

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

MAJ
2026



Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

GWAŁTOWNY SPADEK LICZBY OGŁOSZEŃ

W maju opublikowano 237 tys. ogłoszeń sprzedaży mieszkań. To prawie o 20% mniej niż przed rokiem. Z kolei udział ogłoszeń bezpośrednich w ogólnej puli zatrzymał się na trzydziestu procentach.

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

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	143 000 -8,6%	86 000 +13,2%	mieszkania
	86 500 -11,7%	6 000 -7,7%	domy
	27 500 -8,6%	68 500 -2,1%	nieruchomości komercyjne
	197 000 -3,4%		działki

* zmiany procentowe liczby aktualnych ofert rok do roku



adradar

Mija już sześć lat, odkąd po raz pierwszy ukazał się nasz biuletyn „Portale ogłoszeniowe w liczbach”. Dla rynku nieruchomości był to okres wyjątkowo burzliwy: pełen zaskoczeń, zwrotów akcji i momentów, w których nawet doświadczeni obserwatorzy przecierali oczy ze zdumienia. Dla jednych był to czas trudnych decyzji i rosnącej niepewności, dla innych - okazja do zbudowania fortun na jednym z najbardziej rozgrzanych rynków ostatnich dekad.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

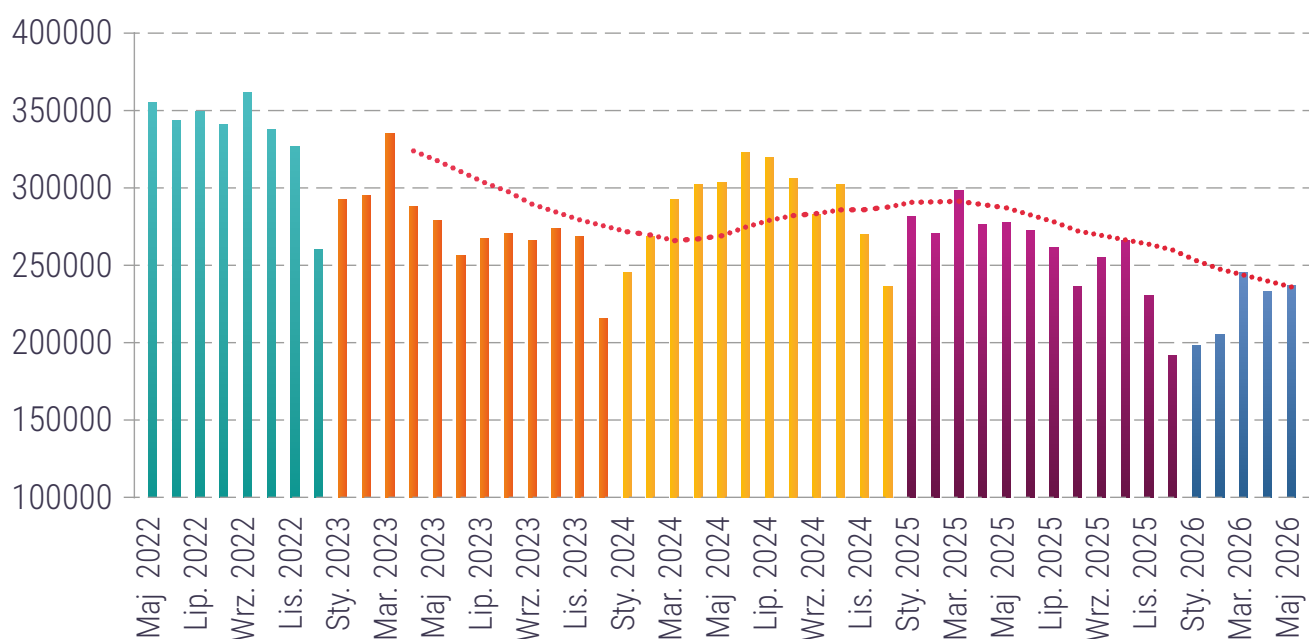
Racjonalni analitycy od lat ostrzegają przed korektą, a niekiedy nawet przed załamaniem rynku. Tymczasem rzeczywistość uparcie gra na nosie sceptykom. Jak dotąd znacznie bliżej prawdy byli etatowi optymiści, u których słowo „spadek” najwyraźniej nie występuje nawet w przypisach. Sprawdźmy więc, co na ten temat mówią twarde dane, a nie rynkowe przeczucia. Sięgamy do kwartalnego raportu NBP, w którym publikowane są ceny transakcyjne mieszkań na podstawie aktów notarialnych.

I rzeczywiście, w ostatnim roku trudno mówić o głębokiej korekcie cen. Dla 10 największych miast średnia cena transakcyjna według NBP wzrosła z 8816 zł/m² w I kwartale 2025 r. do 8954 zł/m² w I kwartale 2026 r. To oznacza wzrost o 138 zł/m², czyli około 1,6% rok do roku. Rekordowy poziom odnotowano jednak po drodze - w III kwartale 2025 r., gdy średnia sięgnęła 9000 zł/m². Od tego momentu rzeczywiście widać lekką tendencję spadkową. Trzeba jednak uczciwie przyznać, że mówimy o bardzo niewielkiej skali zmian: z rekordowych 9000 zł/m² zeszliśmy do 8954 zł/m², czyli o 46 zł/m².

Jest jednak mały haczyk: to dane nominalne. Przy podwyższonej inflacji nawet symboliczny wzrost rok do roku może oznaczać realny spadek wartości mieszkań. W złotówkach ceny wciąż trzymają się blisko rekordów, ale siła nabywcza tych złotówek jest już inna niż rok wcześniej.

Skoro zatem w cenach transakcyjnych tak naprawdę niewiele się dzieje, to jak kształtuje się liczba publikowanych ogłoszeń? Skupimy się na rynku wtórnym, ponieważ nasz Adradar specjalizuje się w monitorowaniu i wyszukiwaniu okazji właśnie z tego segmentu.

Nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)

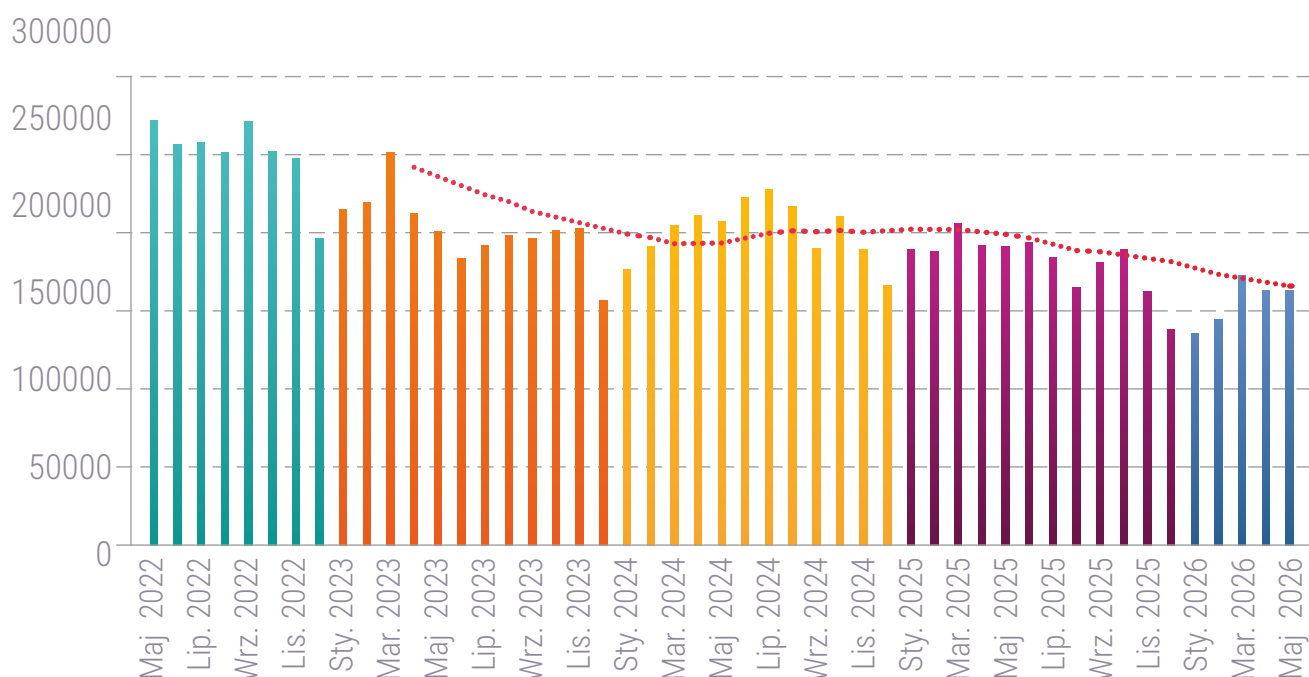


Po odcięciu danych z epoki Gumtree - dawnego giganta, który potrafił mocno pompować liczbę publikowanych ogłoszeń - widać, że rynek przez długi czas poruszał się w dość przewidywalnym korytarzu. Miesięcznie pojawiało się zwykle od 250 do 350 tys. ogłoszeń sprzedaży mieszkań. Teraz jednak ten korytarz zaczyna pękać od dołu. Liczba publikacji spadła do poziomów, które trudno już nazwać zwykłą sezonową zadyszka.

To o tyle ciekawe, że nie mówimy wyłącznie o mniejszej liczbie sprzedających. Spada również intensywność „mielenia” tych samych ofert po portalach. Przyczyn może być kilka: rosnące ceny publikacji, większa selektywność ogłoszeniodawców, popularniejsze umowy na wyłączność, a także zwyczajnie mniejsza wiara w to, że kolejne skopiowane ogłoszenie nagle odmieni los sprzedaży.

Spróbujmy więc rozłożyć ten spadek na czynniki pierwsze i sprawdzić, co robią główni uczestnicy naszej ogłoszeniowej rywalizacji: profesjonaliści i amatorzy. Na początek weźmy pod lupę biura nieruchomości i zobaczymy, ile ogłoszeń publikowali pośrednicy.

Pośrednicy: nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)

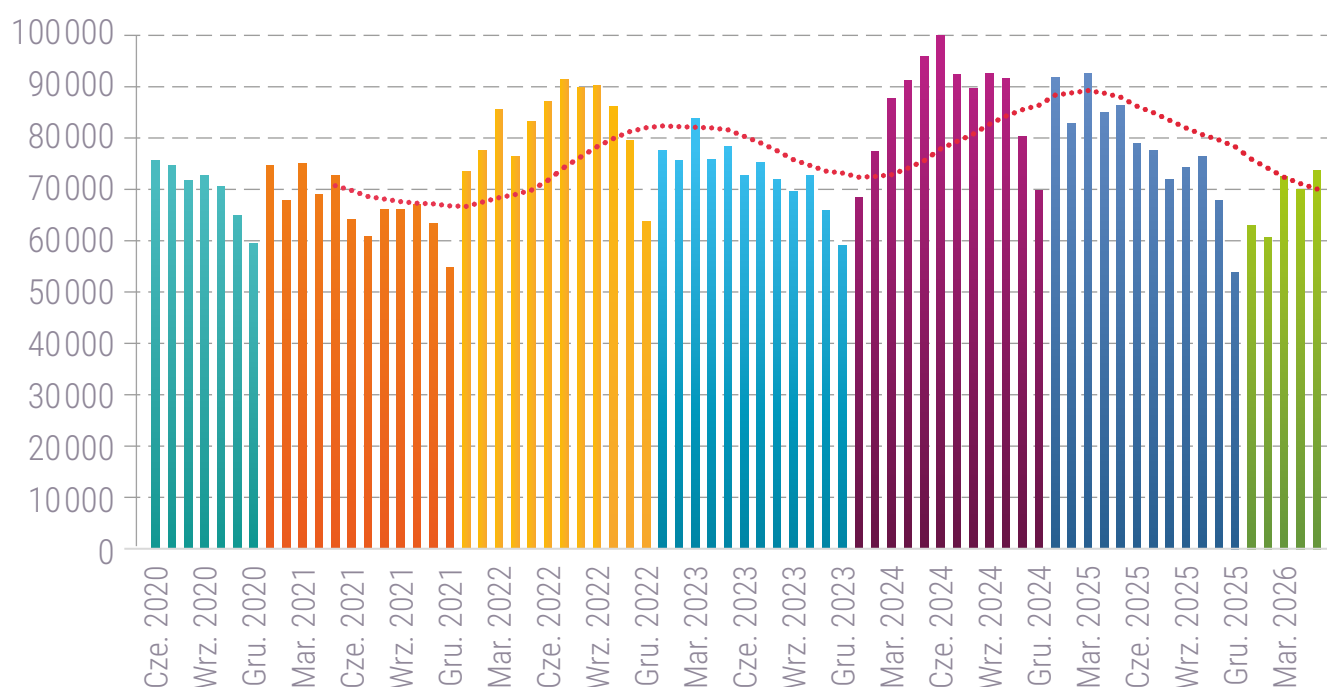


Jeszcze w 2024 roku pośrednicy potrafili publikować ponad 200 tys. nowych ogłoszeń miesięcznie, a w 2026 roku coraz częściej schodzą w okolice 160-170 tys. Ubytek rzędu kilkudziesięciu tysięcy ofert miesięcznie to już nie kosmetyka, lecz zmiana, którą trudno zignorować.

Co ważne, nie wygląda to na zwykłe sezonowe wahnięcie. Wykres sugeruje, że pośrednicy coraz

rzadziej „zalewają” portale nowymi publikacjami, a więc albo mają mniej mieszkań do wprowadzenia, albo zwyczajnie ostrożniej gospodarują budżetami ogłoszeniowymi. Niewykluczone też, że coraz większą rolę odgrywają umowy na wyłączność i bardziej selektywne podejście do promocji ofert.

Osoby prywatne: nowe ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (rynek wtórny)

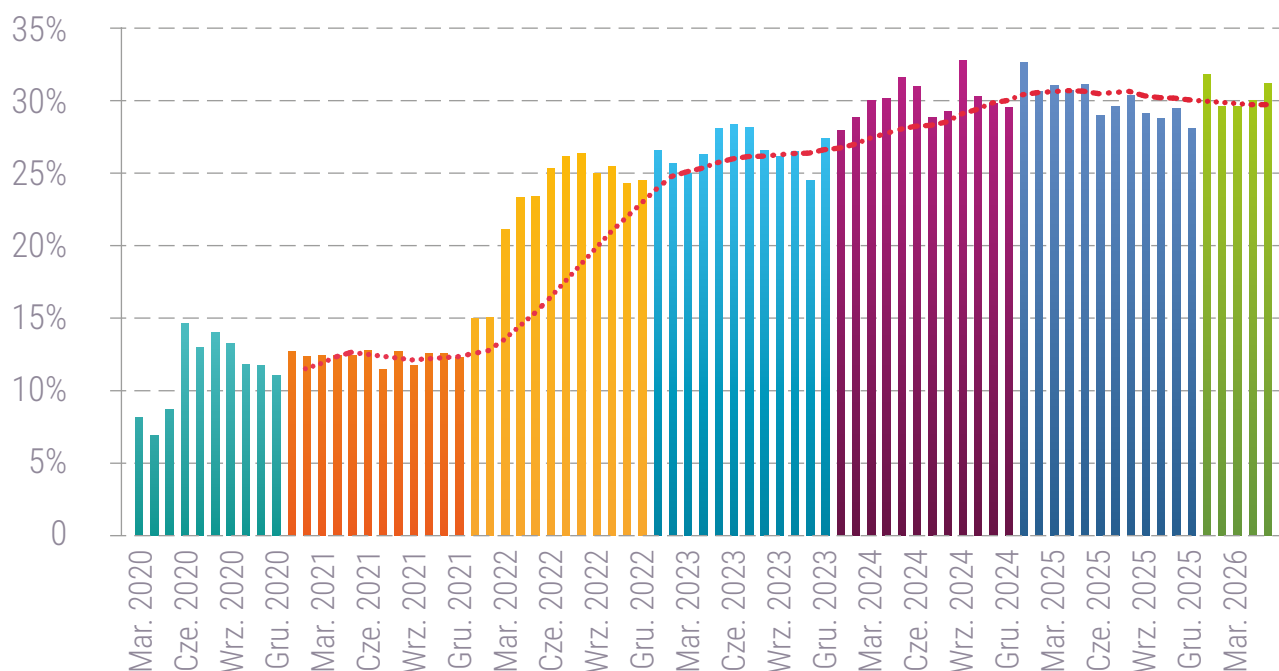


W przypadku ogłoszeń prywatnych spadek wygląda jeszcze bardziej wymownie. Po rekordowym 2024 roku, gdy w najlepszym momencie osoby prywatne publikowały niemal 100 tys. ogłoszeń miesięcznie, rynek wyraźnie zjechał w dół. Obecne poziomy coraz bardziej przypominają rok 2021 niż gorączkę sprzed dwóch lat.

To ważny sygnał, bo właśnie ogłoszenia prywatne dobrze pokazują nastroje właścicieli. Jeśli ktoś samodzielnie wystawia mieszkanie, zwykle oznacza to realną decyzję: „sprzedaję”. Tymczasem takich decyzji jest dziś wyraźnie mniej. Pośrednicy publikują mniej, właściciele publikują mniej - a więc spadek liczby ogłoszeń nie jest tylko efektem zmiany strategii biur nieruchomości czy rosnących kosztów portali. Wygląda raczej na to, że cały rynek wtórny przeszedł w tryb ostrożniejszy.

Warto więc sprawdzić, jak zmieniał się procentowy udział ogłoszeń prywatnych w całej puli ofert publikowanych w Internecie.

Udział osób prywatnych w liczbie publikowanych ogłoszeń mieszkań na sprzedaż



Wygląda na to, że prywatni sprzedający doszli już do ściany. Po mocnym wzroście ich udziału w poprzednich latach wykres od dłuższego czasu kręci się w okolicach 30% i ani myśli ruszyć wyżej.

Warto przy tym pamiętać, że analizujemy tutaj liczbę publikowanych ogłoszeń, a nie unikalnych mieszkań po odfiltrowaniu duplikatów. To istotne, bo pośrednicy nadal znacznie częściej powielają te same oferty na różnych portalach. Mimo to ogólny obraz pozostaje dość stabilny: około 70% ogłoszeń pochodzi od biur nieruchomości, a mniej więcej 30% od osób prywatnych.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**

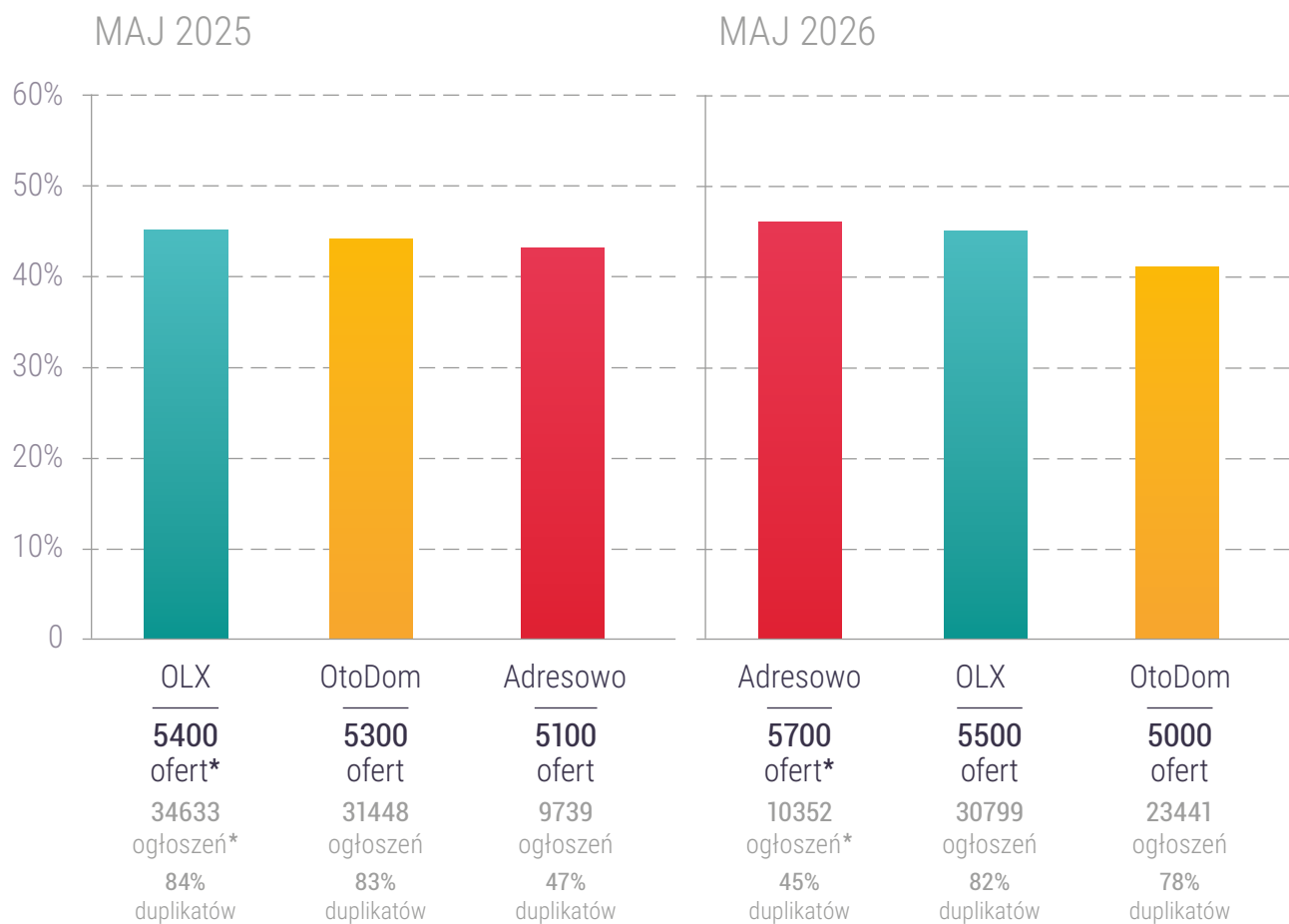


Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **12300** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **12000**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN DROGOMIRECKI

POŚREDNIK NIERUCHOMOŚCI, EKSPERT GRUPY MORIZON-GRATKA

Wiele czynników składa się na ograniczenie liczby ofert biur nieruchomości publikowanych na portalach. Przede wszystkim ubywa duplikatów, co wynika ze stale rosnącej liczby umów zawieranych na wyłączność. Rosną też koszty marketingu, a wraz z nimi znaczenie współpracy i doprowadzania do transakcji w trybie off-market. Na to nakłada się obserwowany od kilku miesięcy spadek podaży nowych ofert. Zmiany, zmiany, zmiany - to jedyne, co się nie zmienia na rynku nieruchomości.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

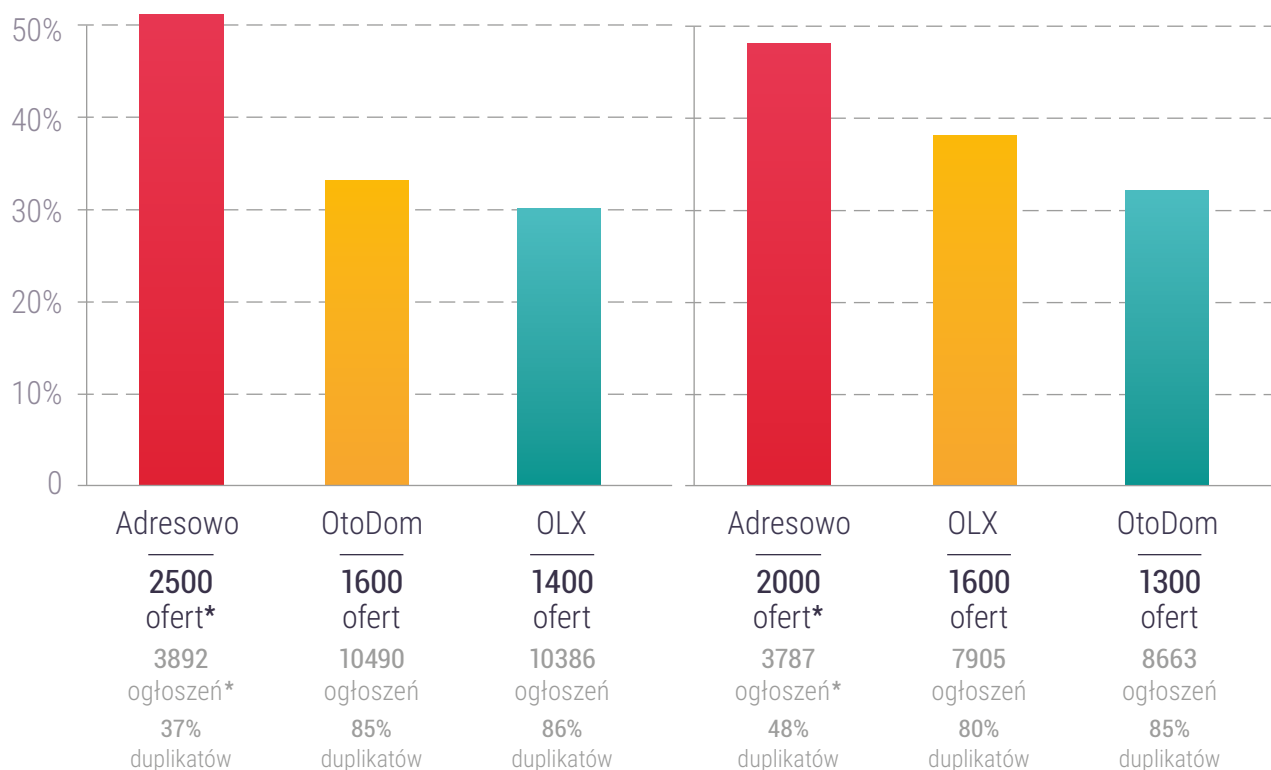
W maju na rynku pojawiło się **4100** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **4800**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2025

MAJ 2026



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

JACEK SZCZECIŃSKI
REAL ESTATE AGENT. MAŁYCHA AGENCY



Z jednej strony inflacja, przy której zakup nieruchomości staje się konserwantem wartości majątku, z drugiej potencjał do wzrostu stóp procentowych, który może wyhamować takie tendencje. Wg mnie rynek czeka mimo wszystko na wzrost cen. Ciekawym zjawiskiem jest spadek ogłoszeń i podaży. Doskonale wpasowuje się on w obecną sytuację, gdzie w branży mówi się o rekordowej ilości klientów poszukujących. I to często klientów poszukujących wyjątkowo zamożnych.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

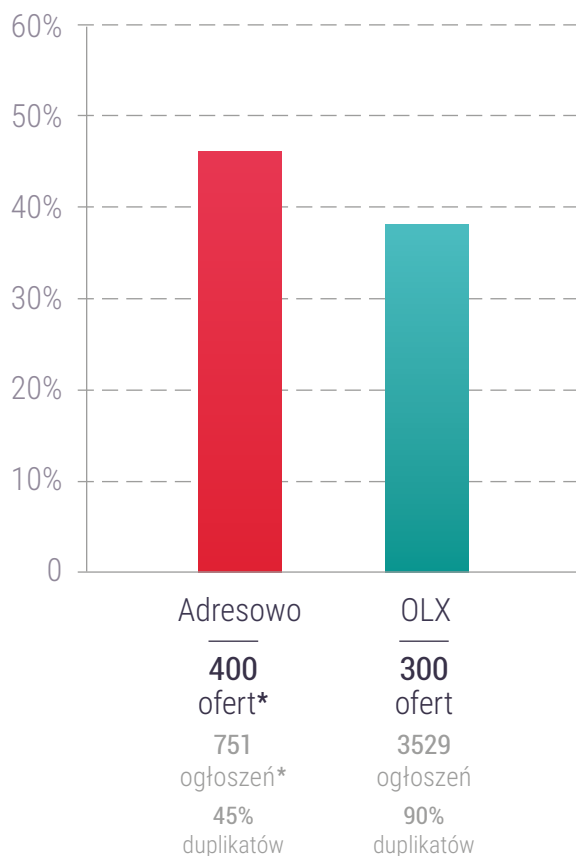
Nieruchomości komercyjne na sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **800** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii. Rok wcześniej było ich **900**.

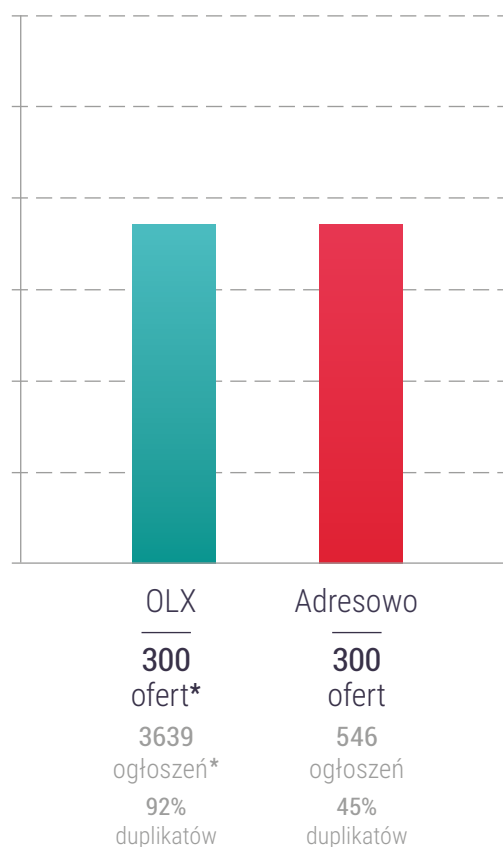
NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU

MAJ 2025



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

MAJ 2026



nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ALEH TUR
TUR NIERUCHOMOŚCI

Spadek liczby ofert może mieć kilka przyczyn. Na pewno jedną z nich będą rosnące koszty ogłoszeń na portalach. W przypadku tańszych nieruchomości spore wydatki przestają mieć uzasadnienie. Warto też pamiętać, że część osób świadomie wycofuje swoje oferty z rynku sprzedaży w oczekiwaniu na powrót wzrostów cen.

Partnerzy:



UNIREPO

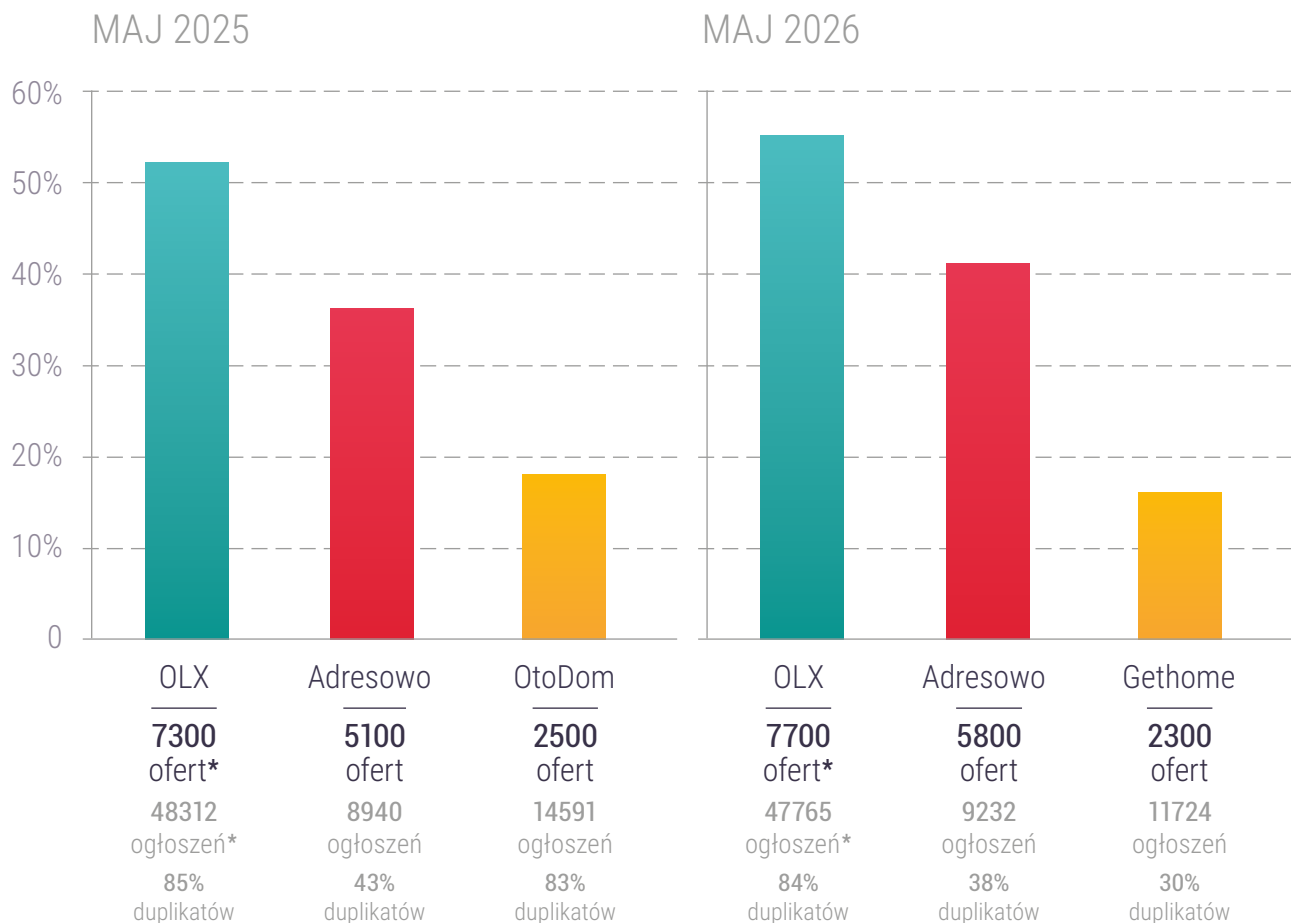
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W maju na rynku pojawiło się **14100** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **14000**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Chcesz kupić działkę? Na portalach trochę ich jest, ale prawdziwy wybór otwiera się przed kupującymi dopiero w dobrze prowadzonych grupach w mediach społecznościowych, jak i w terenie. Ten rodzaj nieruchomości w zdecydowanej większości ma tak marginalne koszty utrzymania, że ten kto sprzedać nie chce, raczej nie musi, a i nie ma też strachu przed miesięcznymi kosztami utrzymywania stanu własności gruntu.



**KRZYSZTOF
DERDZIKOWSKI**
SZKOLENIA NIERUCHOMOŚCI

Partnerzy:



UNIREPO

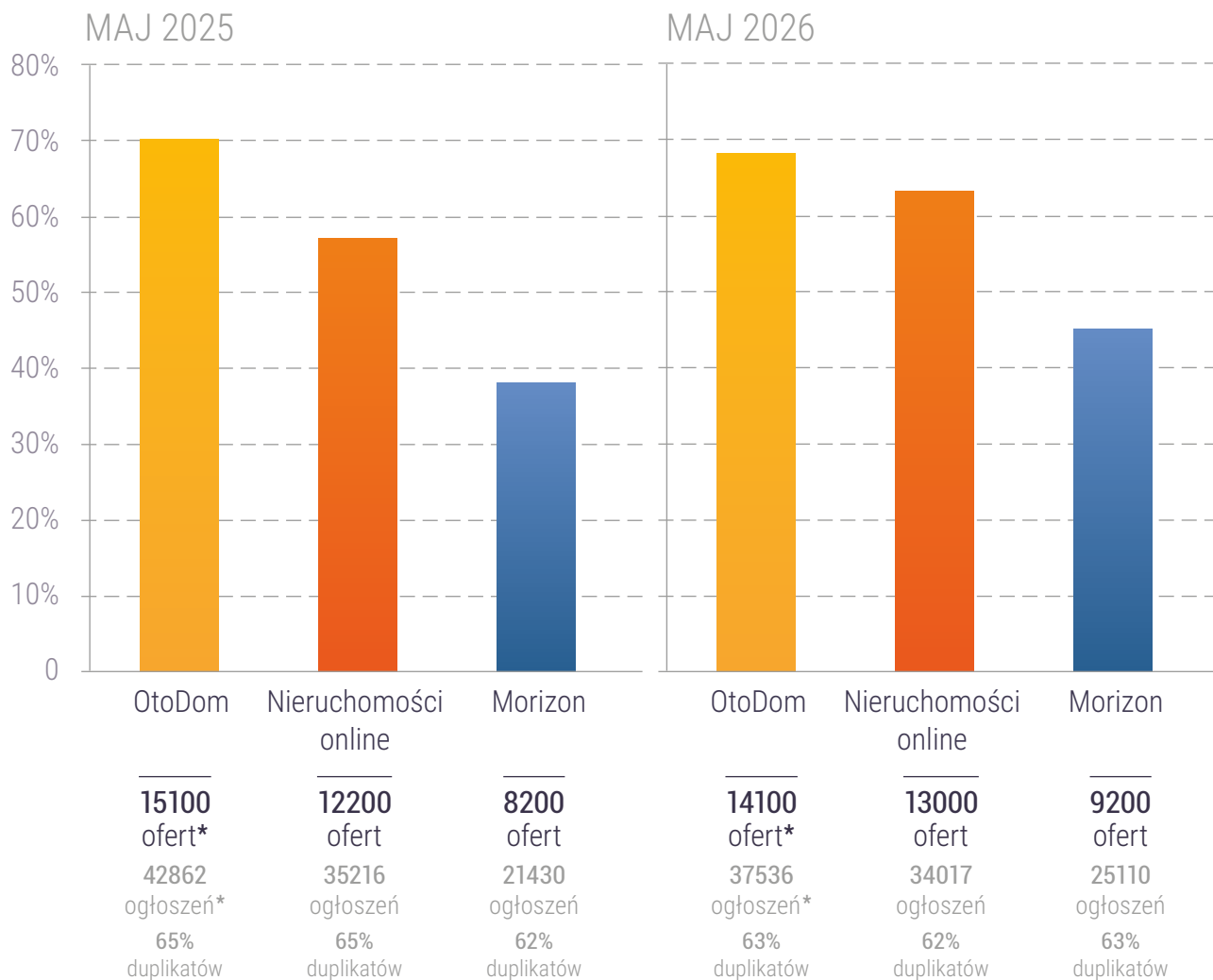
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **20700** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **21500**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Czy liczba ofert na portalach musi odzwierciedlać prawdziwy obraz rynku? Niekoniecznie. O ile indywidualni sprzedający nadal traktują portale jako podstawowe źródło dystrybucji swojej oferty, to w przypadku pośredników sprawa jest bardziej skomplikowana. Coraz rzadziej agencje publikują na portalach całe swoje portfolio ofert, wykorzystując inne kanały promocji, w tym jeszcze silniej social media i starają się dywersyfikować budżet marketingowy. Ofert na rynku jest więc znacznie więcej, choć dane z portali temu zaprzeczają.

Partnerzy:



UNIREPO

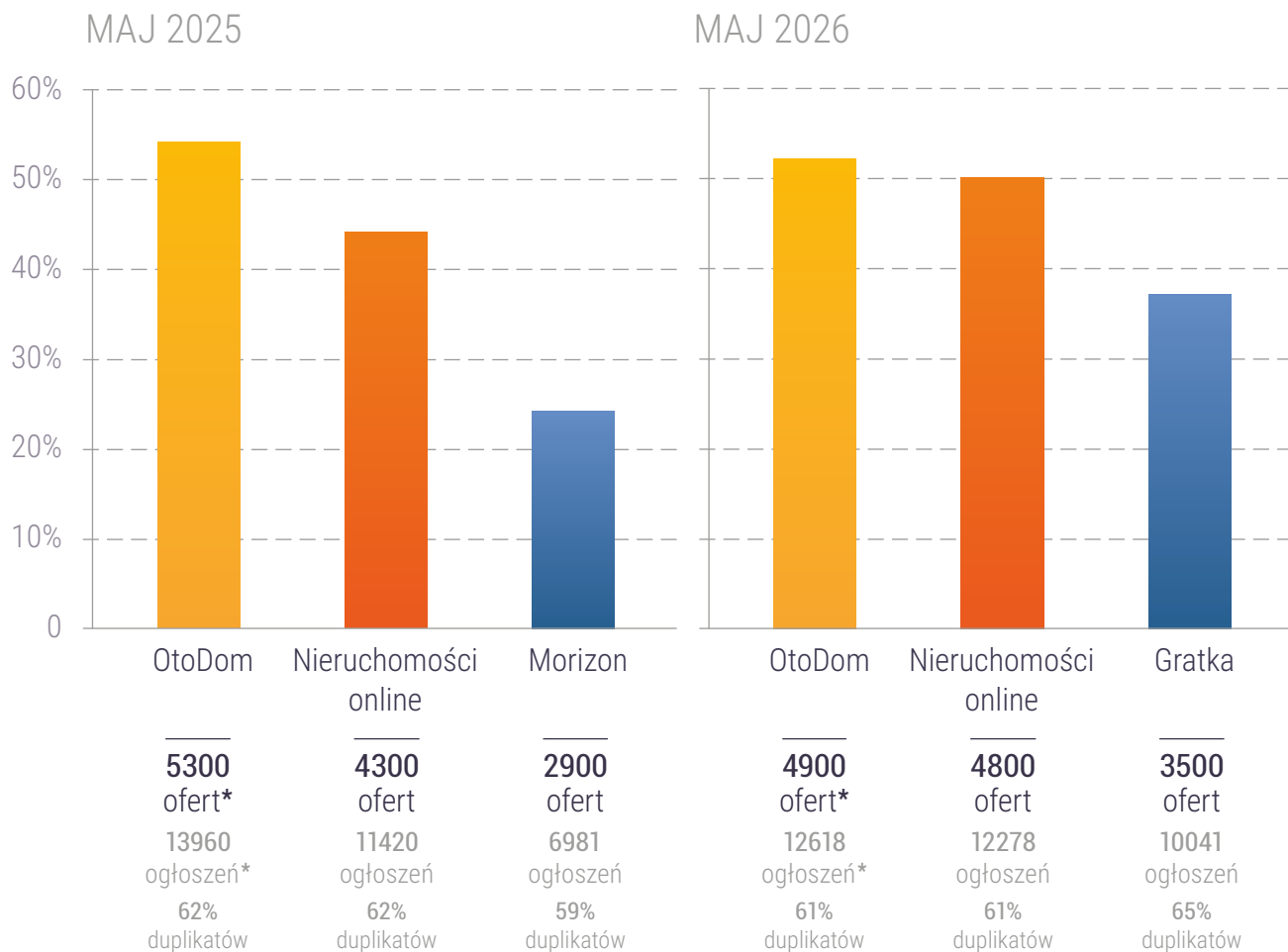
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **9500** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **9700**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Spadek liczby nowych, unikalnych ofert domów w segmencie agencyjnym idealnie wpisuje się w obserwowany na całym rynku wtórnym „tryb ostrożnościowy”. Choć kosmetyczna zmiana wolumenu może sugerować stabilizację, w rzeczywistości odzwierciedla ona głębszą zmianę strategii biur nieruchomości. Pośrednicy znacznie ostrożniej gospodarują dziś budżetami. I odchodzą od masowego „mielenia” tych samych ofert na wielu portalach. Coraz większe znaczenie zyskują umowy na wyłączność, co przy jednoczesnym wyhamowaniu nominalnych wzrostów cen transakcyjnych wymusza na agencjach wyższą selektywność i profesjonalizację działań.



ROBERT KĘDZIERSKI
DOMIPORTA

Partnerzy:



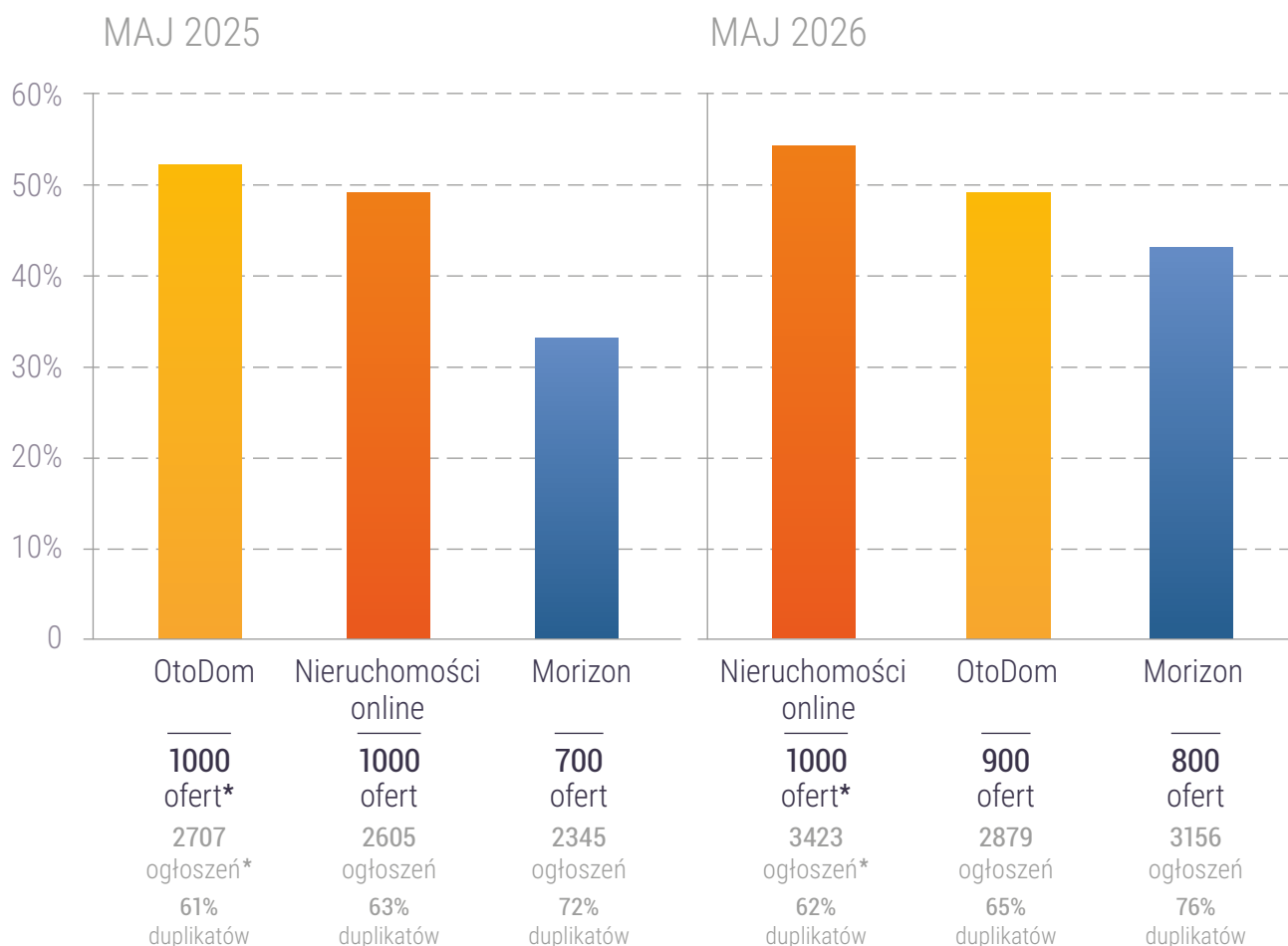
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **1800** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii, rok wcześniej było ich **2000**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*



ZUZANNA HRYCUNIAK
LEGE ADVISORS

W maju 2026 na ogólnopolskich portalach ogłoszeniowych liczba aktualnych ofert wynajmu, jak i sprzedaży nieruchomości na rynku spadła w porównaniu z rokiem ubiegłym. Może to oznaczać, że sprzedający wstrzymują się z decyzjami o sprzedaży nieruchomości w oczekiwaniu na lepszą koniunkturę rynkową – obniżenie stóp procentowych, czy nowe programy rządowe. Wśród ofert publikowanych w serwisach branżowych znaczny jest udział duplikatów, co wskazuje na mniejszą płynność nieruchomości komercyjnych i dłuższy czas oczekiwania na nabywcę lub najemcę.

Partnerzy:



UNIREPO

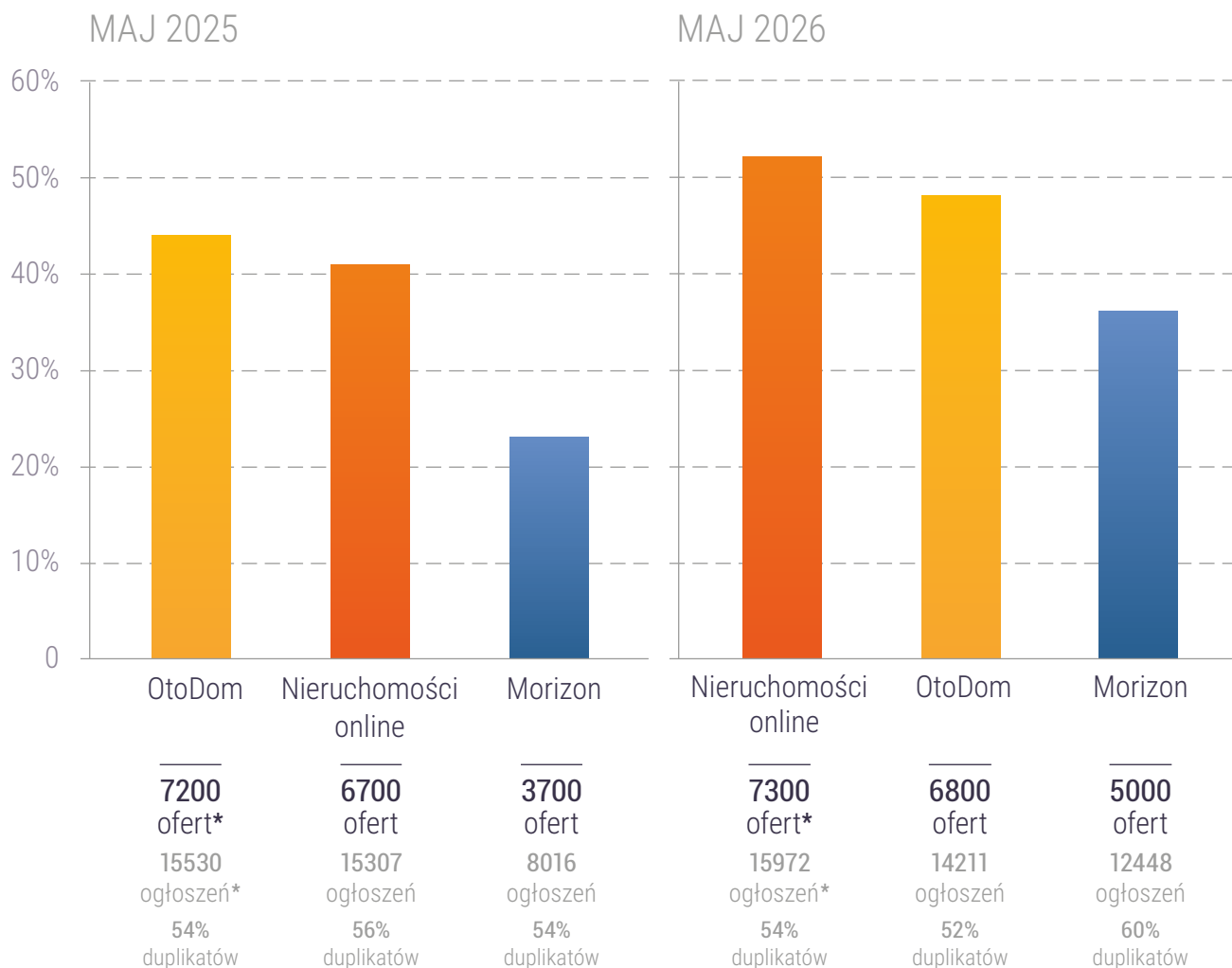
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty na sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W maju na rynku pojawiło się **14100** nowych, unikalnych ofert w tej kategorii.

Rok wcześniej było ich **16500**.

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Wygłąda na to, że wyczekiwane przez wielu spadki cen mieszkań ostatecznie nie nadeszły - a przynajmniej nie w nominalnych danych transakcyjnych NBP. Cieszymy się więc stabilizacją: może i spektakularnych obniżek nie widać, ale wzrosty również wyraźnie wyhamowały. Dla kupujących to wcale nie musi być zła wiadomość. Przy wciąż podwyższonej inflacji nawet brak ruchu cen w górę oznacza, że mieszkania realnie stają się nieco tańsze. Rynek nie runął, ale przestał też uciekać. A po ostatnich latach to już całkiem sporo.

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