

PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

LIPIEC
2026

Statystyki z 52 portali dostarcza:



UNIREPO

**BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

UBYWA CHĘTNYCH DO SPRZEDAŻY MIESZKANIA

Rynek wtórny wysyła ciekawy sygnał: mieszkań na sprzedaż wyraźnie ubywa, ale ceny pozostają stabilne. Mniejsza oferta zwykle powinna podbijać stawki, tymczasem na razie widać raczej stabilizację niż nową falę wzrostów.

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

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	137 000 -9,9%	79 500 +10,4%	mieszkania
	86 000 -13,1%	5 500 -15,4%	domy
	27 000 -5,3%	66 000 -1,5%	nieruchomości komercyjne
	193 500 -1,5%		działki

* zmiany procentowe liczby ofert rok do roku

 adradar

Czy wiecie, że tylko co drugie mieszkanie do sprzedania trafia na portale Grupy OLX? Przy skali OtoDom i OLX łatwo odnieść wrażenie, że przeglądanie wyłącznie tych serwisów daje pełny obraz rynku. Nic bardziej mylnego. Zwłaszcza w segmencie ogłoszeń bezpośrednich rozkład jest dużo bardziej rozproszony.

Wysokie ceny publikacji mogą dodatkowo wzmacniać ten trend. Część sprzedających zaczyna szukać tańszych alternatyw, a ciekawe oferty coraz częściej pojawiają się tam, gdzie przeciętny kupujący zagląda dopiero w drugiej kolejności.

Adradar od lat stawia sobie za cel liczenie mieszkań, a nie ogłoszeń. To ważna różnica, bo jedno

Partnerzy:



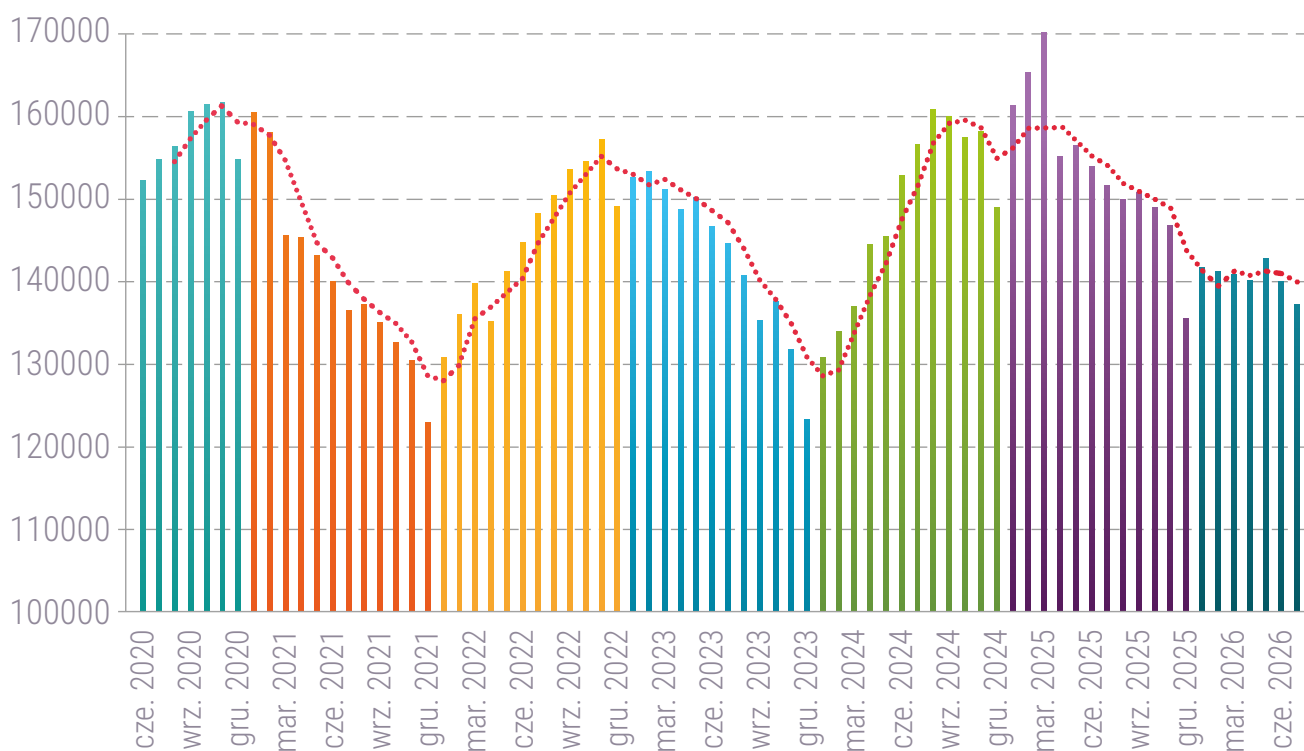
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

mieszkanie potrafi pojawić się na kilku portalach, w kilku agencjach i w paru lekko zmienionych wersjach. Dopiero po odfiltrowaniu duplikatów widać realną liczbę nieruchomości dostępnych na rynku, a nie tylko poziom internetowego hałasu.

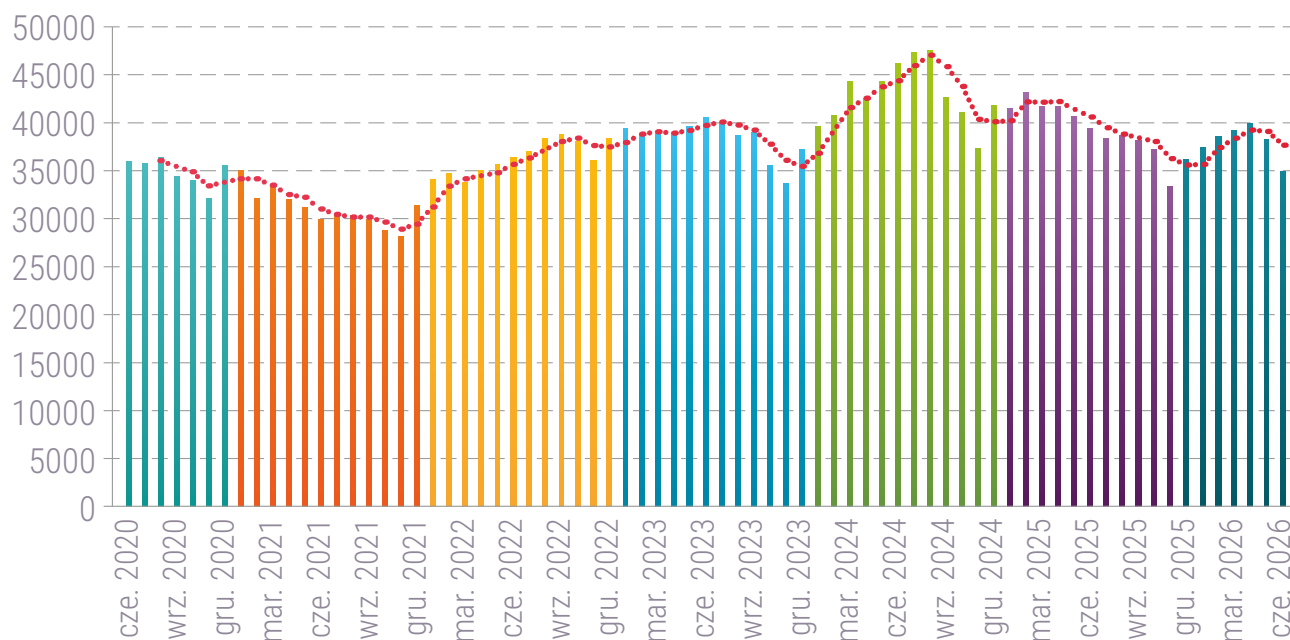
Liczba unikalnych ofert to jeden z najcenniejszych wskaźników, jakimi może posługiwać się analityk rynku. Mniejsza podaż zazwyczaj oznacza presję na wzrost cen. Pytanie jednak, czy obecne kurczenie się oferty wynika z większej aktywności kupujących, czy raczej z tego, że część sprzedających zaczyna wywieszać białą flagę i rezygnuje z prób sprzedaży w obecnych warunkach. Przyjrzyjmy się zatem wykresowi liczby mieszkań faktycznie dostępnych do kupienia na rynku wtórnym.

Aktualne, unikalne oferty sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym



Na wykresie widać wyraźnie, że po okresie odbudowy podaży rynek wtórny znów zaczął się kurczyć. Liczba mieszkań dostępnych do kupienia, zamiast ustanawiać kolejne rekordy, od wielu miesięcy stopniowo osuwa się w dół. To ważna zmiana: jeszcze niedawno można było mówić o szerokiej ofercie i coraz większym wyborze dla kupujących. Dziś ten komfort zaczyna znikać. Co ciekawe, spadek podaży nie przełożył się dotąd na wyraźny wzrost cen. Rynek zachowuje się więc inaczej, niż podpowiadałaby prosta intuicja: mieszkań jest mniej, ale sprzedający nie odzyskali jeszcze pełnej przewagi negocjacyjnej. Możliwe, że kupujących nadal ograniczają koszty kredytu, ostrożność banków i oczekiwanie na lepsze warunki. W efekcie oferta się kurczy, ale ceny pozostają w zawieszeniu – jakby obie strony rynku wciąż czekały na sygnał, który przesądzi o kolejnym ruchu. A jak wygląda sytuacja w segmencie mieszkań oferowanych przez osoby prywatne?

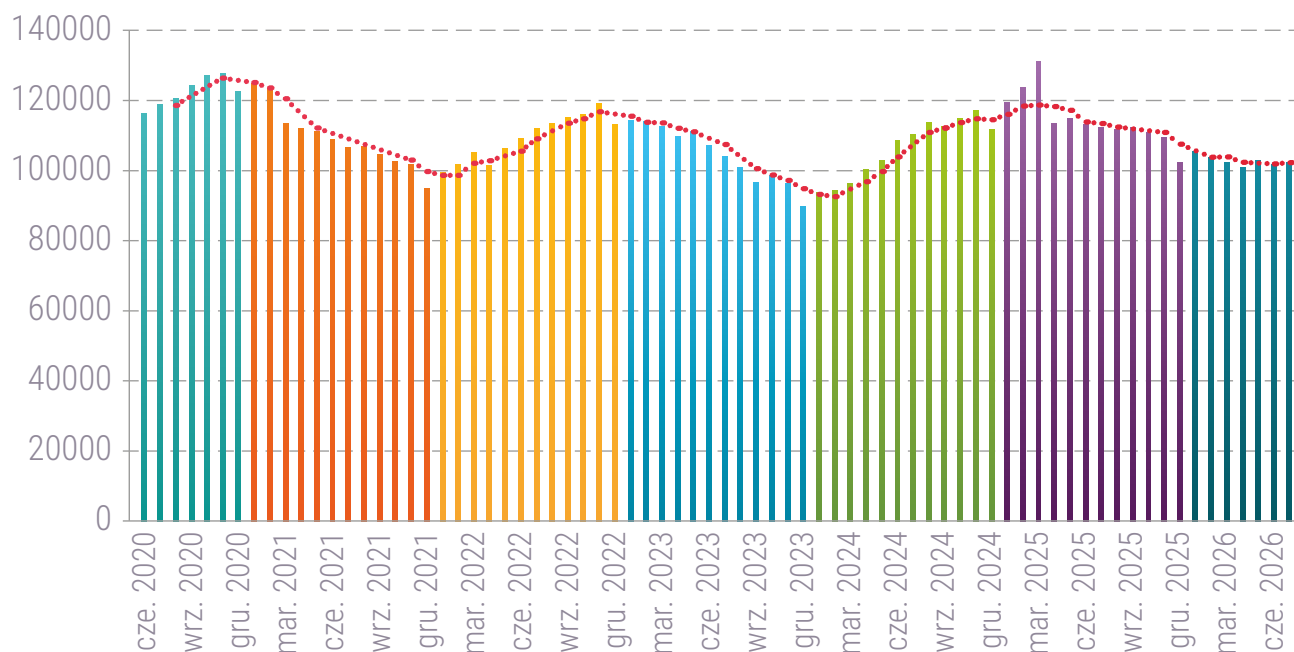
Mieszkania wystawione na sprzedaż przez osoby prywatne



W segmencie ofert bezpośrednich sytuacja wygląda znacznie spokojniej. Owszem, w 2024 roku widzieliśmy wyraźny wyskok – liczba mieszkań wystawianych przez osoby prywatne zbliżyła się wtedy do rekordowych poziomów. Od tego czasu nastąpiło cofnięcie, ale trudno mówić o załamaniu.

W dłuższej perspektywie prywatna podaż pozostaje raczej stabilna. Obecne poziomy są niższe niż w szczycie z 2024 roku, ale nadal mieszczą się w zakresie, który rynek zna z ostatnich kilku lat. To sugeruje, że osoby prywatne nie wycofały się masowo ze sprzedaży. Jeśli więc całkowita oferta mieszkań się kurczy, przyczyny trzeba szukać także po stronie ogłoszeń agencyjnych. Zweryfikujemy to na kolejnym wykresie.

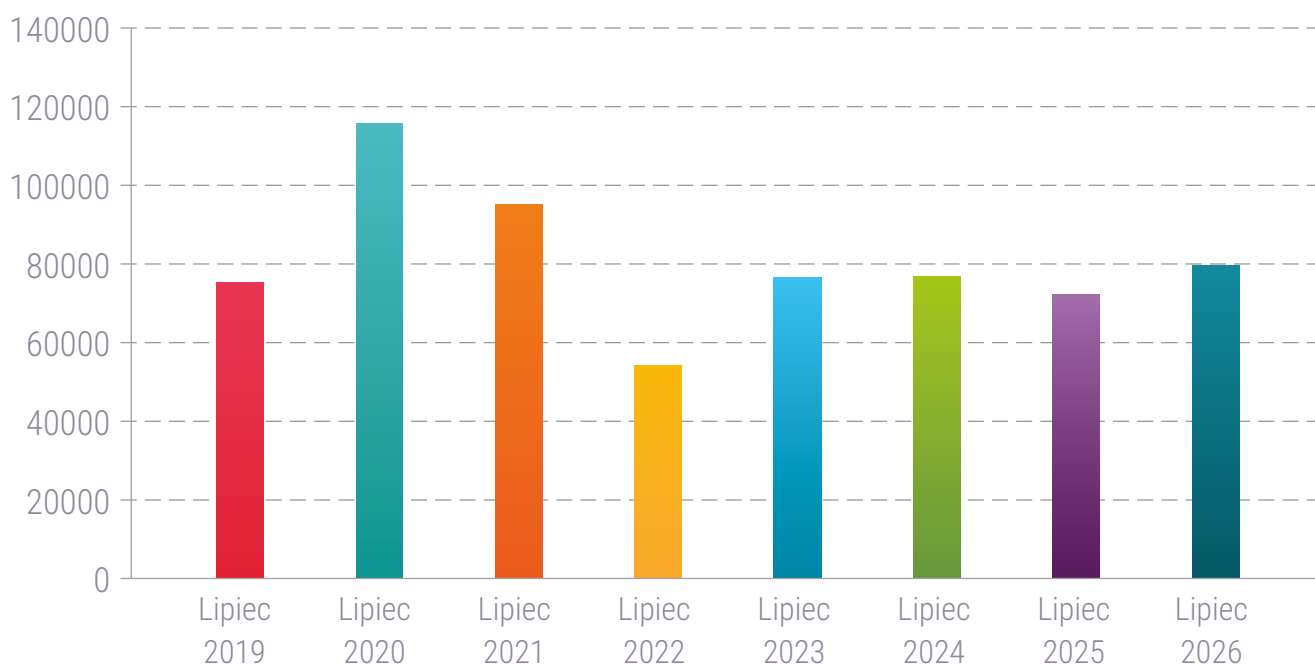
Mieszkania na sprzedaż dostępne tylko u pośredników (rynek wtórny)



W segmencie agencyjnym widać wyraźniejsze cofnięcie niż po stronie ofert prywatnych. Po odbiciu z 2024 roku liczba mieszkań dostępnych wyłącznie u pośredników zaczęła stopniowo spadać i obecnie wróciła w okolice 100 tys. ofert. To nadal ogromna część rynku - proporcja między ofertami agencyjnymi a bezpośrednimi utrzymuje się mniej więcej na poziomie 7:3 na korzyść pośredników. Można więc powiedzieć, że agencje są trochę w odwrocie, przynajmniej pod względem liczby aktywnych ofert. Pytanie tylko, czy wynika to z mniejszego napływu nowych mieszkań, czy większej liczby transakcji? A może z tego, że część właścicieli rezygnuje ze sprzedaży po miesiącach bez efektu? Tak czy inaczej, jeśli całkowita oferta rynku wtórnego się kurczy, to właśnie segment agencyjny dokłada do tego spadku bardzo istotną cegiełkę.

Przyjrzyjmy się teraz sytuacji na rynku wynajmu, który w ostatnich latach musiał mierzyć się z wyjątkowo silnymi wstrząsami.

Mieszkania dostępne do wynajęcia



Wszystko wskazuje na to, że rynek najmu wrócił do względnie normalnych poziomów. Obecnie dostępnych jest około 80 tys. mieszkań do wynajęcia – najwięcej od czterech wakacyjnych / studenckich sezonów.

Pytanie brzmi: skąd ten wzrost? Jedną z możliwości jest taka, że część mieszkań wycofywanych ze sprzedaży trafia właśnie na rynek najmu. Skoro właściciel nie chce obniżyć ceny, a kupujący nie chcą płacić tyle, ile oczekuje sprzedający, wynajem staje się naturalnym sposobem przeczekania. Drugim tropem są regulacje i ograniczenia dotyczące najmu krótkoterminowego – część właścicieli mogła uznać, że łatwiej i bezpieczniej wrócić do klasycznego najmu długoterminowego. Zwracamy jednak uwagę, że wahnięcia oferty nie są spektakularne. Rynek najmu wygląda dziś znacznie spokojniej niż rynek sprzedaży.

WYSZUKIWARKA OKAZJI
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



adradar

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



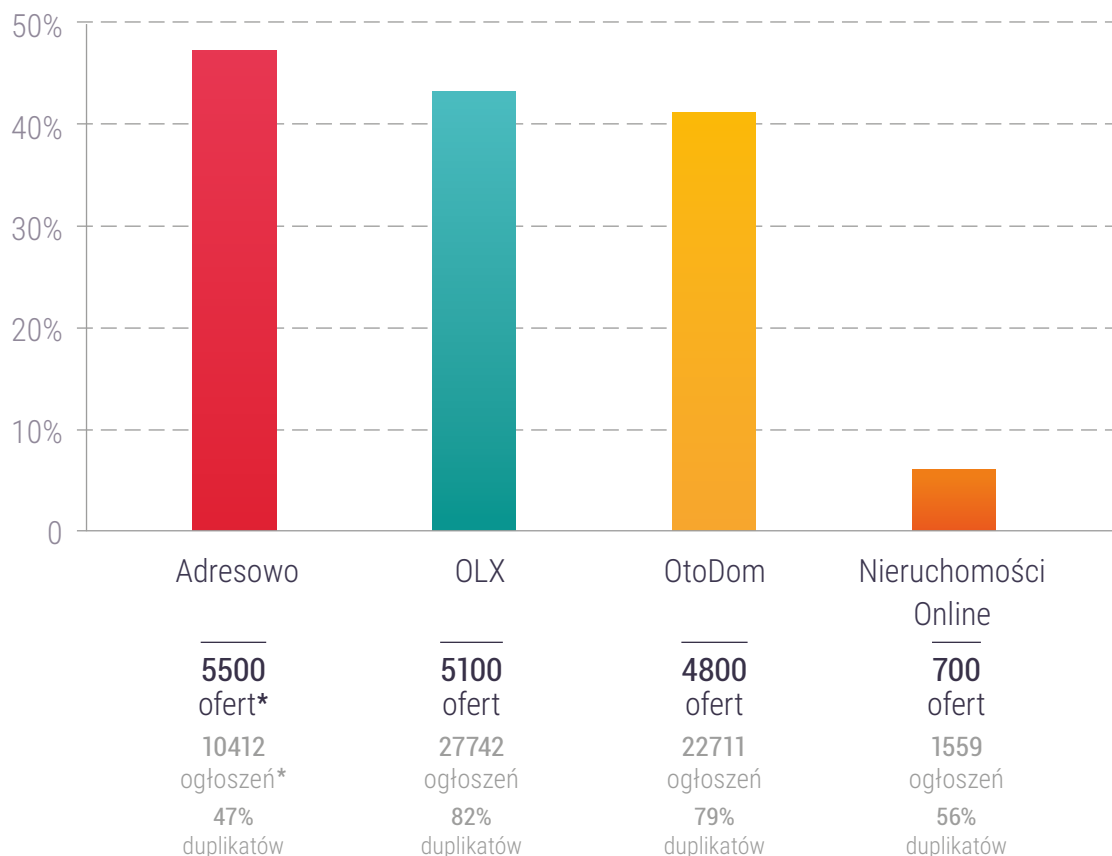
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI
I LICYTACJE KOMORNICZE**



Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu 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

Czy mieszkań na sprzedaż jest faktycznie mniej? Tak, ale... brakuje przede wszystkim tych, których dziś szukają klienci, czyli przestronnych, ustawnych, w relatywnie nowych budynkach z windą, garażem podziemnym albo miejscem postojowym. Ofert sprzedaży lokali, które nie wpisują się w dzisiejsze potrzeby i oczekiwania, jest na rynku sporo. Osobną kwestią wpływającą na wyniki monitoringu jest rosnący odsetek ofert na wyłączność oraz takich, które znikają z rynku (sprzedają się) zanim zdążą się na nim pojawić.

Partnerzy:



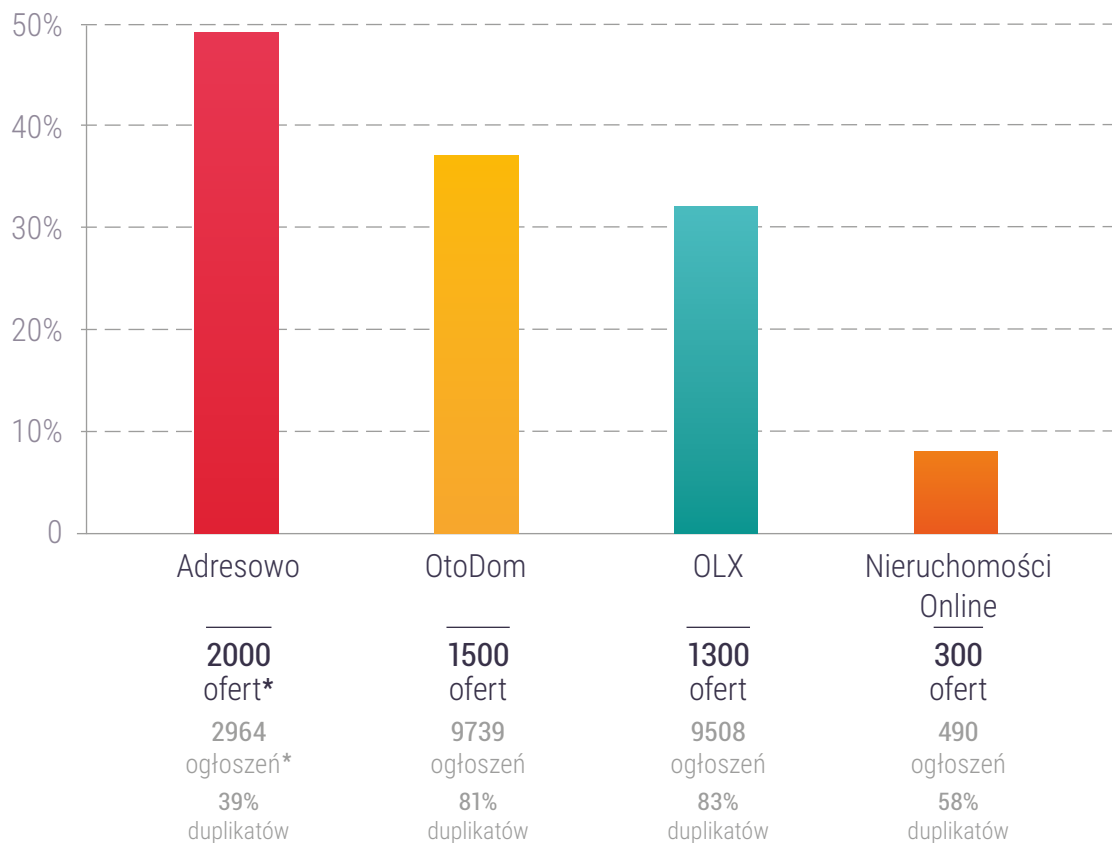
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 4000 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



Ależ jestem ciekaw, co przyniosą najbliższe miesiące. Trochę jak z Bitcoinem – wypłaszczenie wykresu może być ciszą przed cenowym zamieszaniami. Długoterminowo nieruchomości pozostają dla mnie jednym z lepszych sposobów przechowywania kapitału, ale dziś trudno jest przewidzieć ich kolejny ruch. Tańszych ofert brakuje, premium również, a ceny wciąż nie rosną. Coraz większą wartość będzie więc miał dostęp poszukujących (agentów) do ofert off-market i szybkość reakcji na nie.

Partnerzy:



UNIREPO

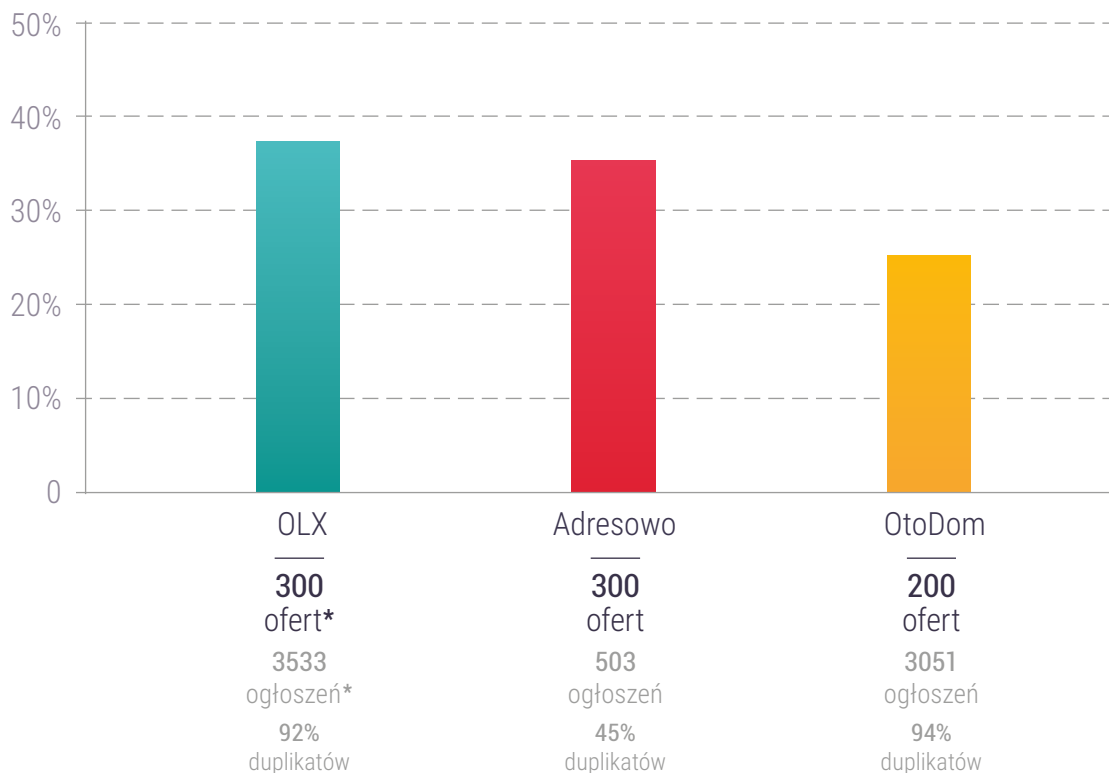
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne sprzedaż

– ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu 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)*



MARCIN JAŃCZUK
METROHOUSE

Końcówka lata jest tradycyjnie gorącym okresem na rynku najmu. Tegoroczna oferta obfituje w mnogość mieszkań, wśród których istotna część to pokłósie inwestycji na rynku pierwotnym z ostatnich dwóch-trzech lat. Jak wiadomo, proces inwestycji i czas potrzebny na wykończenie takiego mieszkania na wynajem powoduje, że oferty trafiają na rynek najmu ze sporym opóźnieniem. Zmieniająca się struktura lokali zmusza właścicieli starszych mieszkań do podnoszenia ich standardu. Inaczej nie sprostają oczekiwaniom coraz bardziej wymagających młodych najemców.

Partnerzy:



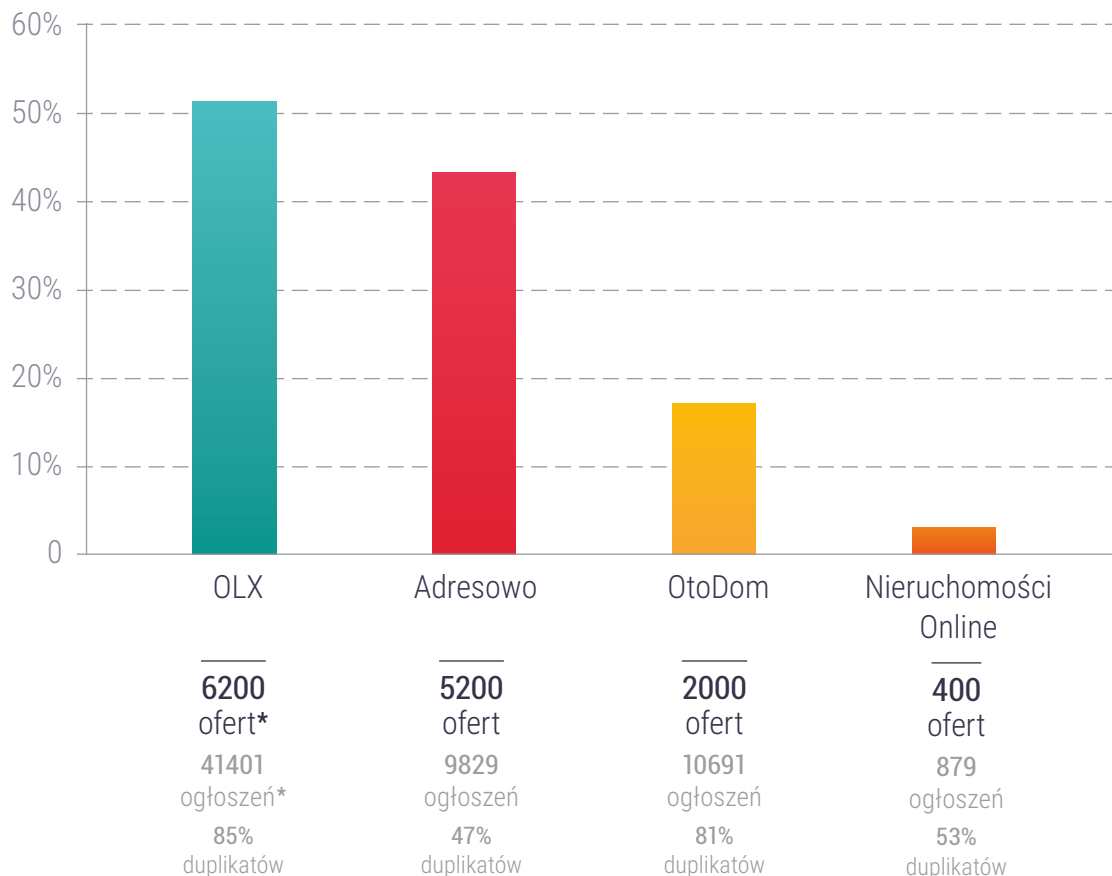
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W lipcu na rynku pojawiło się 12100 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

Tym razem rzućmy okiem na rozkład ogłoszeń w zależności od portalu. Pierwsze dwa miejsca to portal jeszcze względnie tani, oraz portal bezpłatny dla ogłoszeniodawcy. Reszta daleko w tyle. Dlaczego? Czy właściciele działek inwestują w reklamę i ogłoszenia mniej niż choćby właściciele mieszkań? Nie zawsze. Działka sprzedaje się długo, a więc budżet trzeba rozłożyć na lata, a nie na miesiące jak w przypadku mieszkania. Czasem budżet się kończy i działka znika z portali trafiając na bezpłatne grupy ogłoszeniowe. Warto tam zaglądać.

Partnerzy:



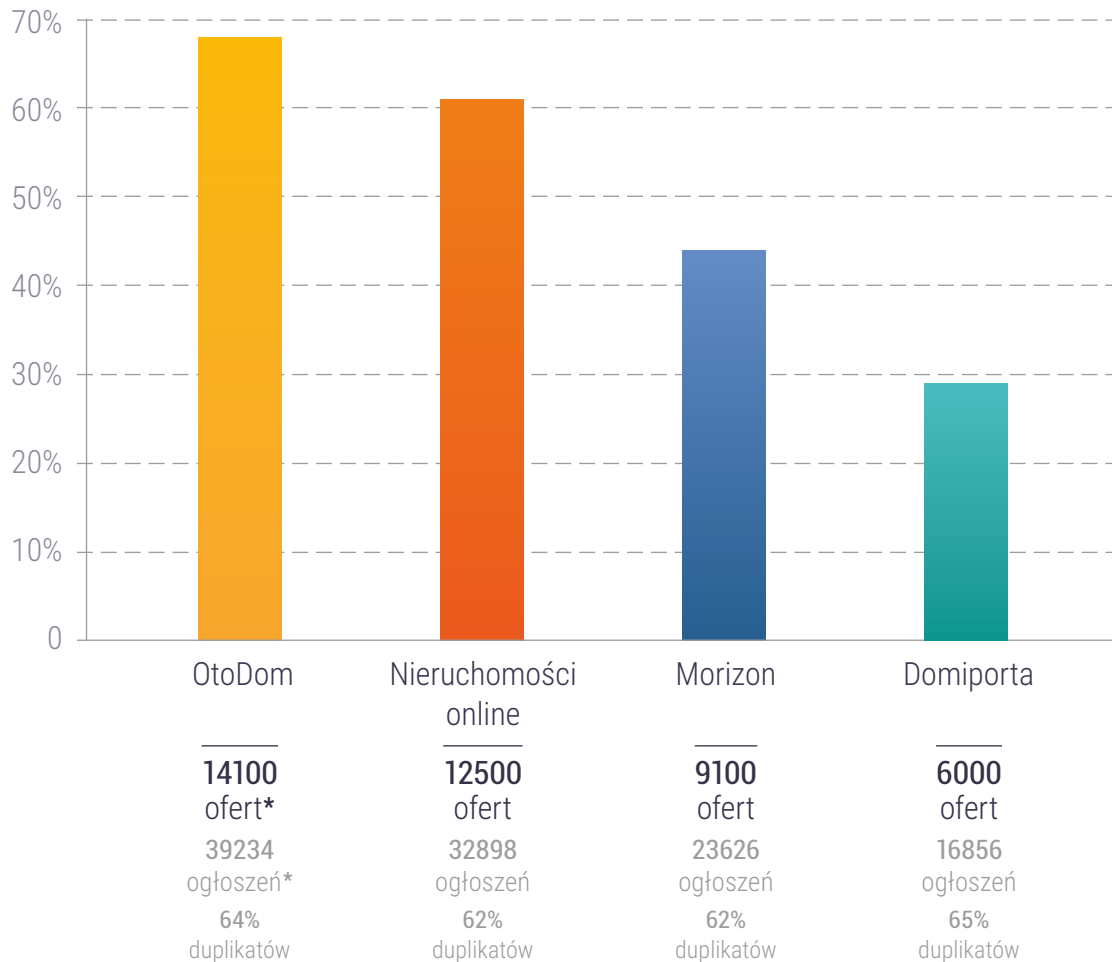
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 20700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Obecny spadek podaży mieszkań na sprzedaż przy braku presji na wzrost cen to klasyczny objaw rynkowego pata. Z jednej strony popyt jest mrożony przez wysokie koszty finansowania, z drugiej – właściciele nie chcą obniżyć oczekiwań. W efekcie widzimy migrację ofert w stronę rynku najmu, który staje się swoistą poczekalnią na czas niepewności. Dla portali takich jak Domiporta oznacza to strategiczną zmianę: dziś kluczem nie jest wyłącznie wolumen ogłoszeń, ale algorytmiczne łączenie ofert z pulą zmotywowanych klientów gotówkowych.



**ROBERT
KĘDZIŃSKI**
DOMIPORTA.PL

Partnerzy:



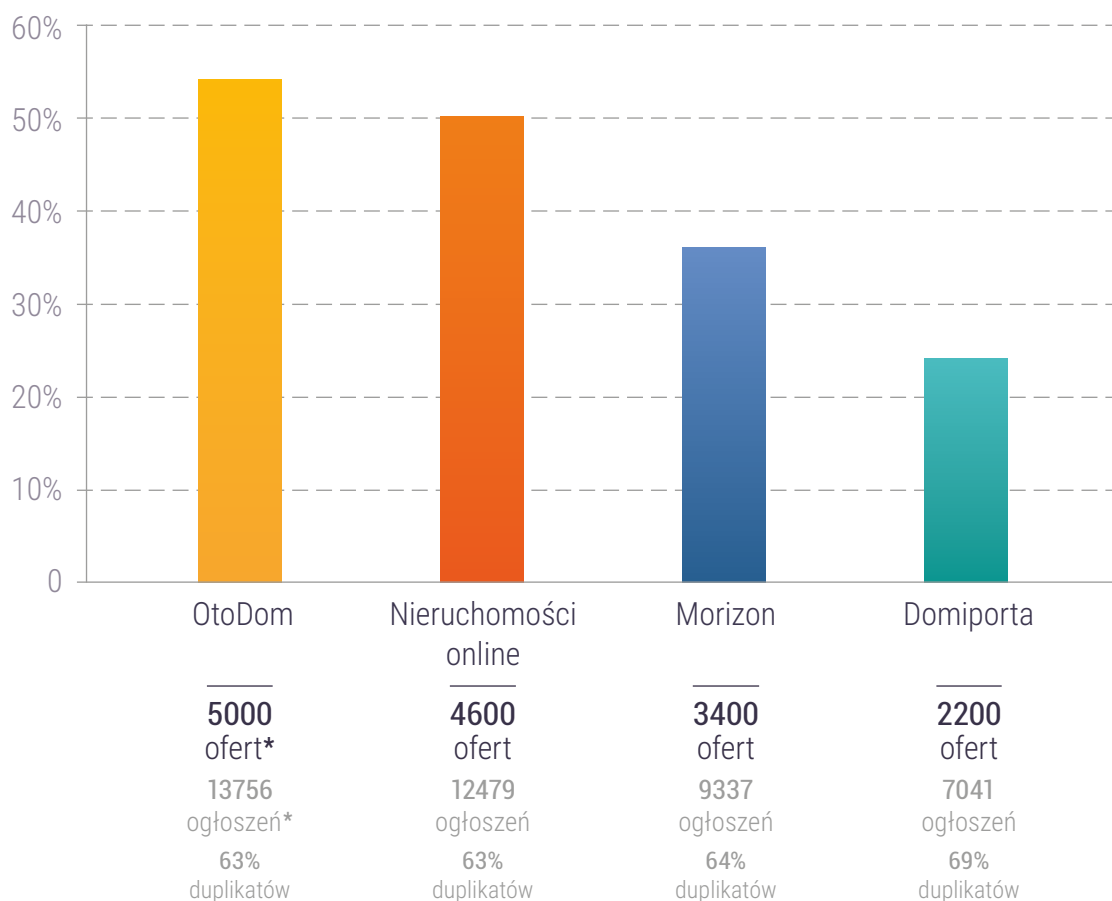
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 9300 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

Ciekawostka z rynku domów: te pojawiają się, znikają, a potem znów się pojawiają. Jak to możliwe? Czyżby transakcje nie dochodziły do skutku? Nie zawsze tak jest. Często to właściciel robi sobie przerwę od ogłaszania. Koszty promocji są już naprawdę odczuwalne dla domowego budżetu, a dom sprzedaje się zdecydowanie dłużej niż mieszkanie. Szukasz domu? Musisz uzbroić się w cierpliwość i korzystać z narzędzi śledzących rynek, lub uważnie przeglądać każdy z portali.

Partnerzy:



UNIREPO

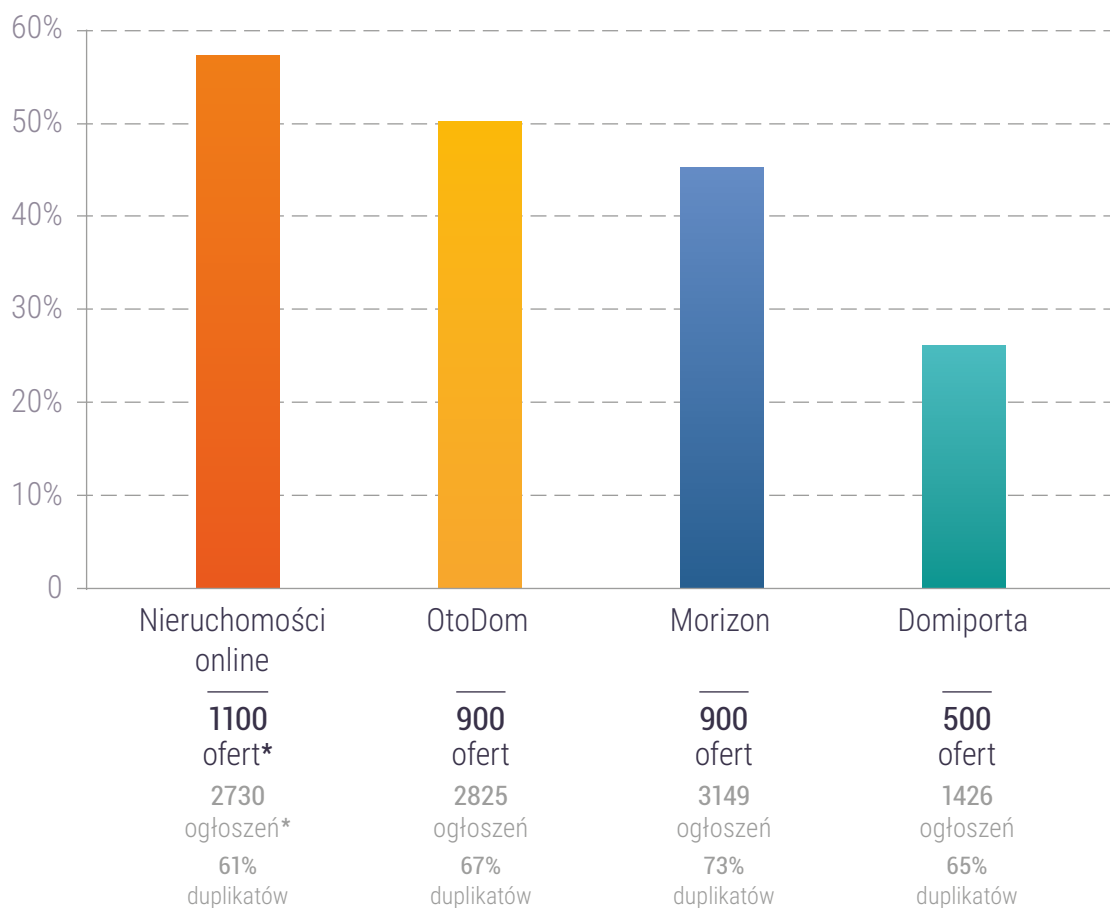
BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Nieruchomości komercyjne sprzedaż

– ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 1900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

BARTŁOMIEJ GŁUCHOWSKI
ADRADAR/UNIREPO



Jeśli ktoś wierzy w to, że historia lubi się powtarzać, to powinien zacząć wypatrywać wysypu ogłoszeń mieszkań do sprzedania. Tak wynikałoby z naszego wykresu. A może rekordowa ostatnio liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych czyści po cichutku rynek i oferta nieprędko nam z powrotem spuchnie?

Partnerzy:



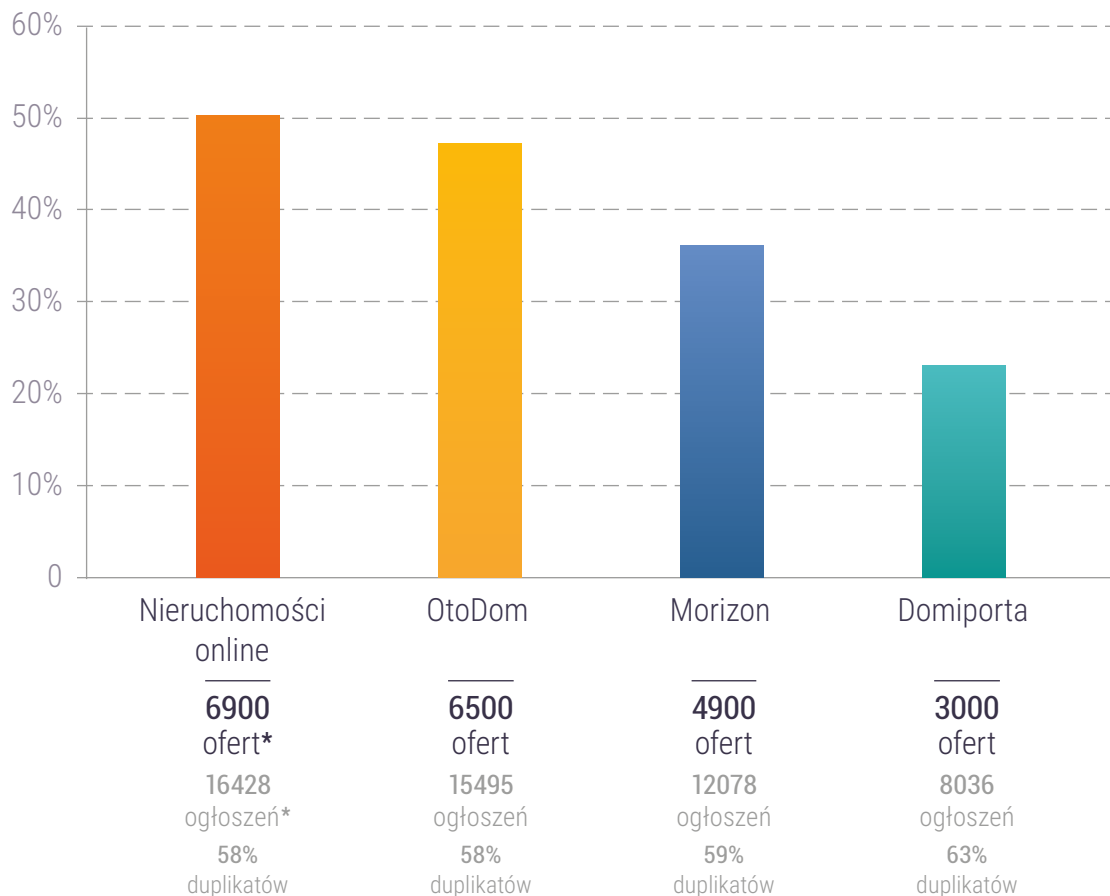
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

Grunty sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lipcu na rynku pojawiło się 13700 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)*

Mieszkania, będące tematem przewodnim tego wydania, to tylko jeden fragment większej układanki. A ta wygląda dziś dość jednoznacznie: prawie wszystko na rynku ogłoszeń się kurczy. W sprzedaży ubyłoby mieszkania, domów, lokali komercyjnych i działek. Szczególnie mocno widać to w przypadku domów, gdzie oferta spadła rok do roku o ponad 13%.

Po stronie najmu obraz jest bardziej mieszany, ale też daleki od euforii. Domów do wynajęcia jest aż o 15% mniej, oferta lokali komercyjnych lekko się skurczyła, a jedynym wyraźnym wyjątkiem pozostają mieszkania. Tych przybyło ponad 10% rok do roku.

Można więc powiedzieć, że rynek wysyła prosty sygnał: sprzedaż słabnie, najem mieszkań rośnie. Pytanie tylko, czy to efekt większej opłacalności wynajmu, czy raczej plan B właścicieli, którzy nie chcą sprzedawać taniej, więc próbują przeczekać zawirowania rynkowe z lokatorem w środku.

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