

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

KWIECIEŃ
2026

Statystyki z 52 portali dostarcza:







UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**


ZAPAŚĆ NA RYNKU GRUNTÓW

W kwietniu na 52 portalach monitorowanych przez Adradar pojawiło się ponad 28 tys. nieruchomości gruntowych wystawionych na sprzedaż po raz pierwszy, tj. już po odsianiu powielonych ogłoszeń. To wynik tylko nieznacznie niższy niż rok temu. Jednak znacznie większe zaskoczenie przynosi obraz całej dostępnej oferty, która w ostatnich miesiącach ogromnie się skurczyła.

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

	SPRZEDAŻ		WYNAJEM	
	140 000	-9,7%	83 000	+12,2% mieszkania
	85 000	-11,0%	6 000	-7,7% domy
	27 500	-8,3%	68 500	-3,5% nieruchomości komercyjne
	195 000	-7,6%		działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku



Rynek gruntów od lat pozostaje silnie sezonowy. Zimą zarówno sprzedający, jak i kupujący wyraźnie zwalniają – mało kto marzy o oglądaniu działki w błocie, śniegu albo przy szybko zapadającym zmroku. Część właścicieli woli więc przeczekać słabszy okres i wrócić z ofertą wiosną, gdy teren lepiej się prezentuje, a zainteresowanie kupujących zwykle rośnie. To właśnie cieplejsze miesiące tradycyjnie przynoszą większy ruch: od inwestorów szukających gruntów pod zabudowę po osoby, które po prostu chcą znaleźć własny kawałek zieleni.

Partnerzy:

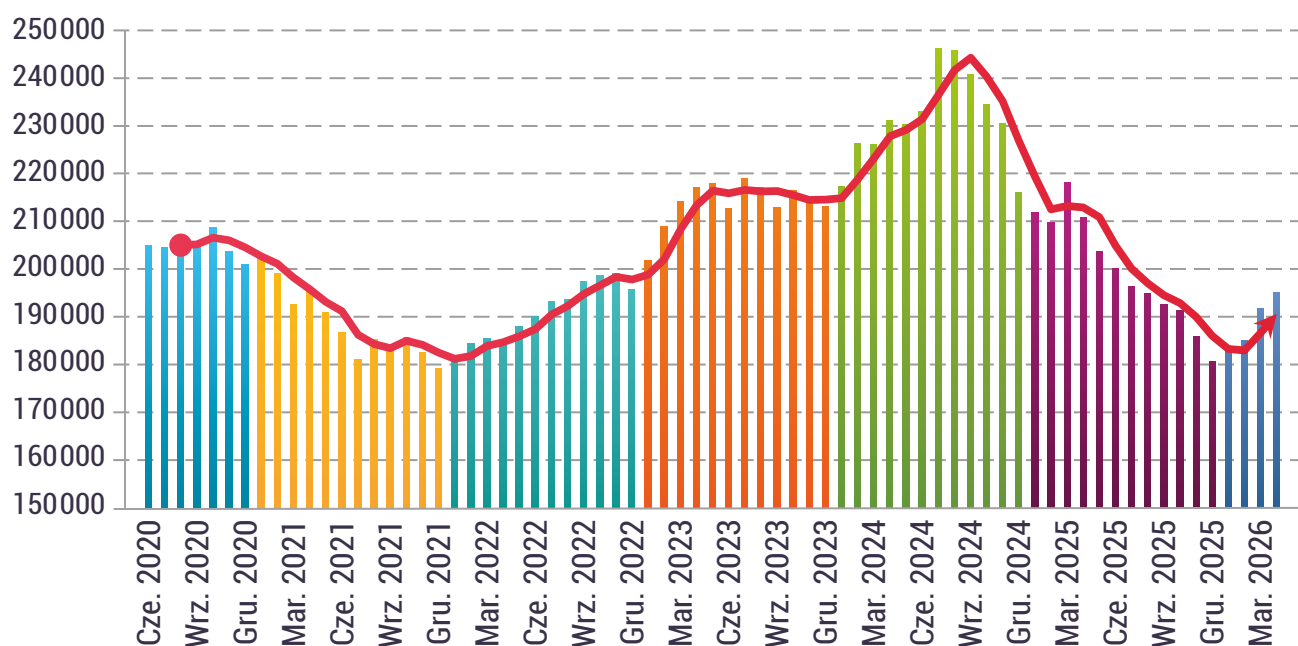


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Tegoroczny start sezonu też nie dał rynkowi działek zbyt wielu powodów do optymizmu. Zima przypominała, że w Polsce nadal potrafi być zimą – IMGW odnotowywał m.in. styczniowe epizody siarczystego mrozu i śniegu, po wcześniejszym suchym grudniu. Potem przyszła wiosna z dużą ilością słońca, ale za to niemal bez deszczu: marzec był skrajnie suchy, a w kwietniu na większości stacji opady nie przekroczyły nawet 30% normy wieloletniej.

Można więc żartobliwie powiedzieć, że działki były w tym roku po prostu za słabo podlewane. A jeśli spojrzymy na wykres, to żart szybko przestaje być aż tak zabawny – oferta gruntów nie odbija tak, jak zwykle oczekivalibyśmy wiosną, tylko pozostaje niebezpiecznie blisko dołków znanych z okresu po lockdownowej gorączce zakupów.

Działki dostępne do kupienia (po odsianiu duplikatów)

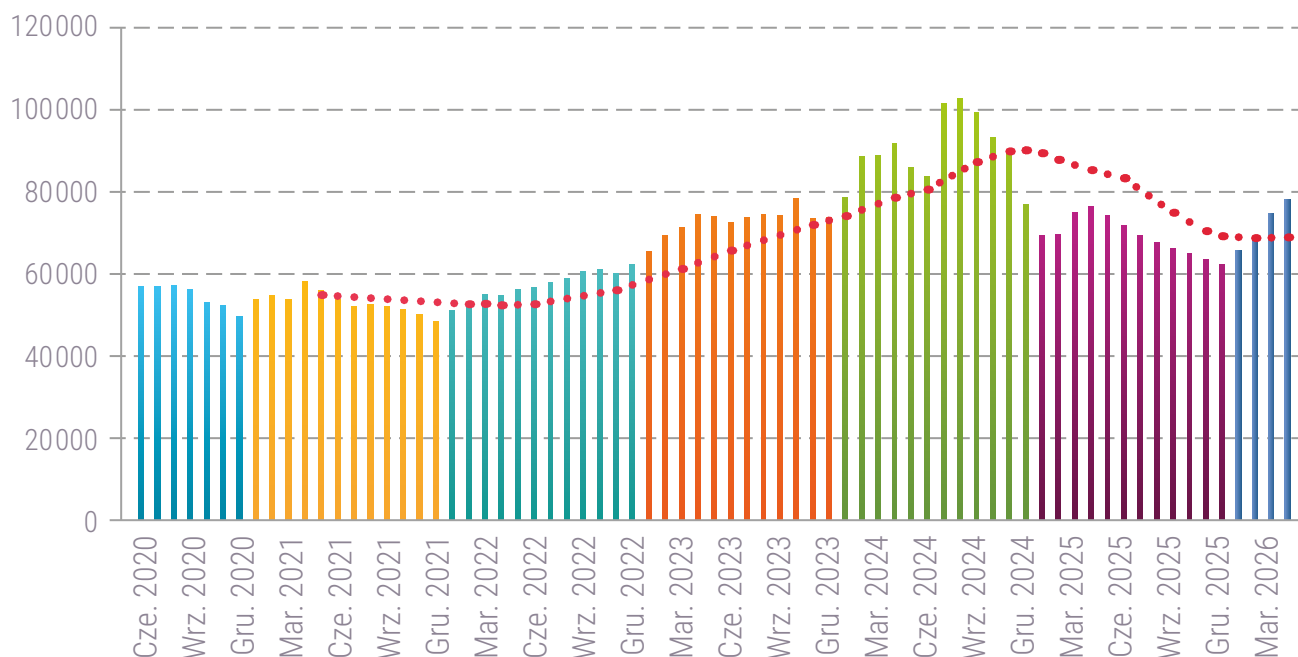


Na wykresie szczególnie rzuca się w oczy kontrast między rozpędem z 2024 roku a obecną dyszką rynku. Dwa lata temu liczba ofert rosła szybko i konsekwentnie aż do końca wakacji. Teraz tej energii wyraźnie brakuje – mimo że sezon teoretycznie powinien sprzyjać większej aktywności sprzedających.

Przy analizie gruntów trzeba zachować większą ostrożność niż przy mieszkaniach. Działki są opisane znacznie skromniej, więc algorytmom trudniej jednoznacznie rozpoznać duplikaty tej samej nieruchomości. Nie zmienia to jednak zasadniczego wniosku: obserwowane przesunięcie jest zbyt wyraźne, by uznać je wyłącznie za efekt techniczny.

Ile z tych działek oferowanych jest bezpośrednio, a ile dostępnych jest wyłącznie u pośredników?

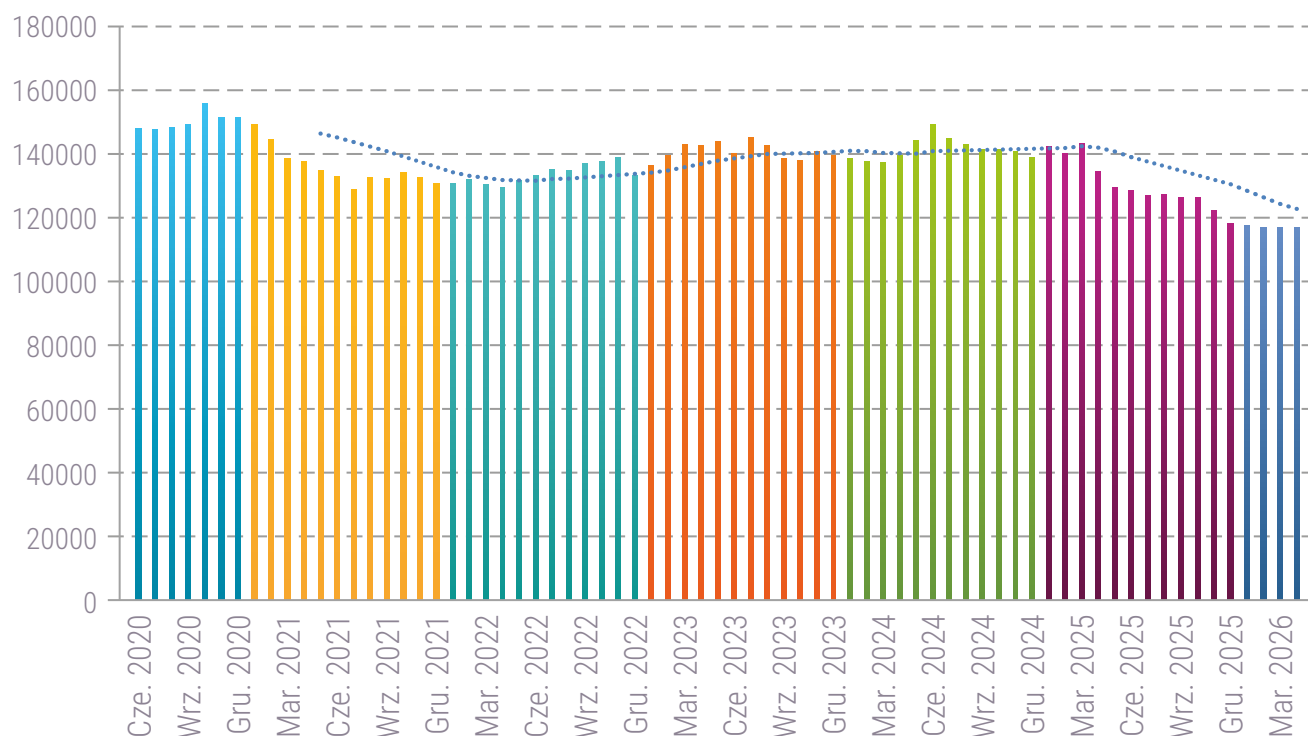
Działki dostępne bezpośrednio (po odsianiu duplikatów)



W czasie pandemii liczba działek oferowanych bezpośrednio utrzymywała się na dość stabilnym poziomie. Przełom pojawił się dopiero w 2022 roku, gdy rosnące koszty kredytu zaczęły chłodzić zapał kupujących, a właściciele coraz częściej decydowali się na wystawienie gruntów na sprzedaż. Największe przyspieszenie przyszło jednak w 2024 roku – wtedy liczba bezpośrednich ofert działek rosła wyjątkowo szybko. Obecny obraz jest już zupełnie inny. Po mocnym cofnięciu z 2025 roku podaż ofert prywatnych nie wróciła do wcześniejszych maksimum, a kwietniowe odbicie wygląda raczej jak próba złapania oddechu niż początek nowej fali wzrostowej.

A co z pośrednikami? W przypadku gruntów ich rola bywa szczególnie istotna. Sprzedaż działki potrafi być bardziej uciążliwa niż sprzedaż mieszkania: trzeba dojechać na miejsce, pokazać teren, tłumaczyć kwestie dojazdu, mediów, planu miejscowego czy warunków zabudowy. Do tego dochodzą spotkania odwoływane w ostatniej chwili i kupujący, którzy „tylko chcieli zobaczyć”. Nic dziwnego, że część właścicieli po kilku takich rundach uznaje, że lepiej oddać temat profesjonalście.

Działki dostępne wyłącznie u pośredników (po odsianiu duplikatów)



Segment działek dostępnych wyłącznie u pośredników, który przez lata wydawał się wyjątkowo odporny na rynkowe zawirowania, w końcu wyraźnie pękł. Przez długi czas oferta biur nieruchomości utrzymywała się w dość wąskim przedziale, jakby profesjonaliści amortyzowali wahania widoczne po stronie ogłoszeń prywatnych. Teraz jednak także ten bufor przestaje działać.

Liczba działek oferowanych wyłącznie przez pośredników systematycznie spada i zbliża się do najniższych poziomów z ostatnich lat. To ważny sygnał, bo oznacza, że kurczenie się podaży nie jest już wyłącznie efektem decyzji właścicieli próbujących sprzedawać samodzielnie. Skoro ubywa także ofert agencyjnych, problem wygląda na znacznie głębszy.

Możliwe, że część właścicieli zwyczajnie rezygnuje ze sprzedaży, czekając na lepszy moment. Możliwe też, że atrakcyjne działki zostały już w dużej mierze przebrane, a na rynek trafia mniej gruntów, które da się sensownie wycenić i sprzedać. Tak czy inaczej, pośrednicy tym razem nie ratują statystyk. A skoro nawet zawodowcom zaczyna brakować towaru, to na rynku działek robi się naprawdę ciasno.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

[Sprawdź](#)



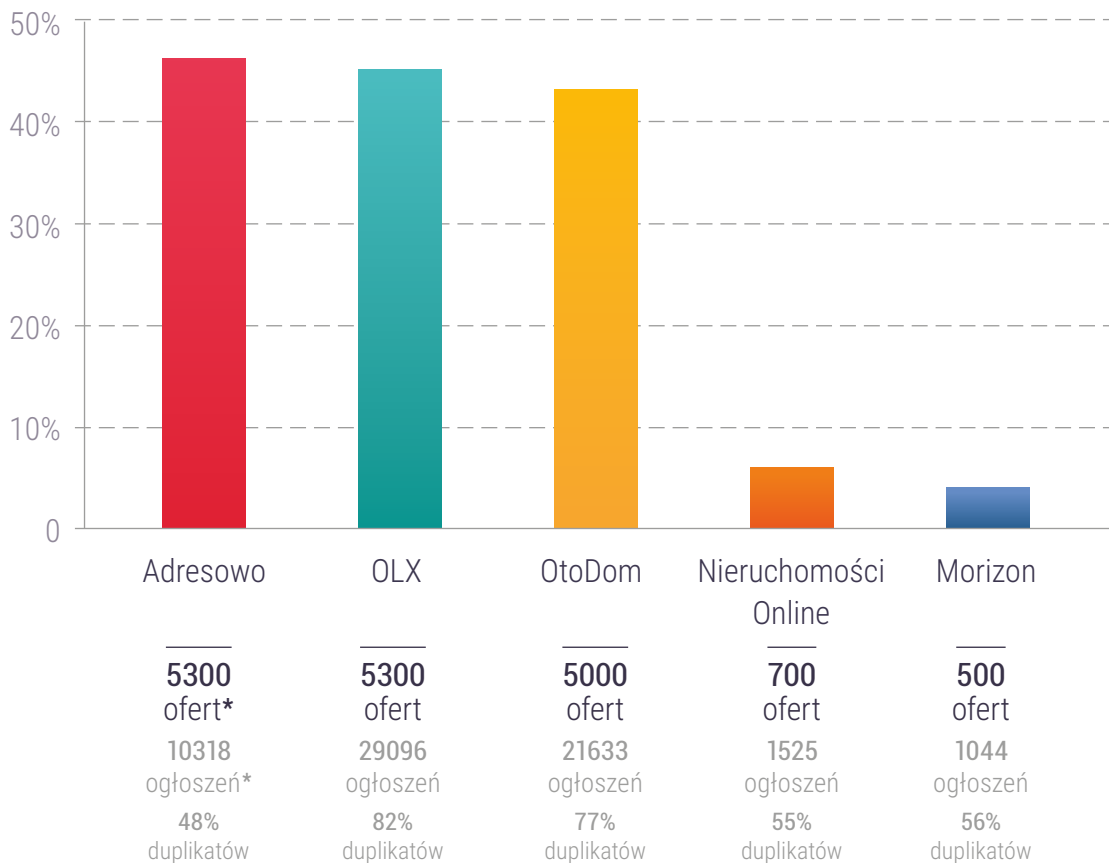
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu na rynku pojawiło się 11700 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

Pula łatwych do znalezienia ofert sprzedaży nieruchomości faktycznie w ostatnim czasie zaczęła maleć. Jednak nie wynika to tylko ze zmniejszonej podaży. Na zmieniającym się i coraz trudniejszym rynku właściciele coraz częściej zlecają sprzedaż swojej nieruchomości jednemu, profesjonalnemu pośrednikowi, co prowadzi do spadku liczby duplikatów. Zacieśnia się też współpraca między pośrednikami. To sprawia, że o rosnącej części ofert klienci (a algorytmy już nie) mogą się dowiedzieć jedynie od pośrednika, który aktywnie działa w systemie MLS.

Partnerzy:

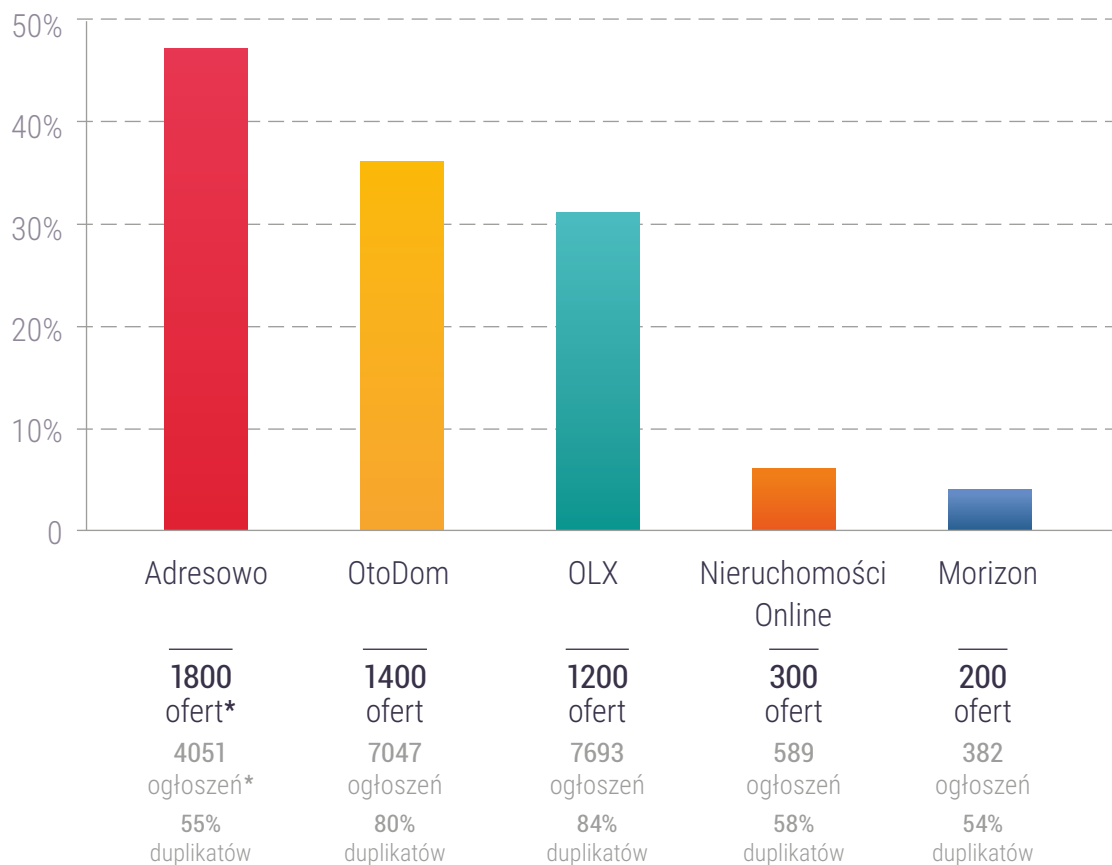


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 3900 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

Właściciele domów mogą potencjalnie pozwolić sobie na dłuższe czekanie na klienta. To głównie dlatego, że ich nieruchomości nie powinny tracić na wartości. Silną presję cenową na domy będzie wywierać mniejsza ilość gruntów pod zabudowę, a co za tym idzie zmniejszenie szans na alternatywę dla domu gotowego, jaką jest budowa domu.

Partnerzy:



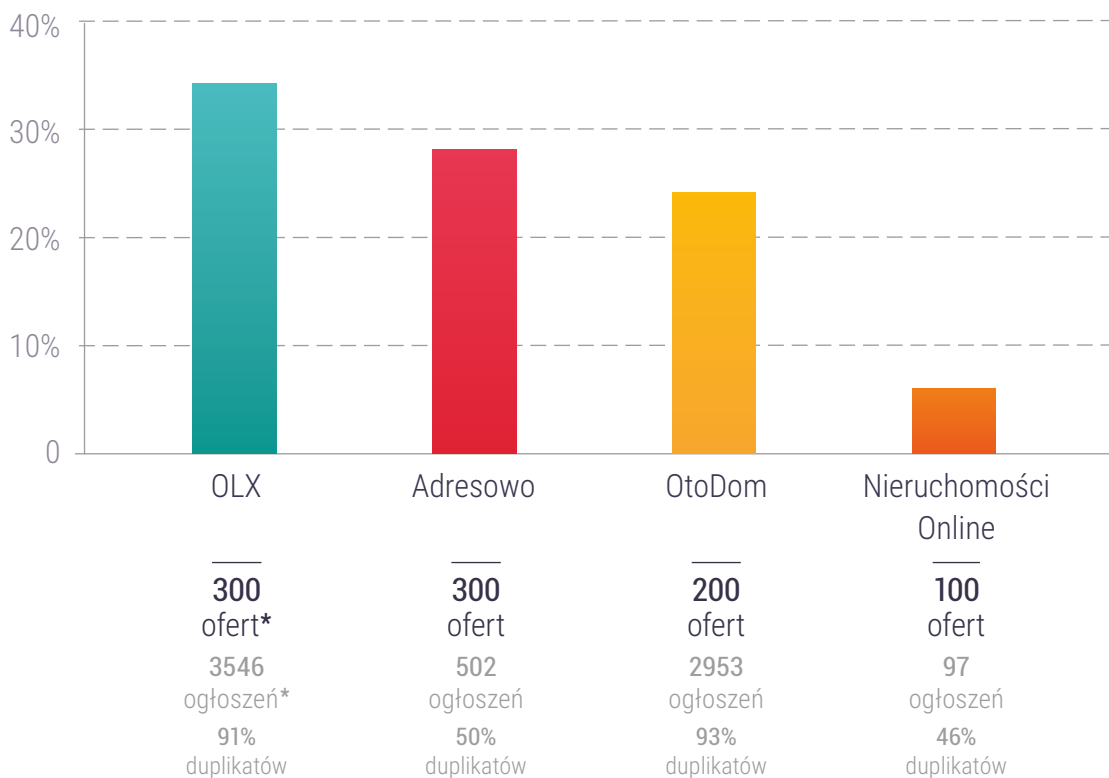
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu 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)*



ZUZANNA HRYCUNIAK
LEGE ADVISORS

W kwietniu 2026 na ogólnopolskich portalach ogłoszeniowych zaobserwowano spadek o 8,3% liczby aktualnych ofert sprzedaży nieruchomości komercyjnych względem poprzedniego roku oraz spadek o 3,5% r/r w przypadku ofert najmu tych nieruchomości. Wskazuje to na ciągły wzrost zapotrzebowania na powierzchnie biurowe i magazynowe, co w dużej mierze spowodowane jest powrotem do pracy stacjonarnej. W związku ze stale rosnącym popytem na nieruchomości komercyjne, spada ilość dostępnej powierzchni tego typu na rynku. W kwietniu 2026 na portalach ogłoszeniowych pojawiło się 900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

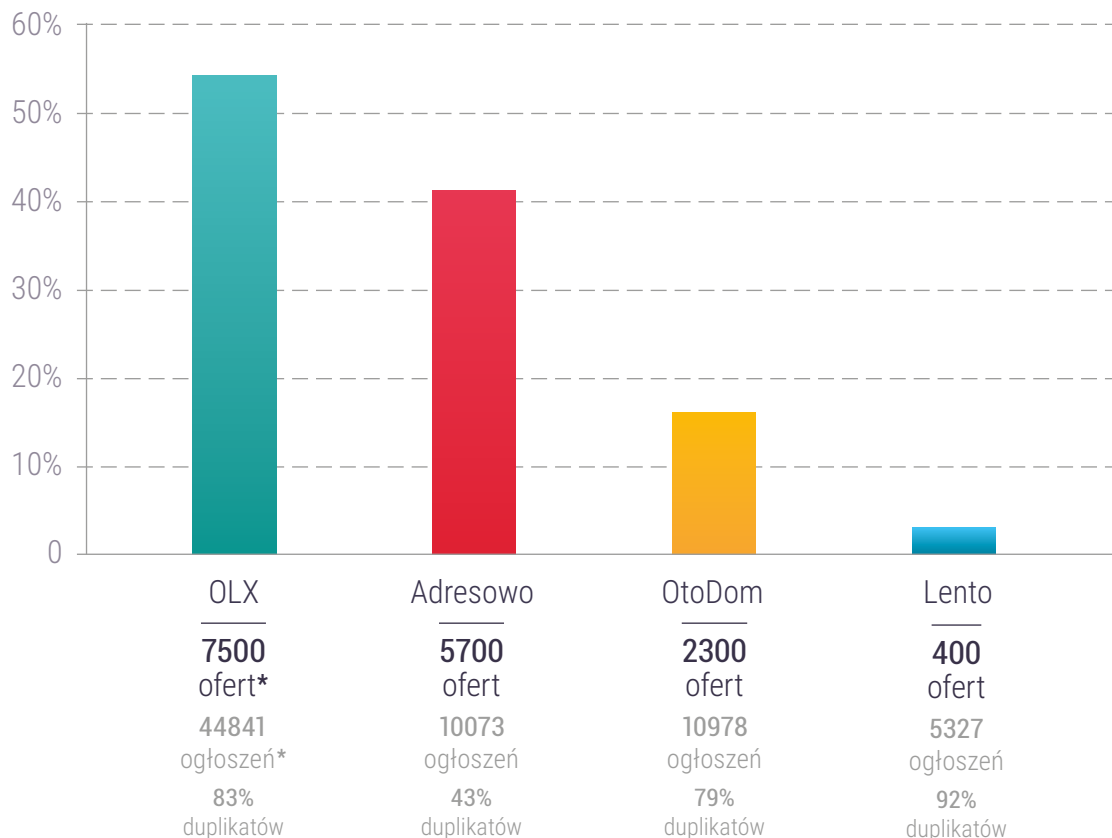
Partnerzy:



Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednio

W kwietniu na rynku pojawiło się 13900 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

Trudno dyskutować z danymi, ale moje odczucia niesione z pracy na rynku są zgoła odmienne od raportów tworzonych na bazie ilości ofert z portali. To fakt: na portalach ofert jest mniej. Część osób woli poczekać na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy przed powrotem do sprzedaży, a część osób woli wstrzymać się na dłużej. Te grupy nie są jednak liczne. Spora rzeszą klientów są ci, którzy oferują swoje działki bez pośrednictwa zbyt drogich portali. Łatwo ich odnaleźć na lokalnych grupach sprzedażowych, w mediach społecznościowych, a najłatwiej w terenie.

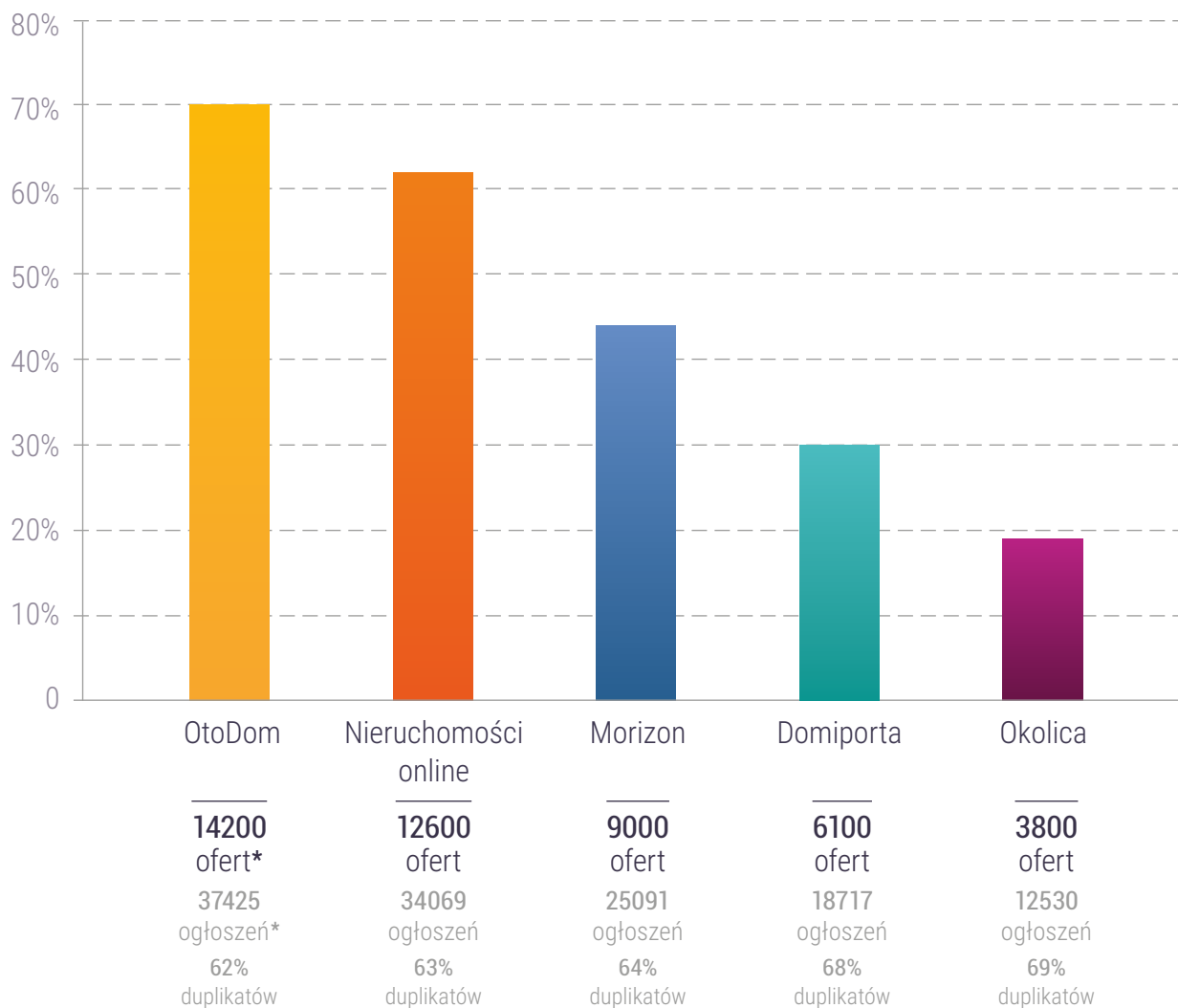
Partnerzy:



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 20300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Gdybym miał oceniać spadek dostępności działek wyłącznie na przykładzie Warszawy, absolutnie by mnie to nie zdziwiło - od lat obserwujemy migrację do tzw. obwarzanka warszawskiego, co naturalnie napędza popyt zarówno na grunty, jak i domy. Ciekawsze jest jednak to, że podobny trend widzimy dziś w skali całego kraju. Być może obecna sytuacja geopolityczna przypomina inwestorom, że ziemia nadal pozostaje jedną z najbezpieczniejszych form lokowania kapitału.



JACEK SZCZECIŃSKI
REAL ESTATE AGENT.
MAŁYCHA AGENCY

Partnerzy:

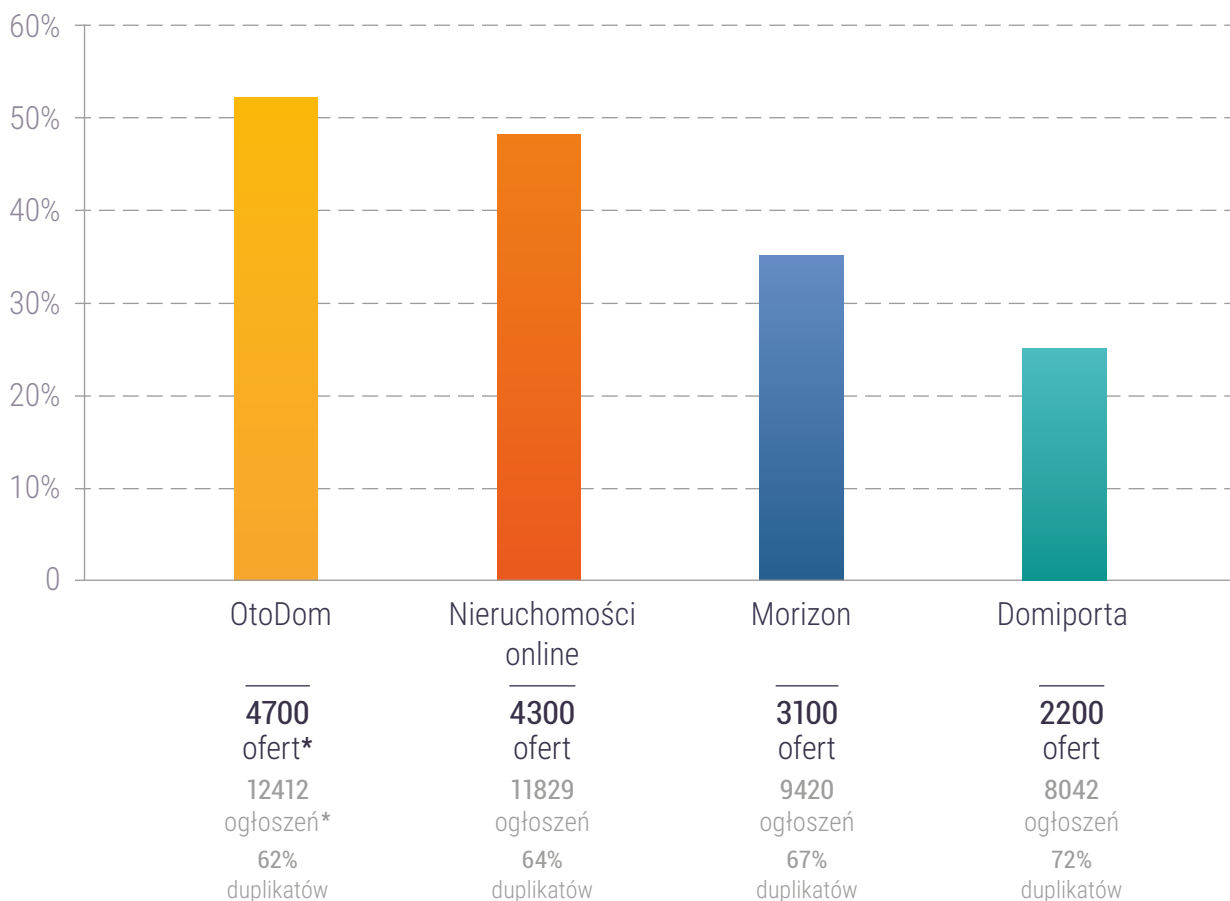


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu 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)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Statystyki Unirepo nie pozostawiają złudzeń. Na portalach jest coraz mniej ofert nieruchomości. Jest to w dużej mierze pokłosie uporządkowania i ograniczenia oferty przez agencje nieruchomości, które coraz skrupulatniej przyglądają się kosztom publikacji. Jednak niepokojącym jest istotny wzrost ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zbiega się to z obserwacjami, które wskazują na dłuższy czas poszukiwania najemcy oraz coraz większą konkurencję. Czyżby na rynek najmu długoterminowego zaczęły trafiać mieszkania, które wcześniej były wynajmowane na krótki termin na popularnych platformach?

Partnerzy:

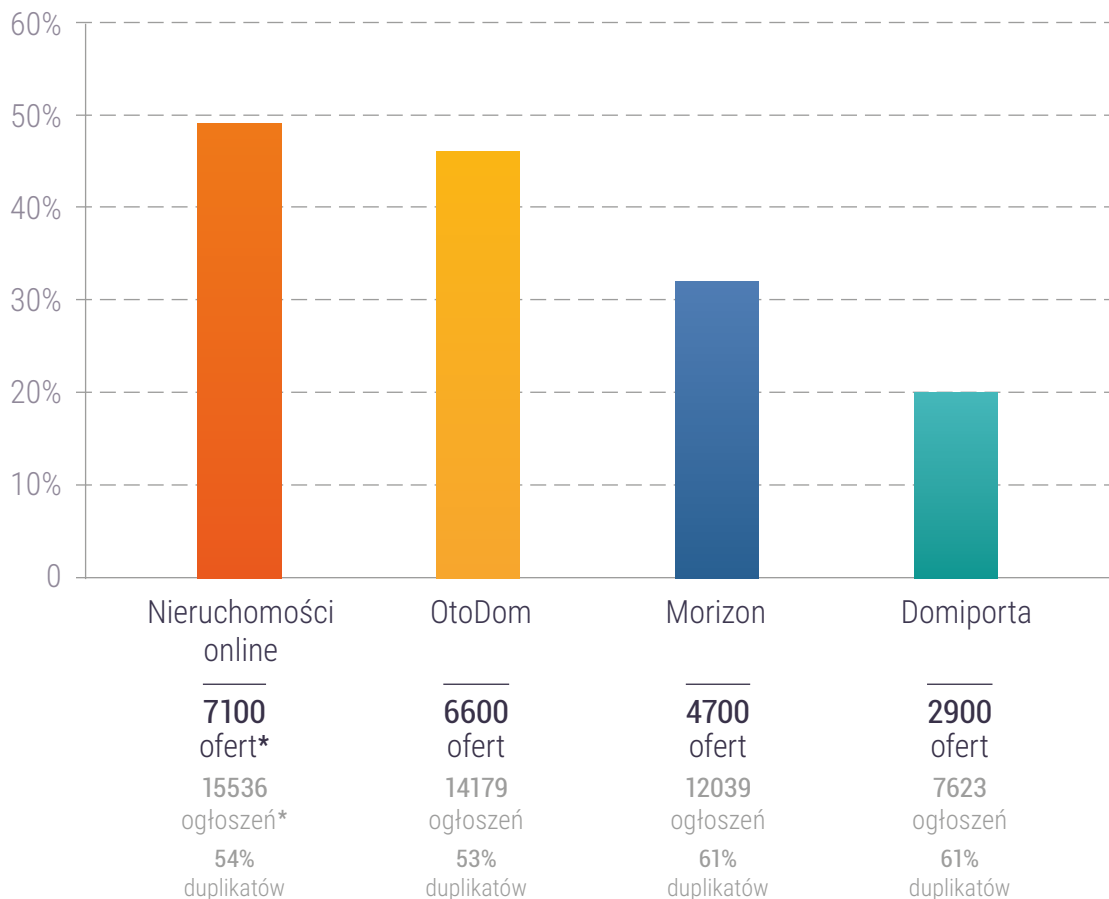


UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 14500 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Obecna sytuacja na rynku gruntów to wyraźny sygnał spowolnienia. Spadek liczby ogłoszeń agencyjnych i bezpośrednich udowadnia, że kurczenie się podaży to znacznie głębszy problem. Winna jest nie tylko pogoda, ale w dużej mierze zamieszanie wokół planów ogólnych i warunków zabudowy. Gminy wciąż pracują nad dokumentami, co znacząco utrudnia rzetelną weryfikację przeznaczenia terenów. Właściciele wstrzymują się ze sprzedażą, przez co brakuje działek, które da się dzisiaj sensownie wycenić. Zamiast wiosennego ożywienia na rynku brakuje energii, a oferta gruntów pozostaje niebezpiecznie blisko dawnych dołków.



**ROBERT
KĘDZIŃSKI**
DOMIPORTA.PL

Partnerzy:



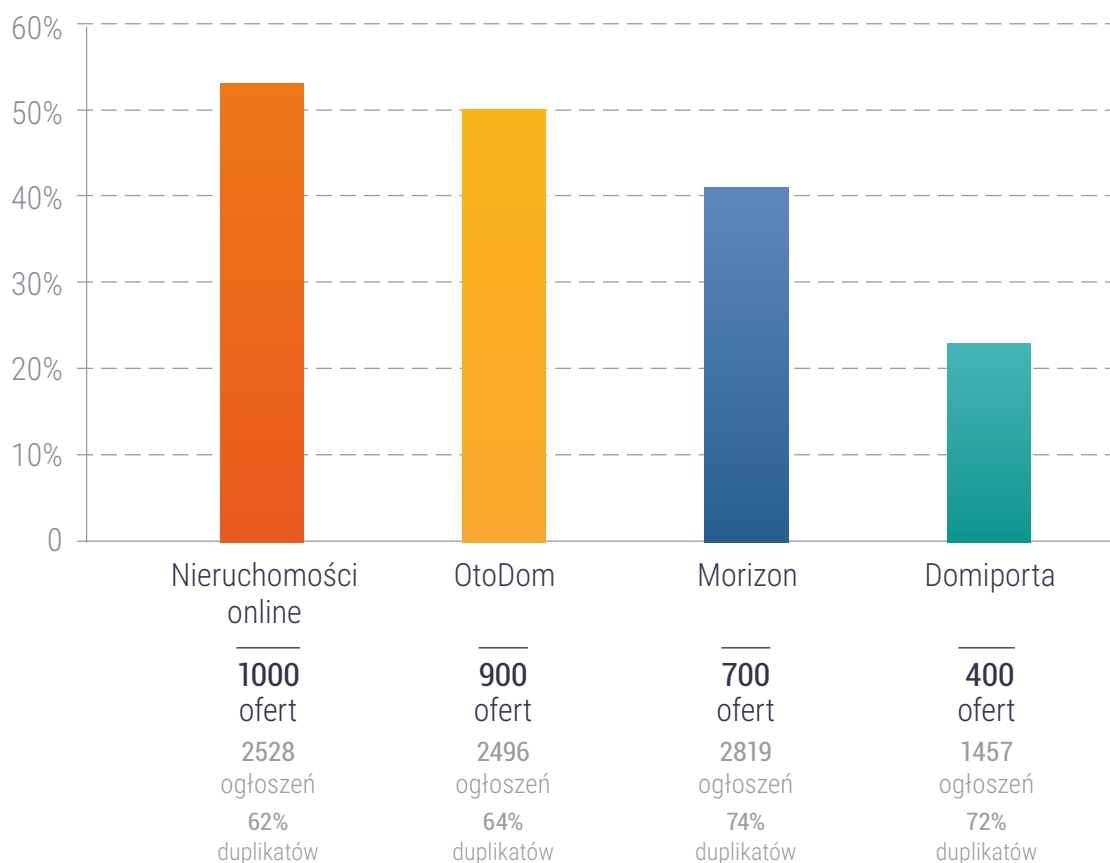
UNIREPO BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 1800 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Pierwszy raz od pięciu lat wyraźnie skurczyła się liczba działek oferowanych wyłącznie przez pośredników. To istotna zmiana, bo właśnie ten segment przez długi czas stabilizował cały rynek gruntów. Nawet gdy właściciele prywatni wstrzymywali się ze sprzedażą, w biurach nieruchomości wciąż można było znaleźć szeroki wybór ofert. Teraz ten bufor przestaje działać, a spadek podaży widać już nie tylko po stronie ogłoszeń bezpośrednich, ale także agencyjnych.

Jednym z możliwych powodów jest zamieszanie wokół planów ogólnych i decyzji o warunkach zabudowy. Nowe zasady formalnie są już w systemie, ale wiele gmin nadal pracuje nad dokumentami, które przesądzą o przyszłym przeznaczeniu terenów. Dla sprzedających oznacza to niepewność, dla kupujących ryzyko, a dla pośredników więcej pracy przy ofertach, które nie zawsze da się łatwo zweryfikować. Jeśli więc szukać przyczyny obecnej zapaści, to pogoda mogła tylko dolać oliwy do ognia – prawdziwe zamieszanie mogły zrobić przepisy.

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