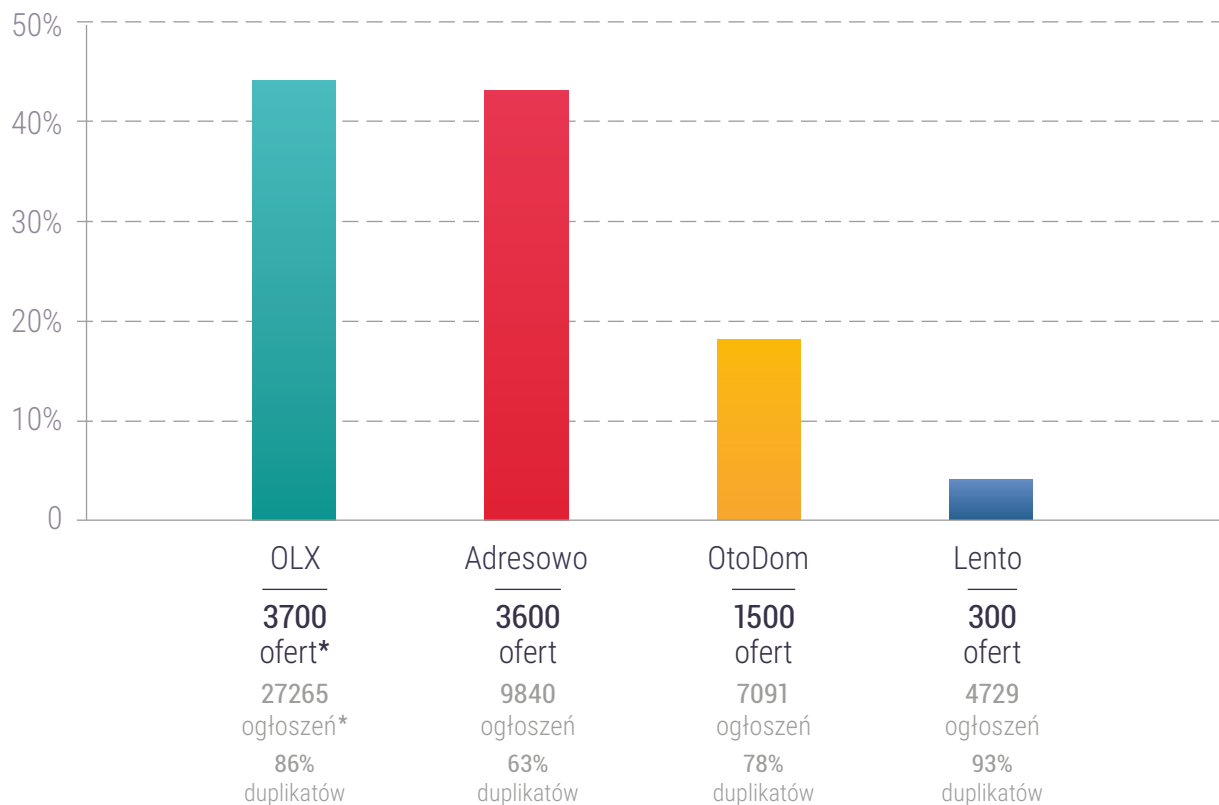


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W lutym na rynku pojawiło się 8400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

KRZYSZTOF DERDZIKOWSKI

SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI



Co może zrobić właściciel gruntu gdy chce go sprzedać? Ten niedoświadczony ma nieduży wybór. Najczęściej trafi on ze swoją ofertą na OLX (jeśli ma tani grunt) lub na Otodom (jeśli jego oferta jest droga). W obu przypadkach przyjdzie mu słono zapłacić za ogłoszenie... a potem zmierzyć się z brakiem efektów. Grunt sprzedaje się zdecydowanie dłużej niż mieszkanie, więc nawet przy dobrej cenie czas życia ogłoszenia będzie spory. To oznacza spore wydatki. Alternatywą jest posłużenie się wieszanymi na działce banerami, czy tabliczkami.

Partnerzy:

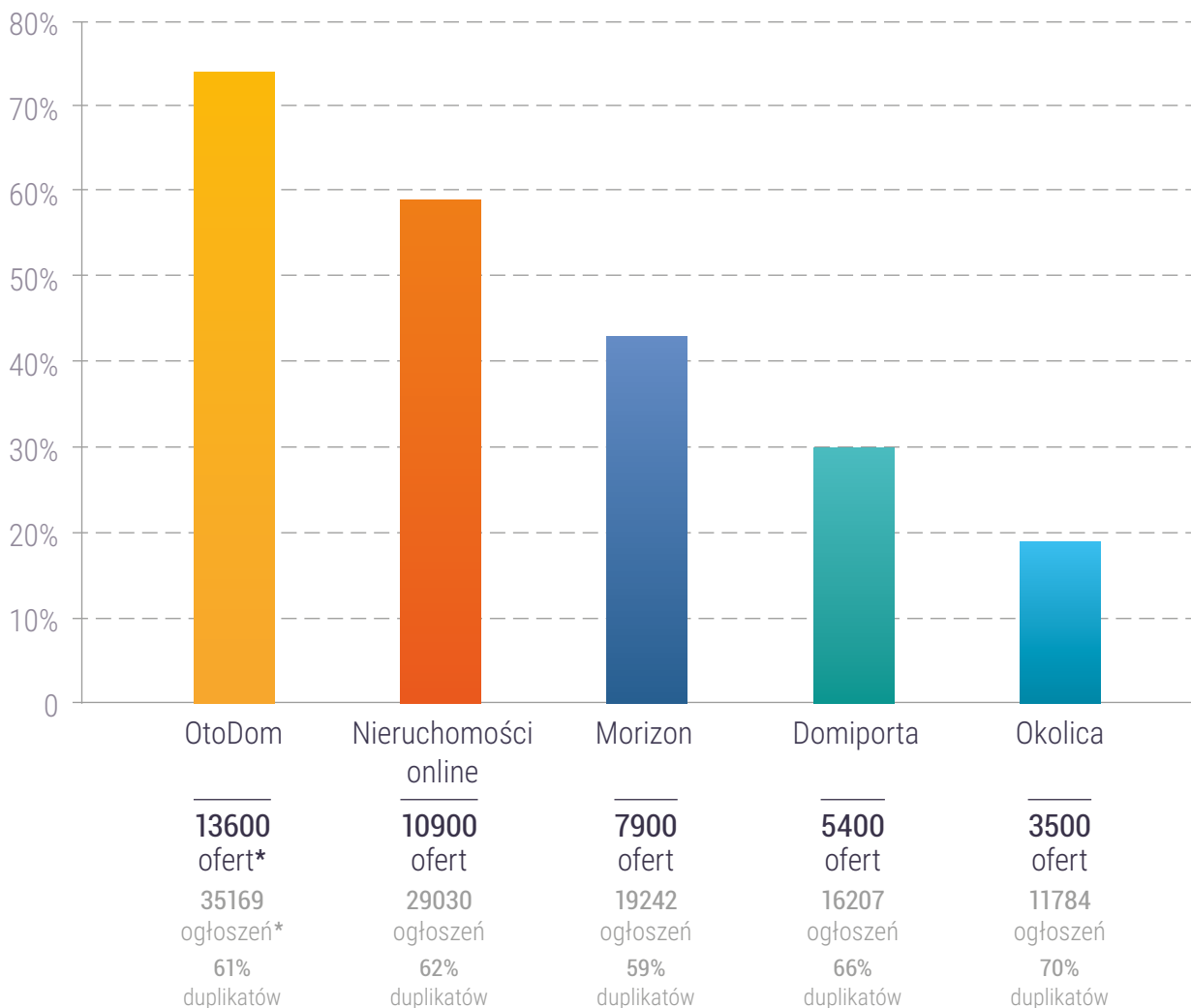


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 18400 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr)

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



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

Rzeczywiście widać lekki spadek cen nieruchomości, wzrost zainteresowania i ...stagnację w liczbie transakcji. Przewidywania są jednak takie, że Klienci ruszą w końcu na zakupy. Kto chce kupić, chyba już nie ma na co czekać. Tym bardziej, że stopy procentowe już dużo niższe nie będą. Co ciekawe, obserwujemy, że sytuacja geopolityczna paradoksalnie sprzyja zakupom w bezpiecznej, póki co, Polsce.

Partnerzy:

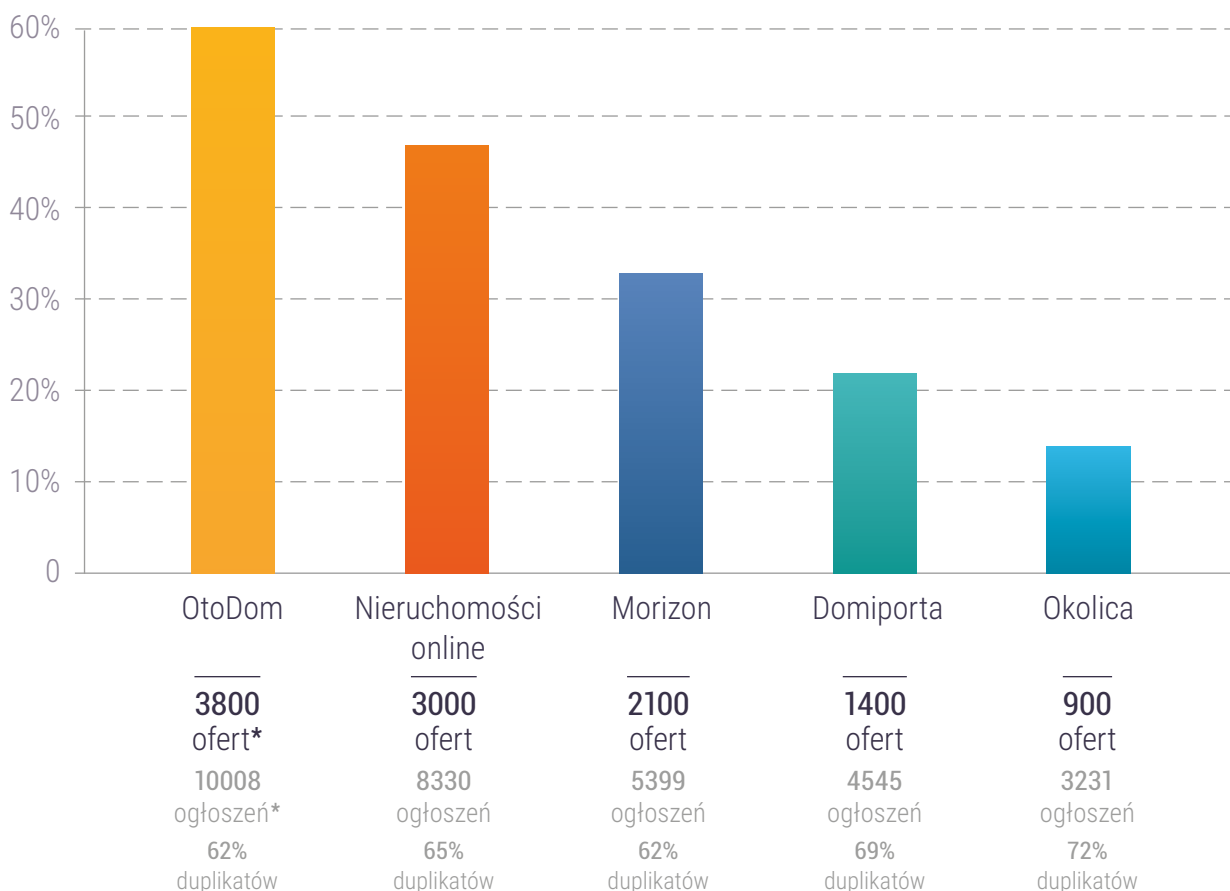


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 6300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr)

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ROBERT KĘDZIŃSKI
DOMIPORTA.PL

Luty potwierdza ochładzanie rynku domów jednorodzinnych. 6300 unikalnych ofert agencyjnych świadczy o stabilnej, lecz już nie rozgrzanej podaży. Wysoki odsetek duplikatów – na Domiporcie sięgający 69% – pokazuje, że biura aktywnie multiplikują ekspozycję ofert, szukając skutecznego kanału dotarcia do nabywców. To racjonalna reakcja na wyhamowanie popytu. Delikatne spadki cen ofertowych nie przeradzają się jeszcze w prawdziwą przecenę. Kupujący wyczuwają zmianę i coraz śmielej negocjują – często skutecznie. Rynek wchodzi w fazę równowagi. To oznacza więcej świadomych decyzji klientów.

Partnerzy:



UNIREPO

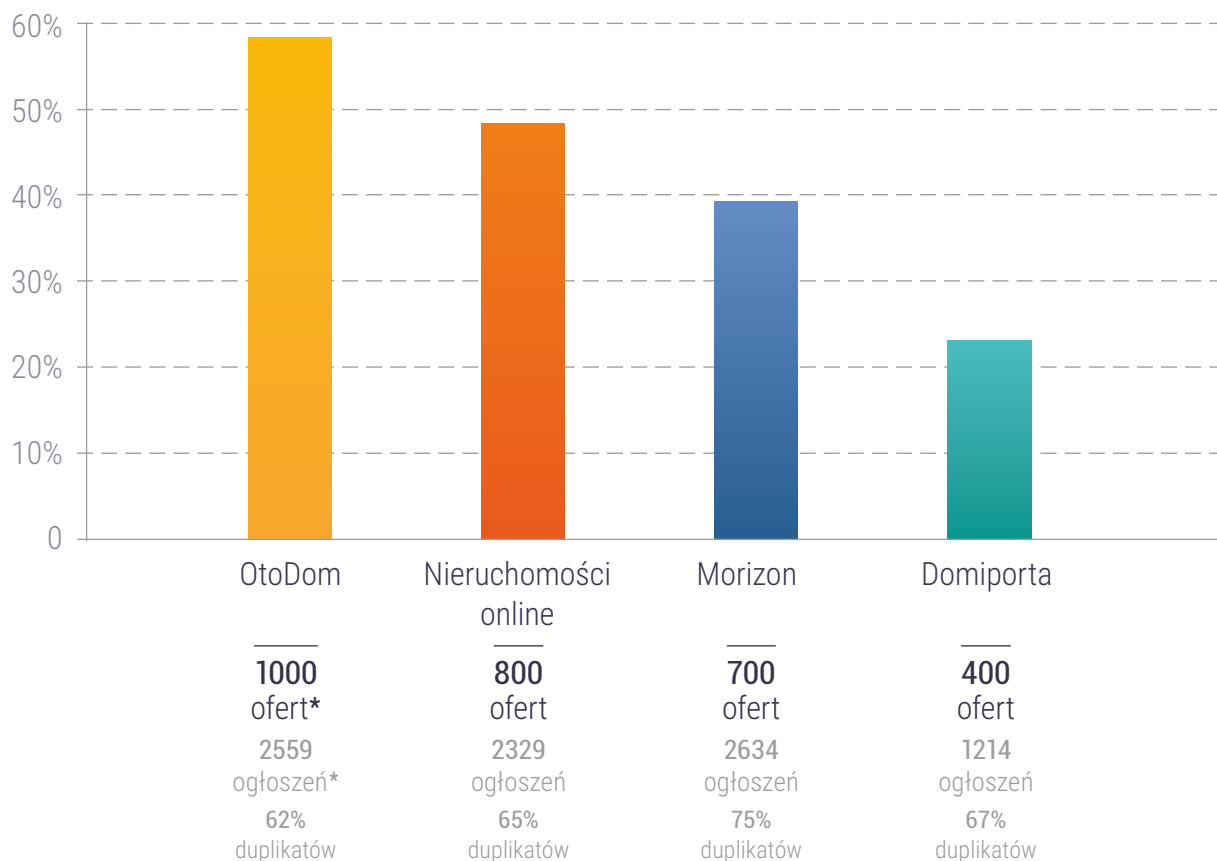
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne sprzedaż

– ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 1700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ELWIRA BIENIADA
LEGE ADVISORS

Obrót nieruchomościami komercyjnymi cechuje się ograniczoną płynnością oraz pozornie zwiększoną podażą, wynikającą z wysokiego udziału ofert powielanych. Nadpodaż ofert względem liczby transakcji, skutkuje wydłużeniem czasu ekspozycji oraz koniecznością korekty ceny. Najdłużej utrzymujące się oferty, często duplikowane, dotyczą nieruchomości o ograniczonej funkcjonalności, niskiej efektywności energetycznej i obniżonym standardzie.

Partnerzy:

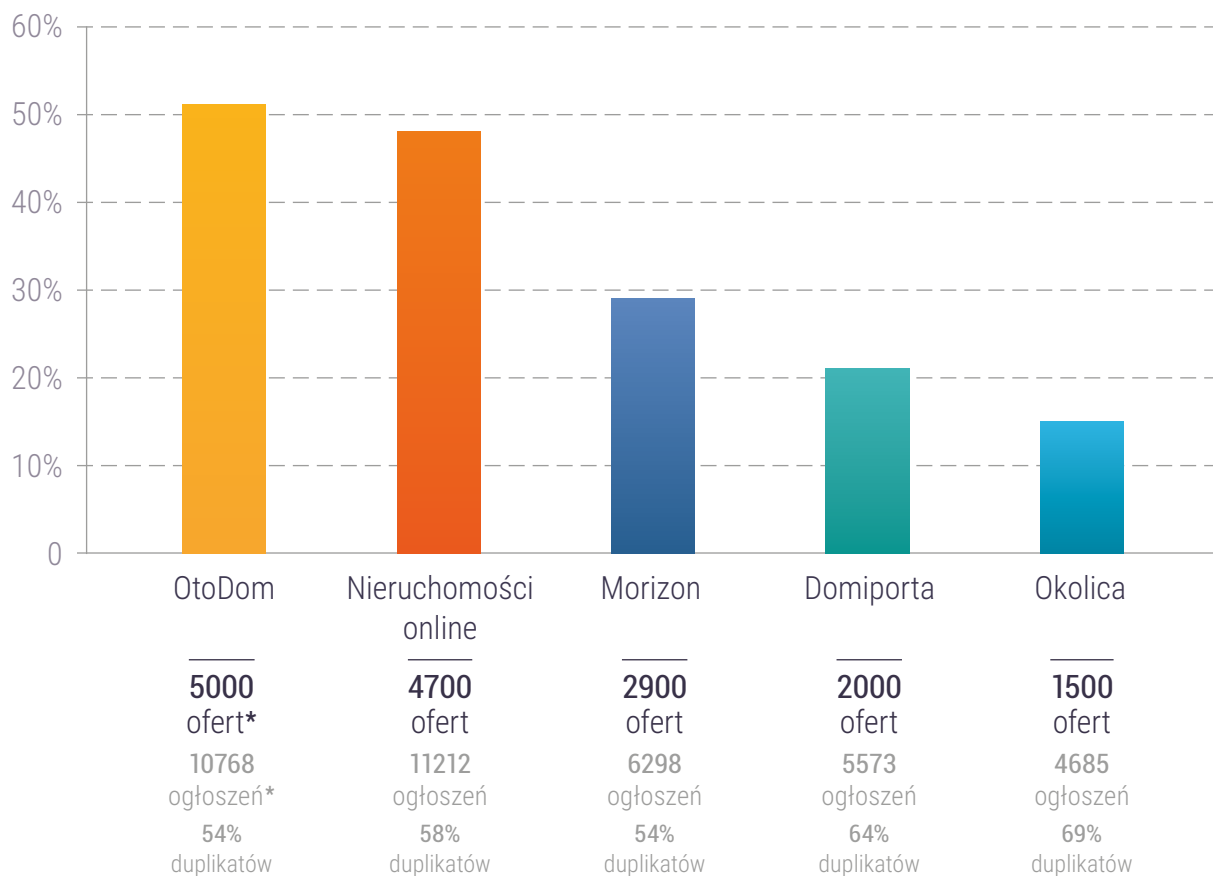


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 9800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



* unikalne, niepublikowane wcześniej oferty (zaokr.)

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Jeszcze niedawno zastanawialiśmy się, czy po latach dynamicznych wzrostów rynek nieruchomości w końcu zacznie się ochładzać. Dziś widać, że proces ten rzeczywiście postępuje – choć dzieje się to powoli i bez spektakularnych zwrotów akcji. Ceny ofertowe w Warszawie lekko spadają lub pozostają stabilne.

Nie oznacza to jednak gwałtownej korekty. Skala spadków pozostaje niewielka, a część platform nadal notuje wzrosty. W praktyce mamy więc raczej do czynienia z powolnym schodzeniem z najwyższych poziomów niż z prawdziwą przeceną.

Ciekawie wygląda też porównanie cen mieszkań do złota. W ciągu ostatnich dwudziestu lat nie zdarzyło się, aby jeden metr kwadratowy mieszkania w Warszawie kosztował mniej niż 1,3 uncji złota (w cenach transakcyjnych). Tymczasem obecnie nawet ceny ofertowe zaczynają schodzić poniżej poziomu jednej uncji! Złoto kosztuje bowiem obecnie około 19 tys. PLN. Pozostaje więc pytanie, które daje do myślenia: czy to złoto jest zawrotnie drogie, czy nieruchomości wyjątkowo tanie?

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