

# PORTALE OGŁOSZENIOWE W LICZBACH

## E-MIESIĘCZNIK DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

**KWIECIEŃ**  
2022

Statystyki z 37 portali dostarcza:



**UNIREPO**





**BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW**

# OFERTY DZIAŁEK

## NIE ROZKWIŁY TEJ WIOSNY

Segment gruntów jest bardzo uzależniony od sezonowości. Porównując sytuację rok do roku wyłania się jednak nieciekawy obraz. W kwietniu pojawiło się bowiem o 20% mniej całkowicie nowych nieruchomości gruntowych (po odsianiu zdublowanych ogłoszeń) niż rok wcześniej.

Ogółem w kwietniu na 37 monitorowanych przez serwis Unirepo portalach dostępnych było 558 000 aktualnych, unikalnych ofert sprzedaży i wynajmu nieruchomości. W porównaniu z kwietniem 2021 roku to mniej o ponad 100 000 ofert. Najmocniej zmniejszyła się rzecz jasna baza ofert mieszkań na wynajem.

	SPRZEDAŻ	WYNAJEM	
	135 000	42 000	mieszkania
	76 000	6 800	domy
	29 000	84 000	nieruchomości komercyjne
	184 500		działki

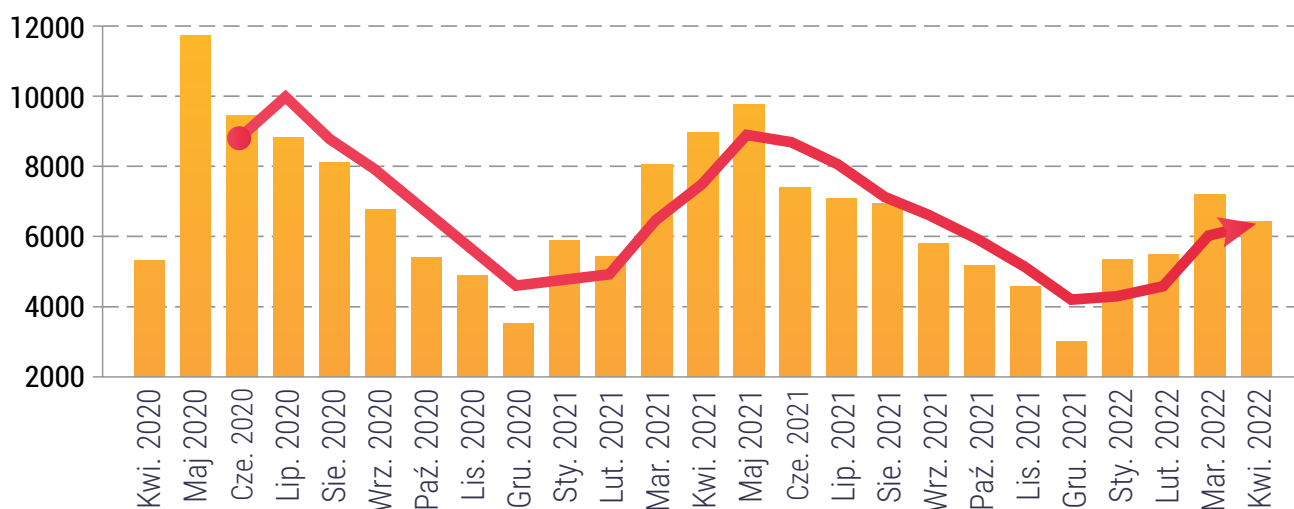
W kwietniu na monitorowanych przez Unirepo portalach pojawiło się nieco ponad 26000 całkowicie nowych nieruchomości gruntowych. To nieco mniej niż w lutym i marcu oraz o 20% mniej niż rok wcześniej. Biorąc pod uwagę, że zwykle okres ten należał do najintensywniejszych w całym roku, sytuacja w segmencie gruntów przedstawia się niewesoło. Można bowiem zaryzykować stwierdzenie, że ani sprzedający nie chcą sprzedawać, ani kupujący – kupować. Czy jednak ten społecznie zakorzeniony obraz poszczególnych portali ma odzwierciedlenie w cenach ofertowych?

W poprzednich, spokojniejszych latach, obserwowaliśmy na rynku nieruchomości dużą sezonowość. Z oczywistych względów najgłębiej dotyczyła ona segmentu działek. Zima zmraza nie tylko same grunty, ale także naszą chęć do oglądania i wystawiania nieruchomości, a co za tym idzie, do dokonywania transakcji. Wraz z nadejściem wiosny odżywa nasza chęć do działania. Mamy także do czynienia z pewnym efektem kumulacji nieruchomości, które nie trafiły na rynek w trakcie zimy.

Trend ten został nieco zachwiany w pandemicznym 2020 roku, jednak po pierwszym szoku wydawało się, że sytuacja wraca do normy. Niestety, rosyjska napaść na Ukrainę bezprecedensowo zatrzęsała rynkiem nieruchomości. Z pewnością w kategorii gruntów mamy do czynienia z mniejszym chaosem, niż w segmencie mieszkaniowym. Ale nie znaczy to, że obecny kryzys pozostaje bez wpływu na podaż i popyt działek. Swoją cegiełkę dorzuciło także nagłe zniknięcie serwisu Gumtree, który był dość popularny wśród oferentów gruntów na sprzedaż. O ile jednak zamknięcie ogłoszeniowego giganta sprawiło, że liczba ogłoszeń drastycznie spadła, to nie powinno wpłynąć bezpośrednio na liczbę unikalnych ofert. A właśnie takimi najlepiej się zająć, mając do dyspozycji narzędzia oferowane przez Unirepo.

Na to wszystko nakłada się również postępujący już od wielu miesięcy spadek liczby oferowanych nieruchomości – we wszystkich segmentach. Większość dostępnych jeszcze mieszkań, domów czy gruntów to obiekty drugiej kategorii, od miesięcy, a niekiedy nawet od lat zalegające na portalach ogłoszeniowych. Transakcje dotyczą w większości nowych ofert trafiających na rynek. By zobrazować powyższe spostrzeżenia ponownie przyglądamy się najważniejszemu portalowi segmentu ofert bezpośrednich – OLX. Oto jak kształtowała się podaż unikalnych ofert sprzedaży działek przez właścicieli na przestrzeni ostatnich dwóch lat.

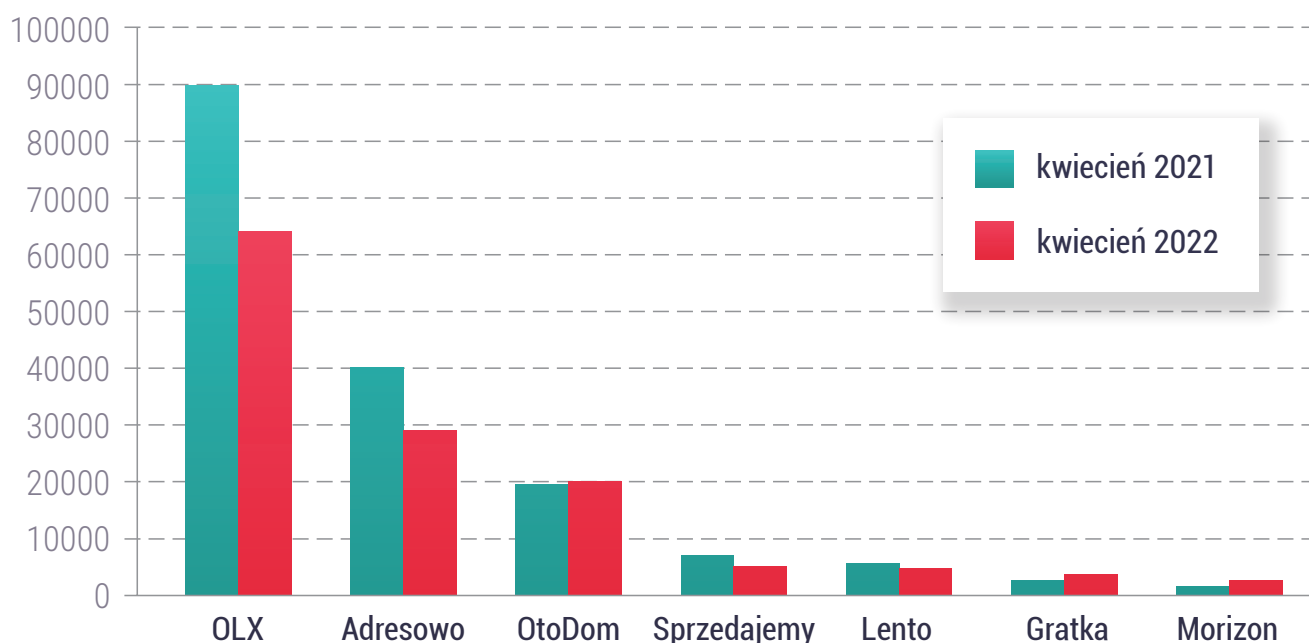
## OLX - nowo wprowadzane na rynek, bezpośrednie oferty sprzedaży działek (po odsianiu duplikatów)



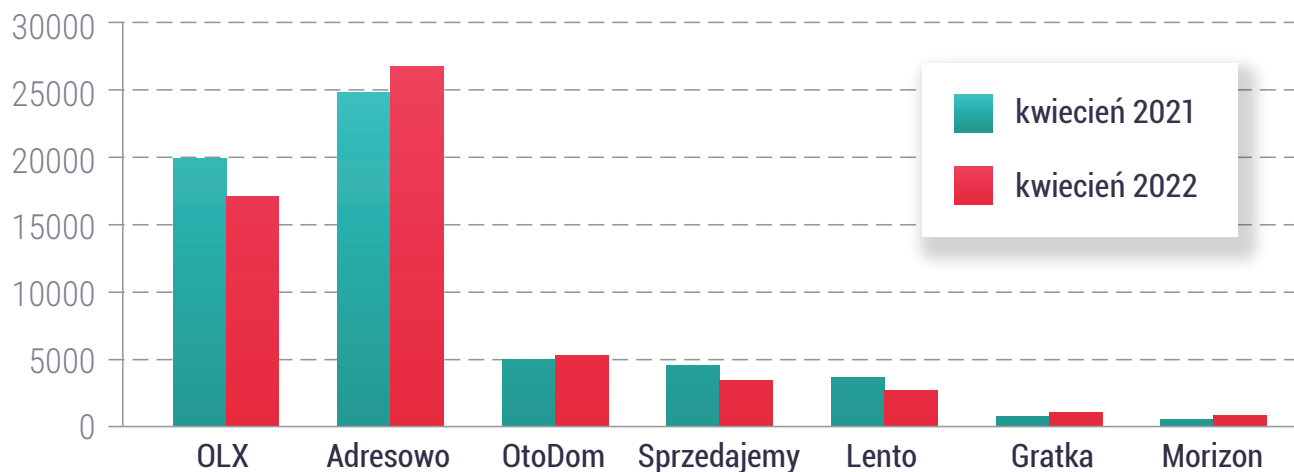
Roczny cykl koniunkturalny, jak widać, wciąż obowiązuje. Podlega jednak coraz większym wahaniom. Najważniejszą informacją wynikającą z wykresu jest jednak fakt, że przez zaledwie dwa lata średnia liczba nowych, unikalnych ofert dodawanych na portalach spadła o 1/3! Gdyby taki trend się utrzymał, za pięć lat nie byłoby możliwości kupienia jakiegokolwiek działki.

Do przetarasowań doszło również w kontekście podziału ogłoszeniowego tortu między poszczególne portale. Spójrzmy, jak sytuacja kształtuje się w segmencie ofert bezpośrednich:

## Bezpośrednie, unikalne oferty sprzedaży gruntów dodane w kwietniu



## Bezpośrednie oferty sprzedaży gruntów aktualne w kwietniu

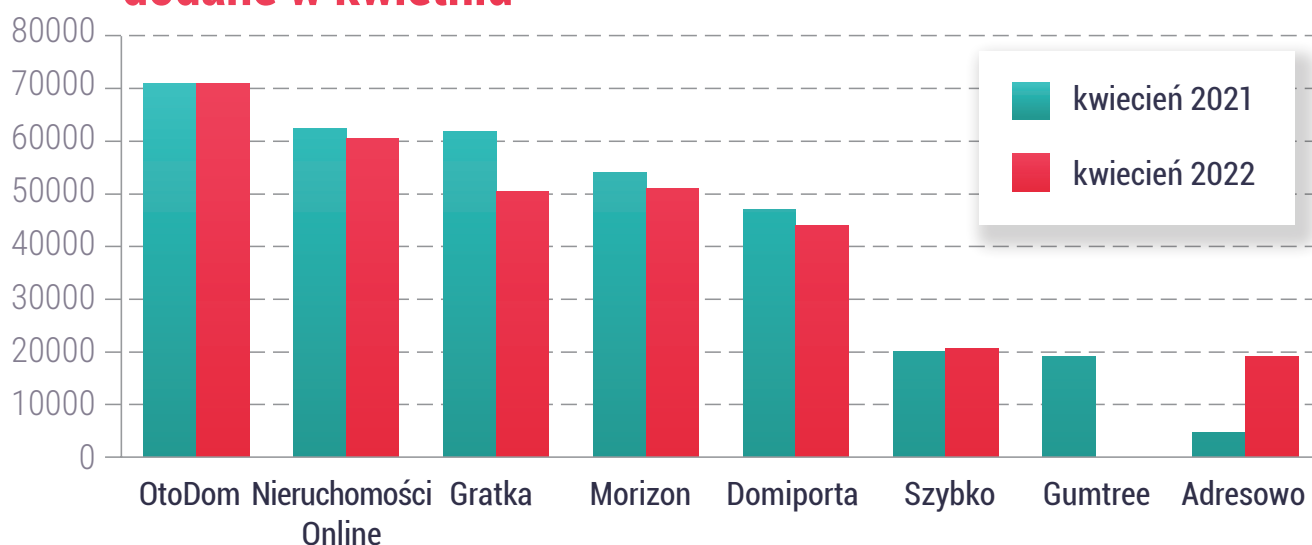


Spadek podaży ofert, panujący obecnie na rynku, dotknął niemal wszystkie portale ogłoszeniowe. Wyjątek stanowią OtoDom, Gratka oraz Morizon, gdzie w kwietniu tego roku opublikowano nieco więcej unikalnych ofert sprzedaży działek niż rok wcześniej. Największy spadek zanotował dotychczasowy pewniak właścicieli gruntów – portal OLX.

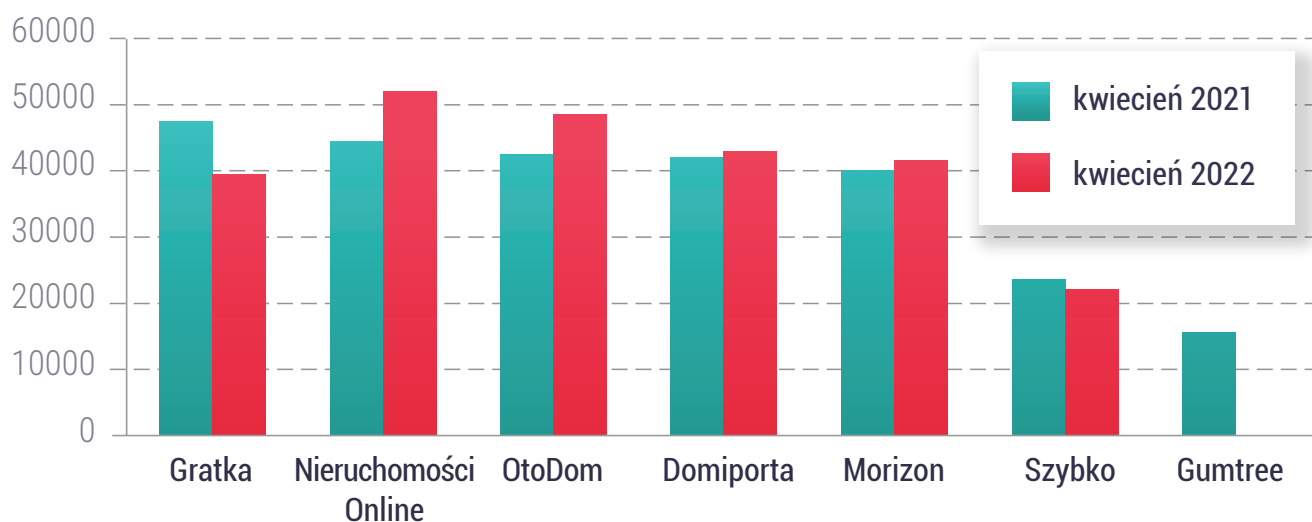
Liczba działek, wystawianych w miesiącu na OLX, zmniejszyła się o ponad ¼. W połączeniu z topniejącą bazą aktualnych ofert widniejących na portalu, może to naruszyć pozycję lidera. Tym bardziej, że na stronie pretendenta do tronu, serwisu Adresowo, znajdziemy więcej ofert gruntów niż przed rokiem i o połowę więcej niż na OLX. Często słyszymy jednak zarzuty, że oferty na Adresowo są aktualne tylko w teorii. Nasz wykres zdawałby się to potwierdzać.

Także Gratka i Morizon powiększyły swój stan posiadania. Wraz z OtoDom to właśnie te serwisy przejęły chyba najwięcej ogłoszeniodawców po śmierci Gumtree. Dokładniejszą odpowiedź daje nam jednak analiza ofert agencyjnych.

## Agencyjne, unikalne oferty sprzedaży gruntów dodane w kwietniu



## Agencyjne oferty sprzedaży gruntów aktualne w kwietniu



Na pierwszym wykresie da się zauważyć ciekawe zjawisko. Okazuje się, że pośrednicy, którzy wystawiali ogłoszenia gruntów na Gumtree, zdecydowali się w dużej części przejść na portal Adresowo. Dotychczas był on kojarzony przede wszystkim z ofertami bezpośrednimi. W ciągu roku jednak liczba agencyjnych ofert sprzedaży gruntów wzrosła o ponad 300%. Po upadku Gumtree liczba agencyjnych ofert na Adresowo wystrzeliła w górę w każdej możliwej kategorii. W pozostałych serwisach podaż ofert zmalała w stosunku do kwietnia 2021.

Podsumowując cały segment sprzedaży gruntów widzimy, że z każdym miesiącem pojawia się coraz mniej nowych ofert. Być może oznacza to koniec zapoczątkowanego przez pandemię boomu na posiadanie własnej działki – nowych gruntów nie da się wyczarować, a kto nosił się z zamiarem sprzedaży, już to zrobił. Z kolei rosnąca liczba aktualnych ogłoszeń na portalach pozwala sądzić, że nabywcy działek stają się coraz bardziej wybredni, i nie zadowolą się każdym kawałkiem ziemi. Tym bardziej, że zdolność kredytowa drastycznie spadła, a koszty budowy domu – wręcz przeciwnie. Może to również świadczyć o zbyt wysokich oczekiwaniach cenowych sprzedających, rozochoconych wcześniejszym popytem na nieruchomości gruntowe.



WYSZUKIWARKA OKAZJI  
DLA INWESTORÓW I FLIPERÓW



**adradar**

PRZESZUKIWARKA PORTALI NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź



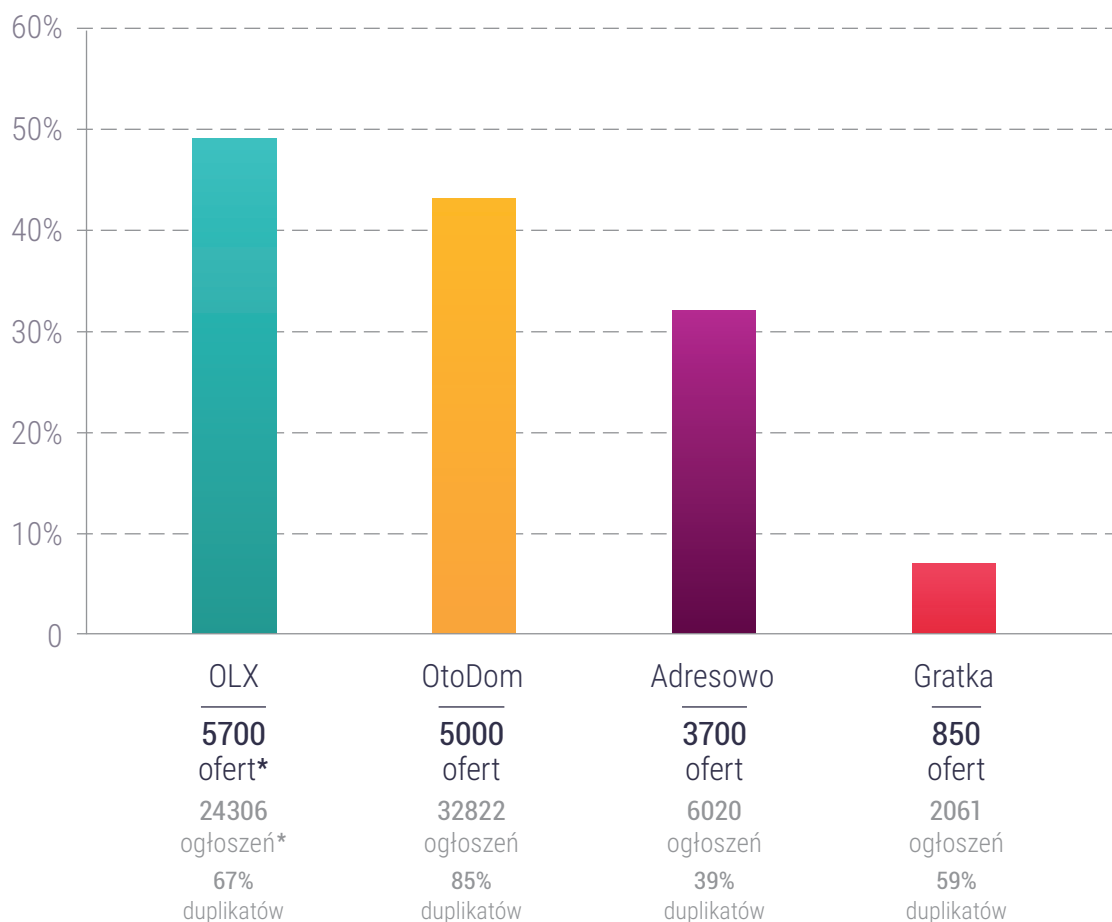
**TERAZ TAKŻE PRZETARGI  
I LICYTACJE KOMORNICZE**



# Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

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**  
GRUPA MORIZON – GRATKA



Nic nie trwa wiecznie, w tym boom na działki - można powiedzieć obserwując sytuację na rynku nieruchomości. Jak słusznie zauważają autorzy raportu Unirepo, podaż ofert sprzedaży działek spadła, w porównaniu rok do roku (choć od początku br. ofert zaczyna przybywać). Ale mniej niż przed rokiem jest także ofert sprzedaży mieszkań czy domów. Ich właściciele, jeśli nie mają jakiegś naglącej potrzeby, wolą ich nie spieniężać. Gotówka bowiem szybko traci na wartości, a nieruchomości - w tym działki - skutecznie zabezpieczają posiadany kapitał przed inflacją.

Partnerzy:



**UNIREPO**

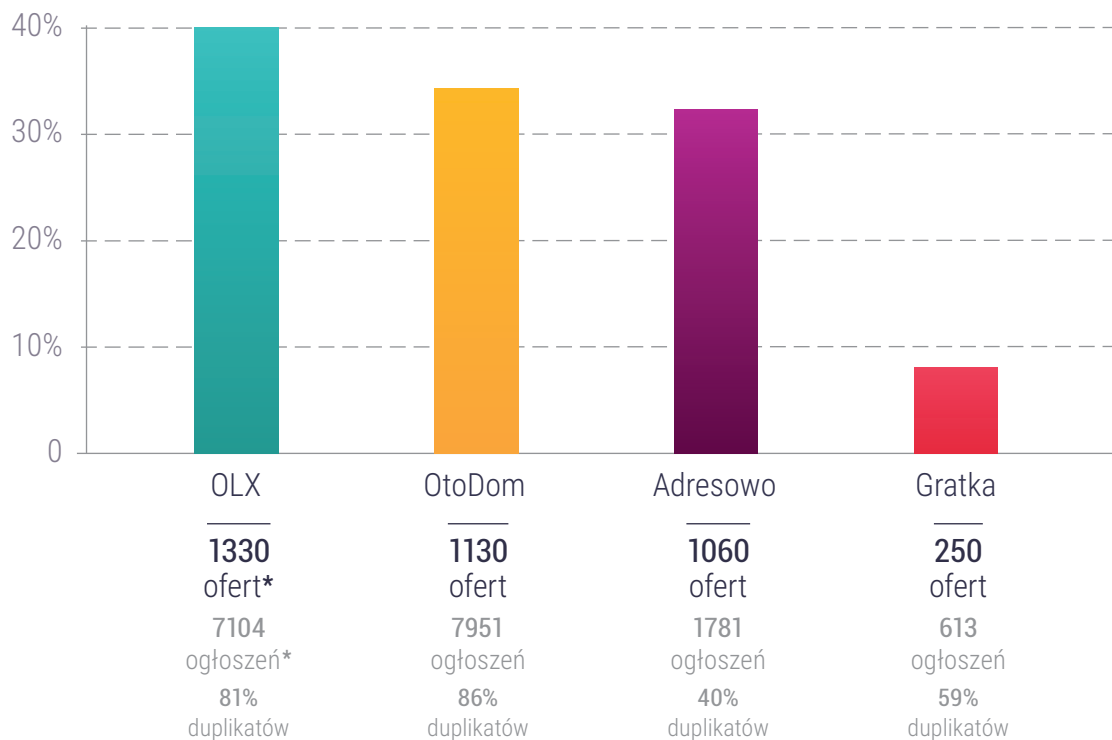
BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW



# Domy sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 3300 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

**ALEH TUR**  
TUR NIERUCHOMOŚCI



Poszukujący domów do kupienia nie mają łatwego zadania. Ilość zduplikowanych ogłoszeń na wiodących portalach może przyprawiać o ból głowy. Dużo ogłoszeń, a i tak wybrać można spośród nieco ponad tysiąca unikalnych ofert. Zmęczeni poszukiwaniem wymarzonego domu mogą zechcieć poszukać działki, ale i ten pomysł nie będzie prosty w realizacji. Działek w tym roku wyraźnie brakuje.

Partnerzy:



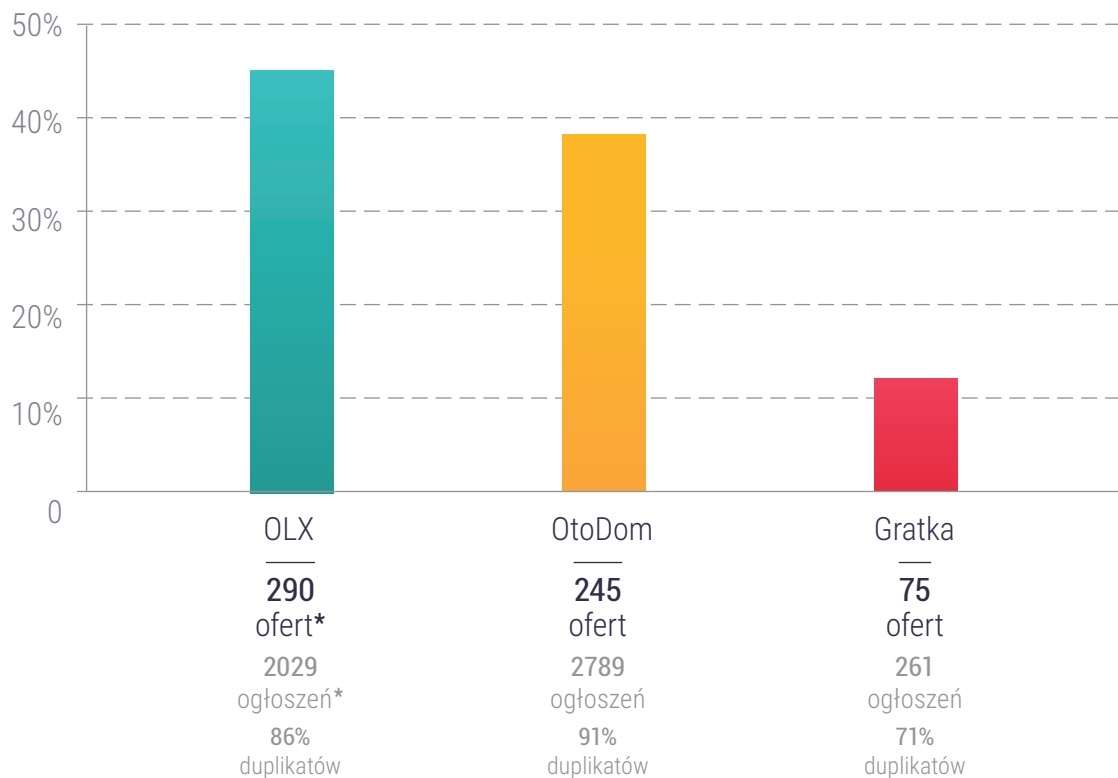
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Lokale komercyjne na sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 650 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*



**KRZYSZTOF KOTLARSKI**  
ADRADAR/UNIREPO

Serwis Gumtree nigdy nie królował w kategorii nowych, unikalnych ofert. Większość publikowanych tam ogłoszeń stanowiły duplikaty. W segmencie ofert bezpośrednich zawsze jednak był trzecim największym dostawcą nie publikowanych nigdy wcześniej ogłoszeń nieruchomości. Największą część schedy po Gumtree przejęła Grupa OLX (OLX + OtoDom). Sporo zyskał również serwis Gratka.

Partnerzy:



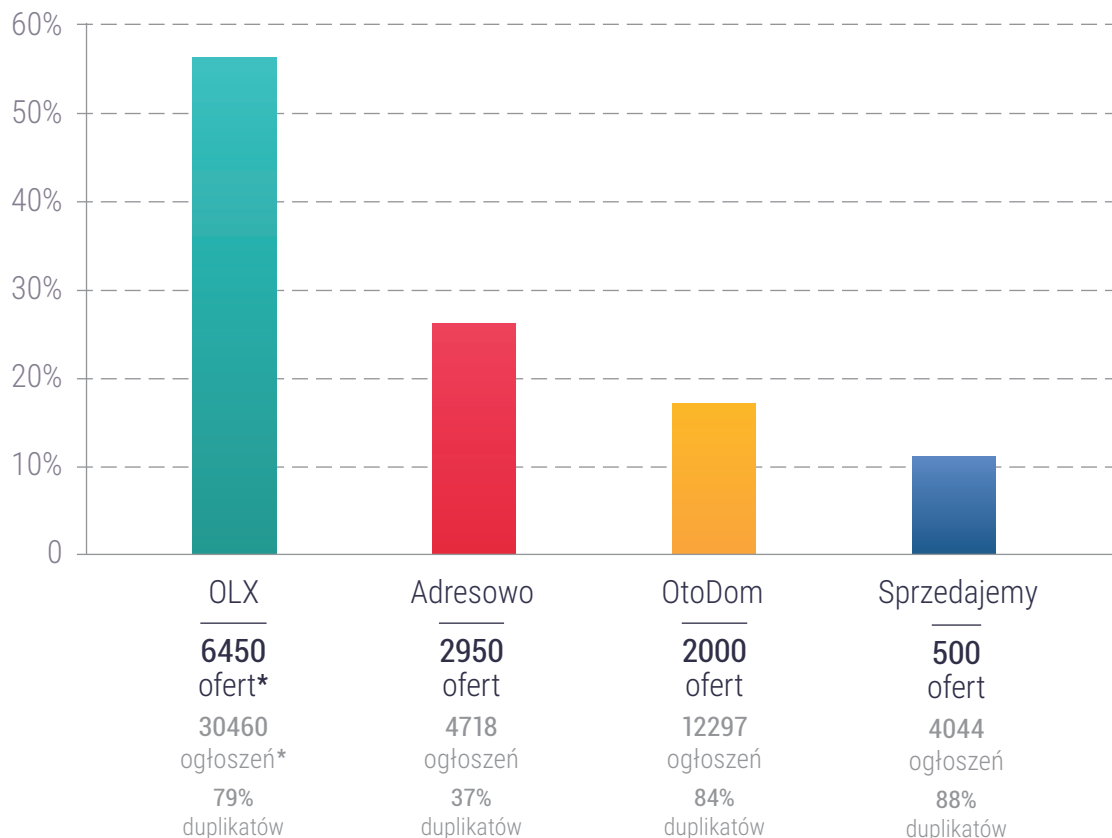
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Działki sprzedaż – ogłoszenia bezpośrednie

W kwietniu na rynku pojawiło się 11500 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



Prywatnie nie powinienem narzekać na małą ilość ofert gruntów dostępnych na rynku. Skoro brakuje działek pod zabudowę, to zawsze mogę wykreować nowe, co będzie się wiązało z dobrym zarobkiem. Sytuacja może być trudniejsza z punktu widzenia pośredników specjalizujących się w nieruchomościach gruntowych. Ci muszą ze zdwojonym wysiłkiem walczyć o każdego klienta, by ten zechciał nawiązać z nimi współpracę.

Partnerzy:



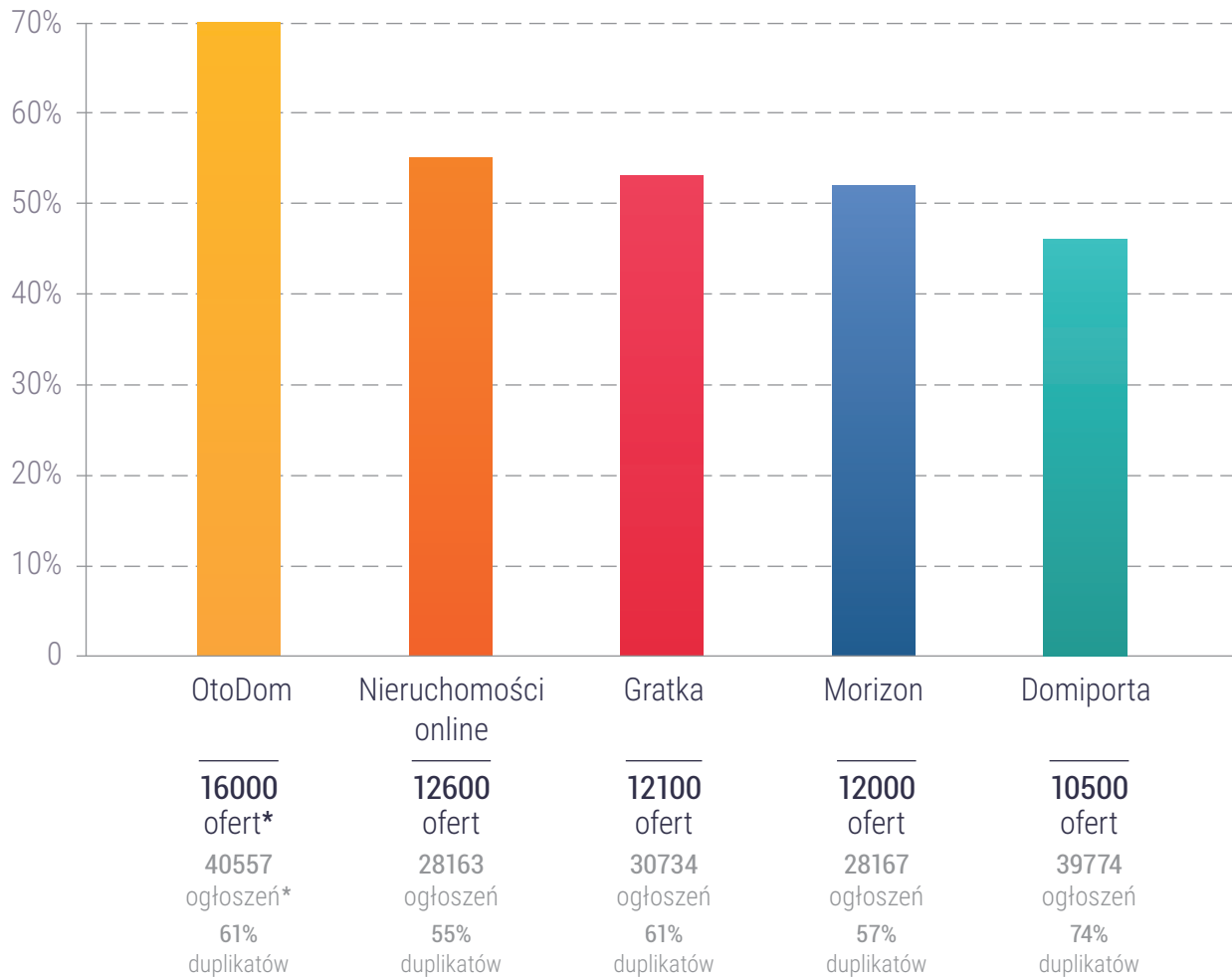
UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Mieszkania sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 22900 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Kwiecień, maj, czerwiec – standardowy sezon na zakup działek. Statystyki jednak wskazują, że działki stają się towarem coraz bardziej deficytowym. Za przedwczesne uważam szukanie przyczyn takiego stanu rzeczy. Być może dość ospały początek sezonu zostanie nadrobiony w kolejnych tygodniach. W kontekście tego, co dzieje się obecnie na rynku, nie dziwię się właścicielom gruntów, że nie chcą pozbywać się tych aktywów. W niepewnej sytuacji gospodarczej posiadanie gruntu jest postrzegane jako bardziej stabilne niż inne formy inwestowania nadwyżek finansowych. Zgodnie ze starą mądrością ludową „ziemia jeść nie woła”, a nakłady na jej utrzymanie są mniejsze niż w przypadku innych rodzajów nieruchomości. Doskonale wiedzą o tym właściciele gruntów.



**MARCIN JAŃCZUK**  
METROHOUSE

Partnerzy:



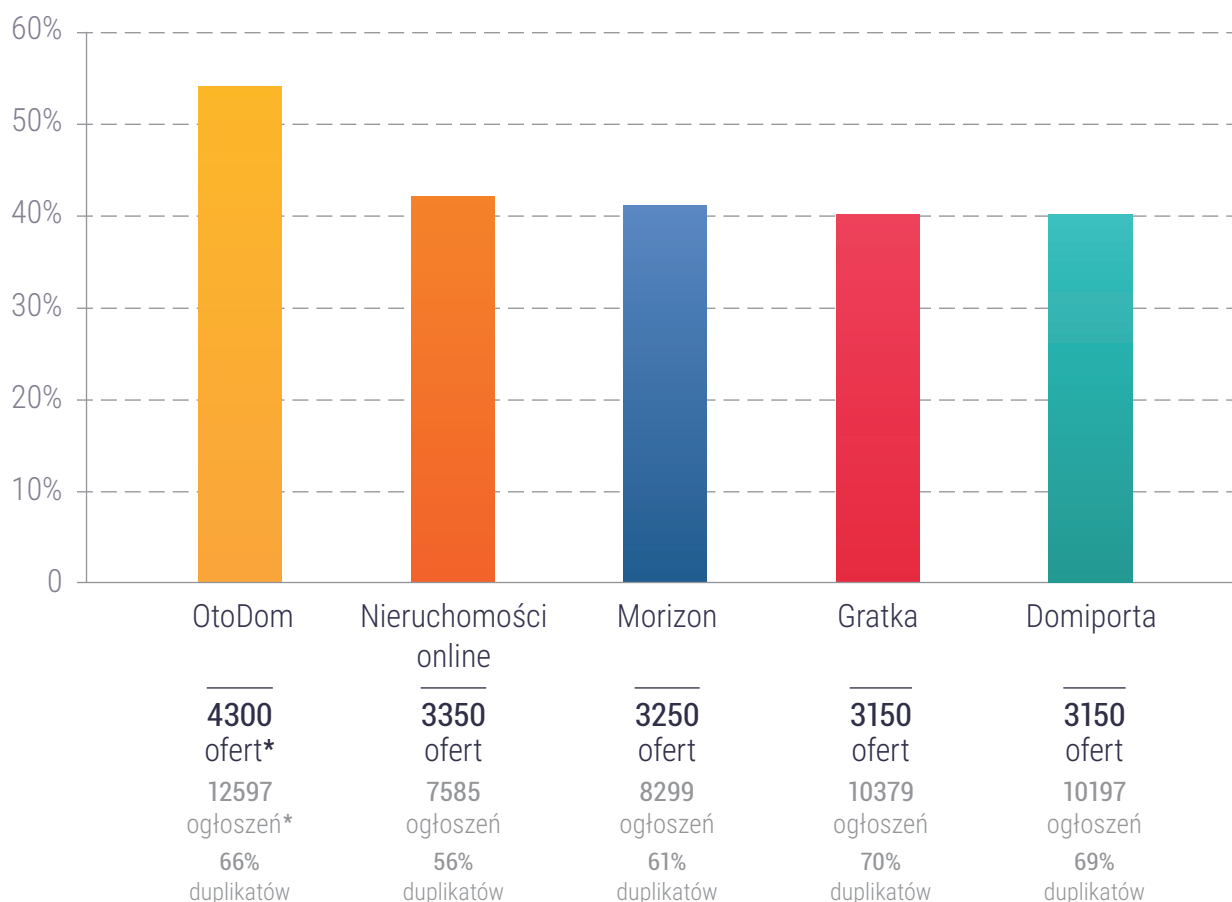
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Domy sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W kwietniu na rynku pojawiło się 7950 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

## NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Z analizy danych serwisów Morizon.pl i Gratka.pl wynika, że powoli, ale konsekwentnie zmniejsza się udział gruntów w całkowitym popycie na nieruchomości. O ile tuż po wybuchu pandemii zainteresowanie działkami gwałtownie wzrosło - w drugim kwartale 2020 roku niemal co czwarty klient (24,4%) szukający oferty na rynku nieruchomości zainteresowany był zakupem działki - o tyle z upływem czasu grono chętnych na inwestycję w ziemię systematycznie malało. W pierwszym kwartale br. działek szukało już tylko 16,8% klientów zakupowych. Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać zarówno w znaczącym wzroście cen gruntów, jak również w rosnących kosztach budowy domów, które niezmiennie stanowią główny cel zakupu działki.



**MARCIN DROGOMIRECKI**  
GRUPA MORIZON – GRATKA

Partnerzy:



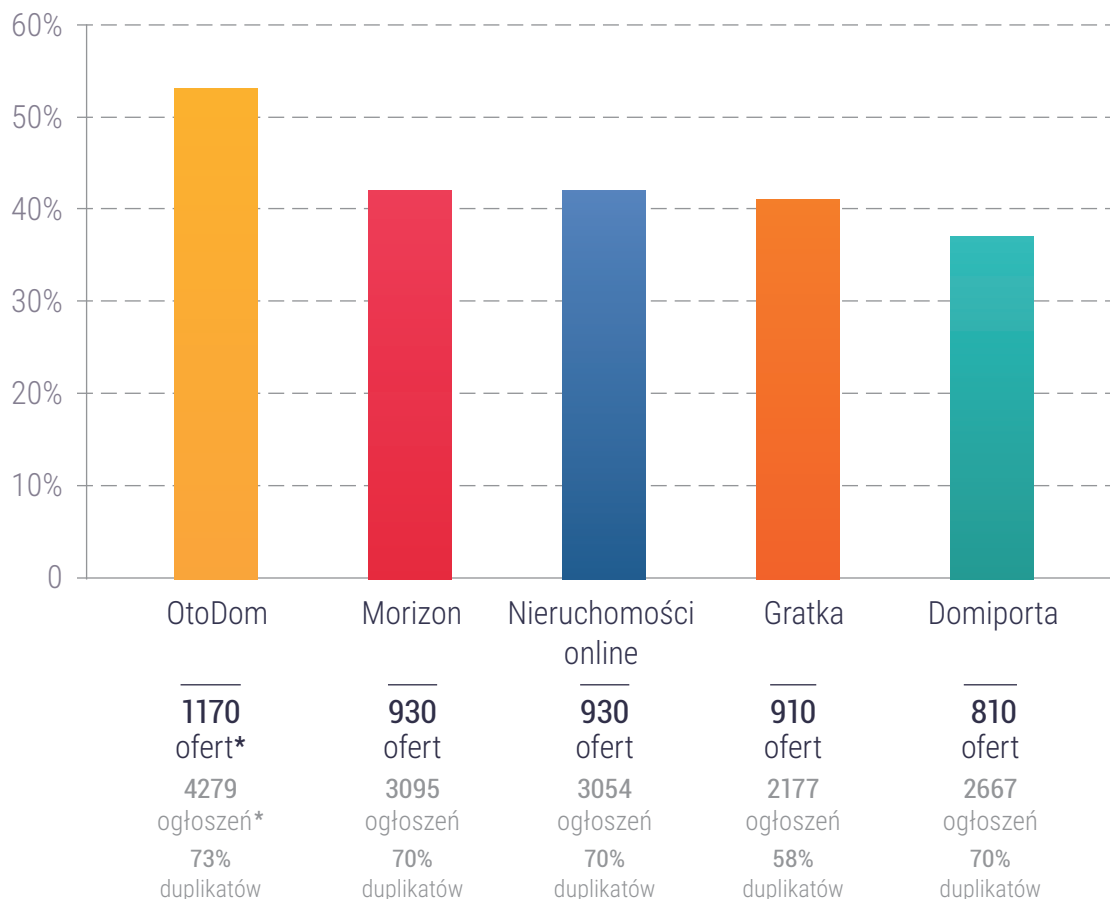
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

# Nieruchomości komercyjne – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 2200 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

Warto także odnotować, że nawet w segmencie domów poziom duplikacji ogłoszeń na wszystkich portalach przekracza 55%. To zaskakująco dużo – wydawałoby się, że w tej kategorii rynek powinien szybciej dryfować w kierunku wyłączości. Tak zapewne jest, ale trzeba zauważyć, że sprzedaż domu jest procesem długotrwałym. A zatem odsetek zdublowanych ofert raczej nie oznacza tutaj, że wiele agencji walczy o tę samą nieruchomość (tak jak jest to w przypadku mieszkań). Bardziej prawdopodobne jest to, że biura dodają nowe ogłoszenia tych samych domów, zamiast podbijać / aktualizować istniejące.

Partnerzy:



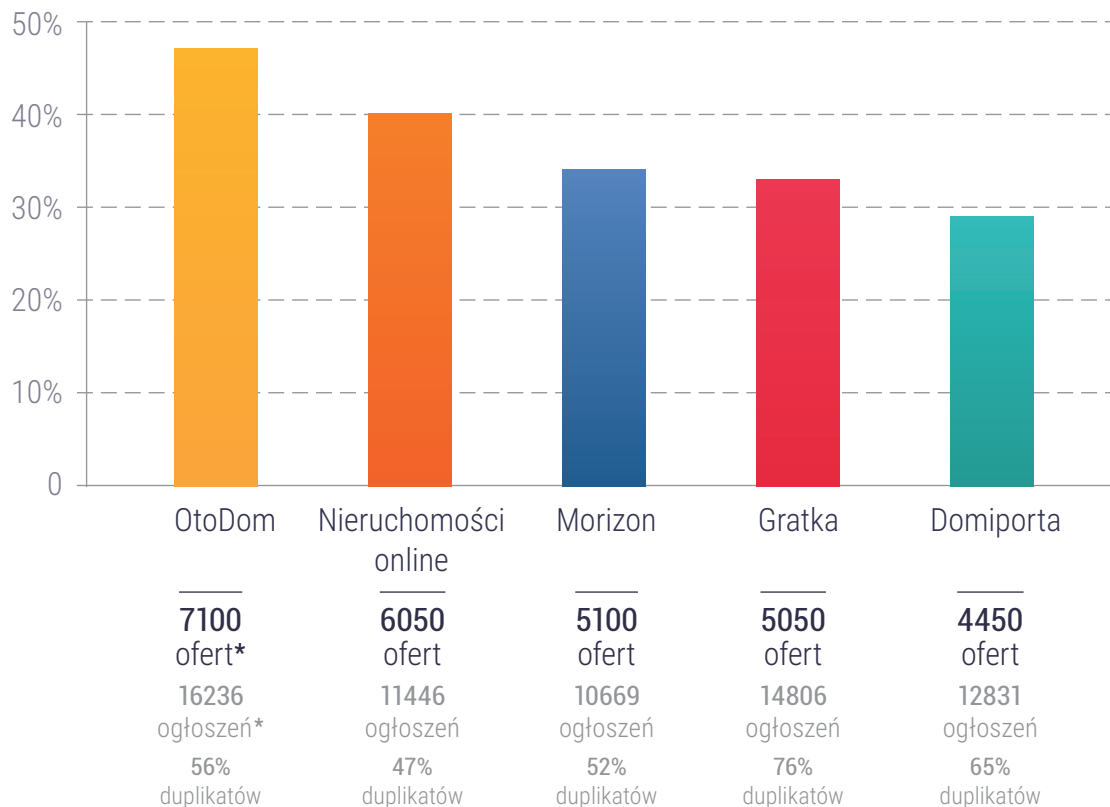
**UNIREPO**

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

## Działki sprzedaż – ogłoszenia agencyjne

W lutym na rynku pojawiło się 15200 nowych, unikalnych ofert w tej kategorii

### NIEPUBLIKOWANE WCZEŚNIEJ OFERTY – POKRYCIE RYNKU



\*unikalne, niepublikowane wcześniej oferty

nowo dodane ogłoszenia (w tym duplikaty)\*

Warto zastanowić się nad dalszą sensownością niezwykle popularnego ostatnimi czasy inwestowania w grunty. Wiele osób będzie bowiem musiało odłożyć marzenie o budowie wymarzonego domu na lepsze czasy. Jednak ze względu na ogromną liczbę ukraińskich uchodźców, którzy będą chcieli osiedlić się u nas na stałe, okres dobrej koniunktury na pewno nadejdzie. W obliczu galopującej inflacji grunty nadal wydają się zatem dość bezpieczną lokatą kapitału, zwłaszcza w dłuższej perspektywie.

Partnerzy:



UNIREPO

BAZA OFERT PRYWATNYCH  
Z PODGLĄDEM KONKURENTÓW

**Zachęcamy do skorzystania z naszego narzędzia  
dla biur nieruchomości**

## **BEZPOŚREDNIE OFERTY NIERUCHOMOŚCI Z 38 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**