



Dział Badań Rynku Mieszkaniowego  
Polska | 2023

# Preferencje nabywców mieszkań 2022

## Produkt

- ! **Najbardziej poszukiwane na rynku były mieszkania 2-pokojowe**, które chciało kupić 37% użytkowników obido.
- ! **W 2022 roku odnotowany został bardzo istotny wzrost popytu na kawalerki**, których zakup deklarował już prawie co piąty poszukujący.
- ! **Przedział 30-39 m<sup>2</sup>** był najbardziej popularnym zakresem powierzchni uważanym za akceptowalny, jednak **wyraźnie wzrosła akceptacja** dla mieszkań o **metrażu poniżej 30 m<sup>2</sup>**.
- ! **Preferencje dotyczące liczby pokoi zmieniały się znacznie wolniej niż akceptowalny metraż**. Widać, że wobec wzrostu cen na rynku klienci są skłonni akceptować coraz mniejsze mieszkania.
- ! W przypadku wszystkich typów mieszkań odnotowano **spadek średniej minimalnej powierzchni mieszkania**.

## Klient

- ! **W wyniku spadku dostępności mieszkań oraz możliwości finansowania ich zakupu** w ujęciu rok do roku wyraźnie **spadła liczba użytkowników aktywnie poszukujących mieszkania**. Największy spadek odnotowano w Trójmieście (-39%) i Wrocławiu (-32%) a najmniejszy w Krakowie i Warszawie (odpowiednio 26 i 28%).
- ! **W związku ze zmianą procedury zakładania konta w serwisie obido**, w 2022 r. oprócz czterech znanych wcześniej kategorii: inwestor, singiel, para, rodzina, pojawiła się grupa, która nie zadeklarowała przynależności do którejkolwiek z nich, a która w IV kwartale 2022 stanowiła 24% wszystkich użytkowników.

## Finansowanie

- W 2022 r. kupujący w Warszawie deklarowali najwyższe budżety na zakup mieszkania. **Na przeciwnym biegunie znajdowali się szukający lokum we Wrocławiu** deklarujący najniższe kwoty na zakupy na rynku nieruchomości.
- Maksymalny budżet na zakup mieszkania w 2022 roku rósł w takim tempie jak w 2021 roku, jednak wolniej niż ceny mieszkań.** Wielu klientów po zmianach dotyczących wyliczania zdolności kredytowej (doliczanie 5% buforu ostrożnościowego do oprocentowania kredytu) nie mogło liczyć na zakup mieszkania w cenach rynkowych, w związku z czym albo wycofywali się z poszukiwań, albo zmniejszali swoje oczekiwania.
- Z 44% do 58% wzrósł odsetek** użytkowników obido planujących zakup mieszkania **za gotówkę**. W grupie sklasyfikowanej jako **inwestorzy, gotówkowe zakupy deklarowało 72%** nabywców.
- Zakupy gotówkowe dotyczą głównie mniejszych mieszkań** - im większe mieszkanie, tym częściej zakup wspomagany jest kredytem, także w grupie inwestorów.

## Lokalizacja

- W konsekwencji dynamicznego wzrostu cen i spadku zdolności kredytowej Polaków wzrosło zainteresowanie mieszkaniami znajdującymi się poza administracyjnymi granicami największych miast**, co szczególnie widoczne jest w Krakowie oraz Warszawie. W Trójmieście i Wrocławiu to zjawisko widoczne było już znacznie wcześniej, ale potencjalne zainteresowanie aglomeracją utrzymuje się wciąż na wysokim poziomie.

# Wstęp

Mamy przyjemność zaprezentować Państwu kolejną edycję raportu opisującego preferencje osób poszukujących mieszkań na rynku pierwotnym. Od 2017 r. w ramach strategicznej współpracy JLL Polska z Otodom analizujemy co kwartał dane dotyczące preferencji użytkowników na platformie obido. Po raz kolejny prezentujemy najciekawsze wnioski z tych analiz koncentrując się na informacjach zbieranych w czterech aglomeracjach: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście.

2022 rok był czasem zaskoczeń i niepewności. Wybuch wojny w Ukrainie, utrzymująca się na bardzo wysokim poziomie inflacja, a dalej wzrost stóp procentowych i spadek zdolności kredytowej Polaków przyniósł sporo zmian. Odbiło się to istotnie na rynku nieruchomości. Po doskonałym sprzedażowo 2021 roku, miniony rok charakteryzował się wyraźnym spadkiem nie tylko sprzedaży mieszkań, ale i zainteresowania ich zakupem. Własne mieszkanie dla wielu ludzi stało się już marzeniem nie do spełnienia, odłożonym na przyszłość, lepsze czasy, a może nawet na pewien czas zapomnianym.

Pojawia się pytanie czy wciąż powinniśmy pisać o preferencjach nabywców mieszkań, czy może już o ich możliwościach nabywczych? Na rynku jest duża grupa ludzi, która nie szuka tego czego potrzebuje, a tego na co ją po prostu stać. Wśród nich znajdują się młodzi ludzie, wchodzący na rynek pracy, czy zakładający rodzinę, którzy coraz częściej patrzą jednak na rynek najmu jako docelowe rozwiązanie.

Obok nich znajdują się jednak i tacy, dla których 2022 rok nie zmienił w znaczący sposób jakości życia. Ludzie Ci wciąż traktują rynek nieruchomości jako atrakcyjną przystań dla kapitału, który na koncie bankowym z dnia na dzień traci na wartości. To im w dużej mierze sektor deweloperski zawdzięcza dziś płynność i to ich wybory wpływają dziś na kierunek obranej aktywności deweloperskiej.

W IV kwartale 2022 roku aż 58% użytkowników obido deklарowało posiadanie gotówki na zakup mieszkania. Na tak wysoki wynik wpłynęło po pierwsze zaniechanie poszukiwań przez osoby bez zdolności kredytowej, a po drugie pojawienie się nowej grupy użytkowników, która na początkowym etapie zapoznawania się z oferta mieszkań deweloperskich nie decyduje się na wskazanie żadnego z klasycznych - proponowanych przez obido - profili (singiel, para, rodzina, inwestor). W tej grupie aż 79% użytkowników deklарowało zakup mieszkania z własnych środków. Prawdopodobnie jest to grupa klientów, która w dobie galopującej inflacji dostrzegła sens ulokowania środków finansowych na rynku nieruchomości. W tej grupie znalazły się zarówno osoby o pokaźnym budżecie, jak i klienci nie przeznaczający wysokich kwot na zakup mieszkania, ale z odłożonym kapitałem, który chcieli ulokować w nieruchomościach dających wyższą stopę zwrotu niż lokaty bankowe. Te osoby czasem nie precyzowały dokładnie swoich oczekiwań. Nie rzadko deklарowały np. zakup minimum 1 pokoju w bardzo szerokim przedziale cenowym, aż do 3 mln złotych. Można więc wnioskować, że na rynku w 2022 roku aktywni byli klienci poszukujący okazji inwestycyjnych, głównie małych mieszkań, które łatwo jest zarówno wynająć, jak i sprzedać.

## Anna Karaś

Starszy Konsultant  
Dział Badań Rynku Mieszkaniowego JLL



Obserwowanie rynku mieszkaniowego przez pryzmat preferencji nabywców mieszkań było innowacją już w momencie, kiedy powstał pierwszy raport na ten temat w 2017 roku. Do tego momentu gra popytu i podaży widoczna była jedynie przez pryzmat produktu. Ale od tego czasu rynek przyspieszył - i to gwałtownie. Wraz z pandemią nastąpił zawrotny rozwój technologiczny, który nie ominął również rynku deweloperskiego. Przyspieszył też proces podejmowania decyzji, tak jak błyskawicznie zmieniały się okoliczności wpływające na te decyzje.

Na początku marca tego roku minęły dokładnie dwa lata odkąd obido i Otodom połączyły swoje siły w ramach jednej grupy. Tyle też czasu potrzebowaliśmy aby połączyć dwie olbrzymie bazy danych i oddać w ręce naszych klientów wyjątkowe narzędzie - Otodom Analytics.

Narzędzie, które pozwala obserwować rynek tu i teraz. Nie tylko poprzez trendy i zagregowane dane, ale także przez pryzmat ścieżki klienta, czy zainteresowania konkretnymi atrybutami produktu. To, kiedy i dlaczego konkretny nabywca zmienia decyzje dotyczące wyboru nieruchomości w procesie poszukiwania wiedzieliśmy już 6 lat temu. Mogliśmy określić również to, które mieszkania są chętniej wybierane i co na to wpływa. Dziś dostęp do takiej wiedzy może mieć każdy z użytkowników Otodom Analytics. W skali mikro lub makro. Patrząc na własne nieruchomości lub na cały rynek.

Otodom Analytics łączy najważniejsze cechy nowoczesnego narzędzia analitycznego, a jego najważniejszymi atrybutami są aktualność i kompletność. Dane uaktualniane są każdego dnia, a dostępne analizy dotyczą rynku pierwotnego, wtórnego i najmu, aby budować pełną wiedzę o procesach kształtujących ekosystem polskiej mieszkaniówki. A wiedza opiera się na danych ogromnej skali - łączne zasięgi serwisów nieruchomościowych Otodom, obido i OLX Nieruchomości to nawet 6,7 mln użytkowników<sup>1</sup> miesięcznie .

W niniejszej, cyklicznej publikacji prezentujemy Państwu niewielką próbkę wiedzy dostępnej na platformie Otodom Analytics. Zachęcamy do wykorzystywania jej w codziennej działalności i podejmowaniu lepszych decyzji. Bo lepiej wiedzieć, niż wiedzieć lepiej.



**Katarzyna Kuniewicz**

Dyrektor badań rynku  
Otodom Analytics

<sup>1</sup>Źródło: Badanie Mediapanel prowadzone przez Gemius Polska sp. z o.o. w okresie od marca 2023 r. do kwietnia 2023 r.; wskaźnik: "Real users"; platforma: Internet

# Spis treści

---

Podsumowanie	7
Produkt	8
Jakich mieszkań poszukiwały poszczególne grupy nabywców?	19
Metodologia badania	27

---

# Podsumowanie

wyniki z IV kwartału 2022

## Najczęściej poszukiwane mieszkania w poszczególnych miastach

miasto	średnia liczba pokoi	minimalna akceptowana powierzchnia	maksymalna deklarowana cena
Kraków	2,4	43,6 m <sup>2</sup>	705 300 PLN
Trójmiasto	2,5	44,1 m <sup>2</sup>	638 600 PLN
Warszawa	2,4	43,8 m <sup>2</sup>	784 600 PLN
Wrocław	2,5	44,3 m <sup>2</sup>	579 400 PLN

## Najczęściej poszukiwane mieszkania w zależności od grupy nabywców

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)

typ nabywcy	liczba pokoi	minimalna akceptowana powierzchnia	różnica w minimalnej powierzchni r/r
inwestor	1,9	33,9 m <sup>2</sup>	-3,3 m <sup>2</sup>
singiel	1,9	35,7 m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup>
para	2,4	42,7 m <sup>2</sup>	-0,7 m <sup>2</sup>
rodzina	3,2	57,2 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup>
nie określono <sup>2</sup>	2,3	40,2 m <sup>2</sup>	-

## Deklarowany maksymalny budżet w grupach nabywców (w PLN)

miasto	inwestor	singiel	para	rodzina	nie określono	średni wzrost budżetu r/r
Kraków	489 000	533 000	613 000	836 000	839 000	+18%
Trójmiasto	506 000	490 000	604 000	769 000	807 000	+14%
Warszawa	684 000	532 000	697 000	898 000	972 000	+19%
Wrocław	533 000	466 000	527 000	661 000	665 000	+12%

## Finansowanie

Jaka część nabywców zamierza skorzystać z kredytu?

	inwestor	singiel	para	rodzina	nie określono
gotówka	72%	43%	49%	43%	79%
kredyt	28%	57%	51%	57%	21%

Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

<sup>2</sup>Grupa osób, która na platformie obido nie określiła dla kogo szuka mieszkania

# Produkt

## Preferowane typy mieszkań w podziale na liczbę pokoi

W zakresie liczby pokoi preferencje od lat pozostają stosunkowo stabilne jednak wobec wzrostu cen mieszkań potencjalni nabywcy akceptują coraz mniejsze mieszkania.

Na koniec 2022 roku mieszkania dwupokojowe wciąż stanowiły najczęściej poszukiwane lokum. W IV kwartale 2022 roku 37% badanych osób wskazywało ten typ lokalu jako preferowany. W porównaniu do IV kwartału 2021 odsetek poszukujących „dwójek” spadł jednak o 2 p.p.

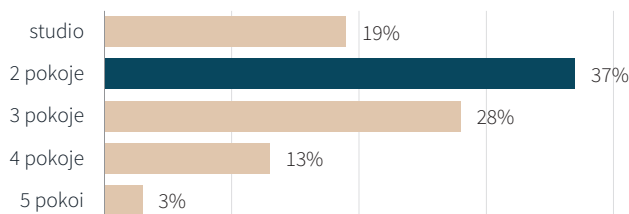
Drugim najczęściej wskazywanym mieszkaniem były lokale 3-pokojowe, których szukało 28% użytkowników platformy obido. Najczęściej wskazywane były one przez rodziny, a także stosunkowo często przez pary.

Najmniejszych mieszkań tzn. kawalerek, poszukiwało aż 19% potencjalnych nabywców. Tego typu mieszkania w ciągu 2022 roku najwięcej zyskały na popularności – w IV kwartale 2022 ich udział był o 5 p.p. większy niż rok wcześniej.

Jeszcze w 2018 roku najczęściej poszukiwanym mieszkaniem na rynku były lokale 3-pokojowe, których poszukiwało aż 43% potencjalnych klientów. W 2019 roku wraz z dynamicznym wzrostem cen mieszkań na rynku, „trójki” zaczęły tracić na popularności na rzecz mniejszych, a więc i tańszych w zakresie ceny całkowitej

### Preferowana liczba pokoi

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta), IV kw. 2022

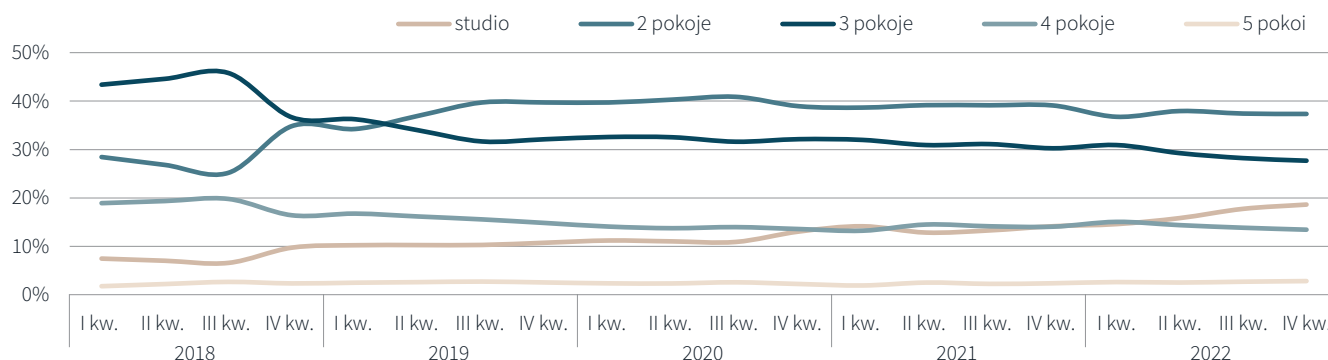


„dwójek”. Od tego czasu mieszkania 2-pokojowe stanowią niezmiennie najczęściej poszukiwane lokum, choć od III kwartału 2020 roku stopniowo tracą na znaczeniu na rzecz jeszcze mniejszych, 1-pokojowych lokali. Wraz z kolejną falą wzrostu cen wywołaną najpierw skutkami pierwszej fali pandemii COVID-19, a później rosnącą inflacją i wybuchem wojny na Ukrainie nasilił się trend do poszukiwania kawalerek, określanych także jako studio, które często posiadają najniższą cenę całkowitą. Równocześnie na znaczeniu tracą mieszkania 3- i 4-pokojowe, o które łącznie w ciągu ostatnich pięciu lat pyta o 21 p.p. klientów mniej.

Największą stabilnością zainteresowania nabywców cechują się największe i równocześnie najrzadziej poszukiwane mieszkania 5-pokojowe lub większe. Chęć zakupu tak dużego lokalu wykazuje stale około 2-3% potencjalnych klientów.

### Zmiana popytu na mieszkania wg liczby pokoi

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl





## Preferencje dotyczące typów mieszkań w poszczególnych miastach po 2020 r.

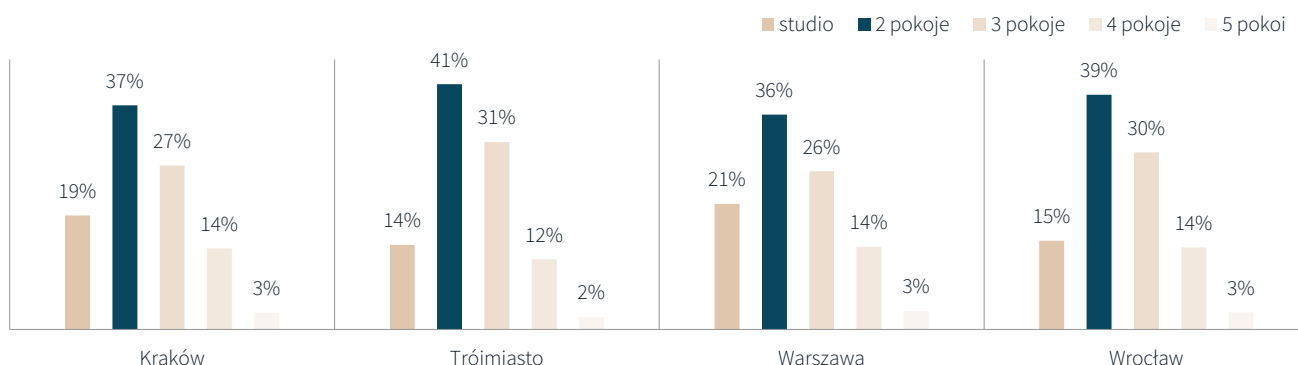
W ciągu ostatnich trzech lat, czyli w okresie wielu turbulencji jakie dotknęły światowe gospodarki, ale i polski rynek nieruchomości, we wszystkich analizowanych miastach wzrosło zainteresowanie mieszkaniami jednopokojowymi (studio). Najmniejszy wzrost miał miejsce w Trójmieście (+3 p.p.), a największy w Warszawie, gdzie sięgnął 10 p.p. W IV kwartale 2022 roku - w stolicy aż 21% klientów platformy obido poszukiwało kawalerki. Bardzo zbliżony odsetek zainteresowanych lokalami typu studio dotyczył także Krakowa (19%). Przypomnijmy, że w tych dwóch miastach

ceny mieszkań były w tym czasie najwyższe na tle największych miast w kraju.

Przeptyw zainteresowania w kierunku kawalerek w większości miast odbył się głównie kosztem mieszkań 3-pokojowych. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu spadek zainteresowania „trójkami” wyniósł 5-7 p.p. Jedynie w Trójmieście najbardziej „ucierpiały” mieszkania 2-pokojowe, których na koniec 2022 roku szukało o 4 p.p. klientów mniej niż na początku 2020 roku.

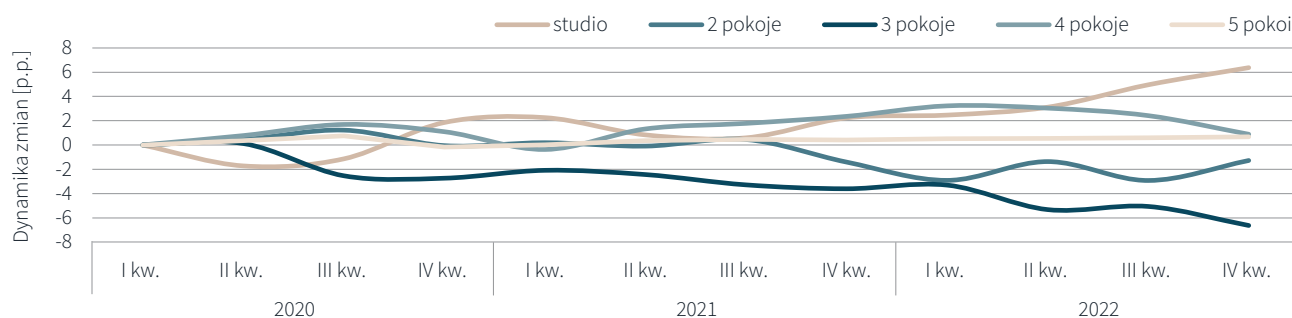
### Udział poszczególnych typów mieszkań w preferencjach

(Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, IV kw. 2022 r.)

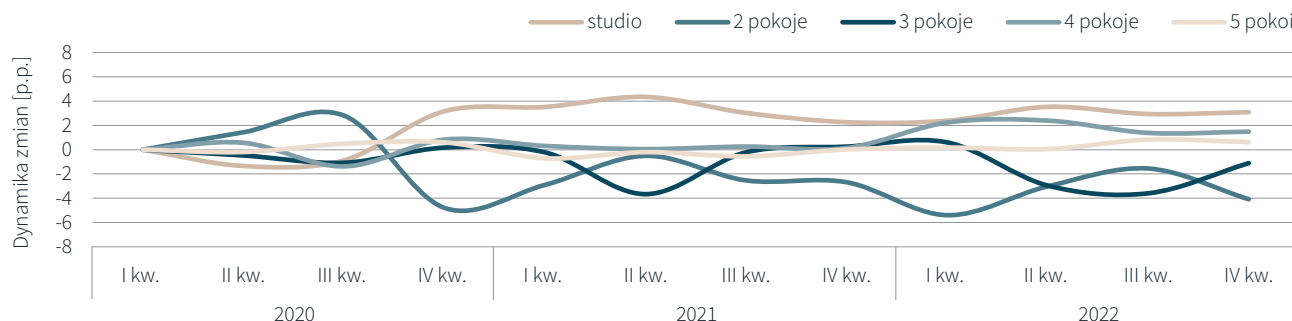


Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

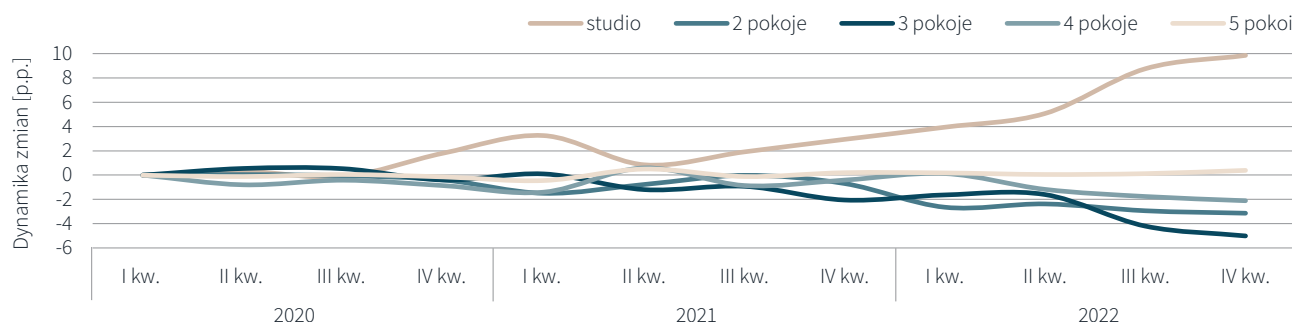
### Dynamika zmian popytu na mieszkania wg liczby pokoi w Krakowie



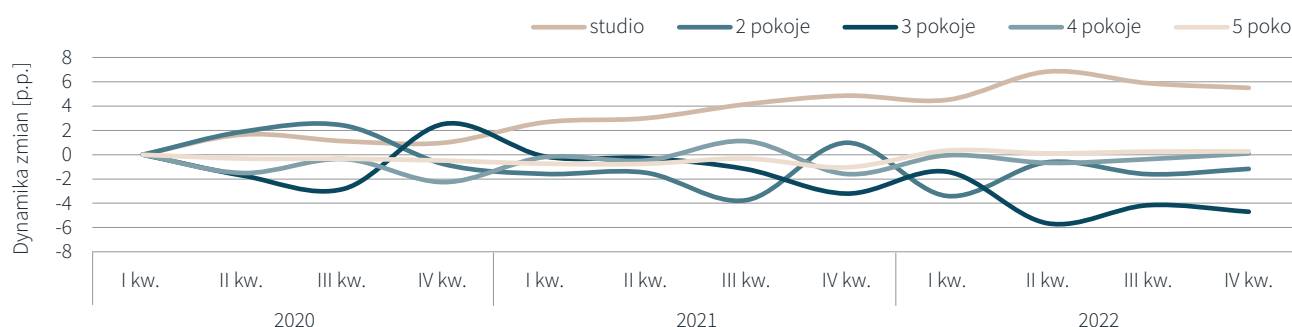
### Dynamika zmian popytu na mieszkania wg liczby pokoi w Trójmieście



### Dynamika zmian popytu na mieszkania wg liczby pokoi w Warszawie



### Dynamika zmian popytu na mieszkania wg liczby pokoi we Wrocławiu



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

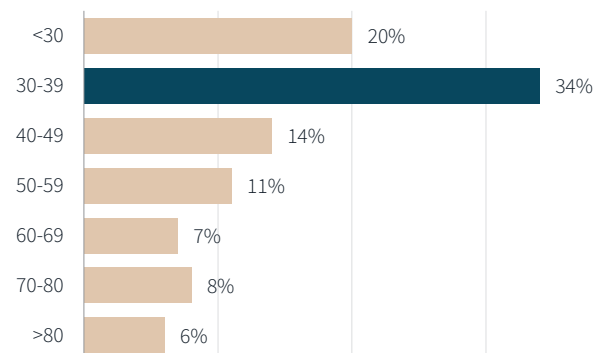
## Preferowane wielkości mieszkań

Struktura popytu względem wielkości mieszkania pośrednio wynika z preferowanej liczby pokoi. Skoro najczęściej osób poszukiwało mieszkań 2-pokojowych, to nie dziwi, że nabywcy najchętniej deklarowali chęć zakupu mieszkania o minimalnej powierzchni w przedziale 30-39 m<sup>2</sup>, typowej dla małych mieszkań w tej kategorii. Na kolejnym miejscu pod względem powierzchni były mieszkania najmniejsze, do 30 m<sup>2</sup>, na które przypadło 20% wskazań. Dla porównania rok wcześniej, czyli w IV kwartale 2021 roku, drugim najczęściej poszukiwanym zakresem powierzchni były mieszkania o metrażu co najmniej 40-49 m<sup>2</sup>, znajdujące się w IV kwartale 2022 roku na trzeciej pozycji.

W 2021 roku obserwowaliśmy dynamiczny wzrost popytu na mieszkania o powierzchni 30-39 m<sup>2</sup>, na które na koniec IV kwartału 2021 przypadało aż 47% wskazań. W ciągu 2022 roku przedział ten sukcesywnie tracił na popularności głównie na rzecz mieszkań najmniejszych, o metrażu do 30 m<sup>2</sup>, których udział w strukturze zainteresowania wzrósł z 5% do 20%. Oznacza to, że wraz z rosnącymi cenami mieszkań kupujący są skłonni akceptować coraz mniejsze mieszkania.

## Akceptowany minimalny metraż mieszkania (m<sup>2</sup>)

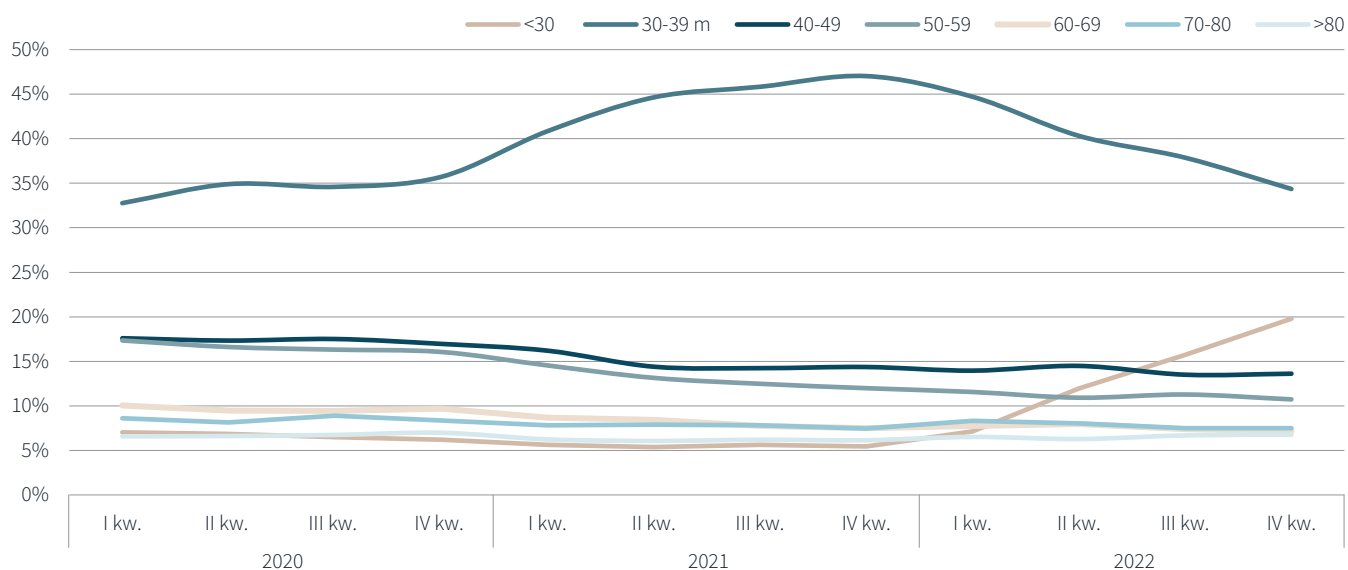
(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta), IV kw. 2022 r.



Co więcej, zmiana struktury nabywców, w tym głównie pojawienie się osób poszukujących na rynku nieruchomości możliwości ulokowania kapitału, sprawiła, że na popularności zyskiwały najmniejsze mieszkania – najłatwiejsze do wynajęcia, cechujące się najniższą ceną całkowitą i przynoszące z reguły najwyższe kwoty zwrotu z najmu.

W zakresie pozostałych przedziałów metrażowych zmiany popytu były nieznaczne.

## Struktura deklarowanego popytu według akceptowanego minimalnego metrażu mieszkania (m<sup>2</sup>)



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

## Preferowane wielkości mieszkań w podziale na liczbę pokoi

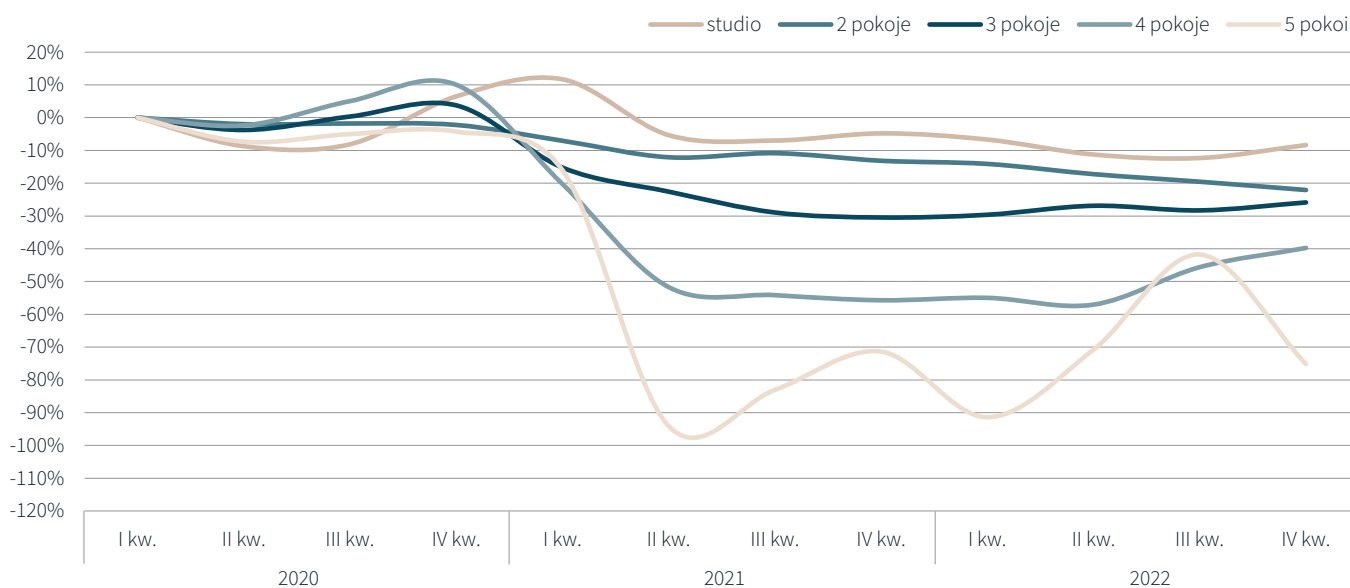
Minimalny akceptowalny metraż mieszkania w podziale na liczbę pokoi w IV kwartale 2022 był bardzo podobny na poszczególnych rynkach. Kawalerki, aby sprostać minimalnym oczekiwaniom powinny posiadać około 30 m<sup>2</sup>, mieszkania 2-pokojowe ok. 35 m<sup>2</sup>, 3-pokojowe około 49 m<sup>2</sup>, a 4-pokojowe ok. 67-69 m<sup>2</sup>. Jedyne w przypadku 5-pokojowych mieszkań widać było większe różnice. Minimalny akceptowany metraż wahał się od 79 m<sup>2</sup> w Warszawie i Wrocławiu do 93 m<sup>2</sup> w Trójmieście.

Przyglądając się poszczególnym typom mieszkań i preferowanym minimum w ich obrębie można zauważyć, że w ciągu ostatnich 3 lat oczekiwania nabywców w zakresie powierzchni mieszkania istotnie zmalały bez względu na liczbę pokoi. Tendencja ta najmniej dotyczyła kawalerek, gdyż w ich przypadku nie można już odjąć dużo więcej metrów kwadratowych, gdyż są to i tak bardzo małe mieszkania. Im większe mieszkanie (większa liczba pokoi), tym większy spadek oczekiwań w zakresie minimalnego metrażu. Na przestrzeni ostatnich 3 lat akceptujemy już średnio o 2 m<sup>2</sup> mniejsze „dwójki” i aż o 7,5 m<sup>2</sup> mniejsze mieszkania 5-pokojowe.

### Średni metraż mieszkania (m<sup>2</sup>) w podziale na liczbę pokoi w IV kwartale 2022 roku

miasto	studio	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	5 pokoi
Kraków	29,7	34,5	49,5	69,0	81,3
Trójmiasto	30,7	35,2	49,2	69,1	93,1
Warszawa	30,0	34,9	50,4	67,4	79,2
Wrocław	30,9	35,4	48,4	67,9	79,2

### Zmiana minimalnego akceptowanego metrażu mieszkań w podziale na liczbę pokoi



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

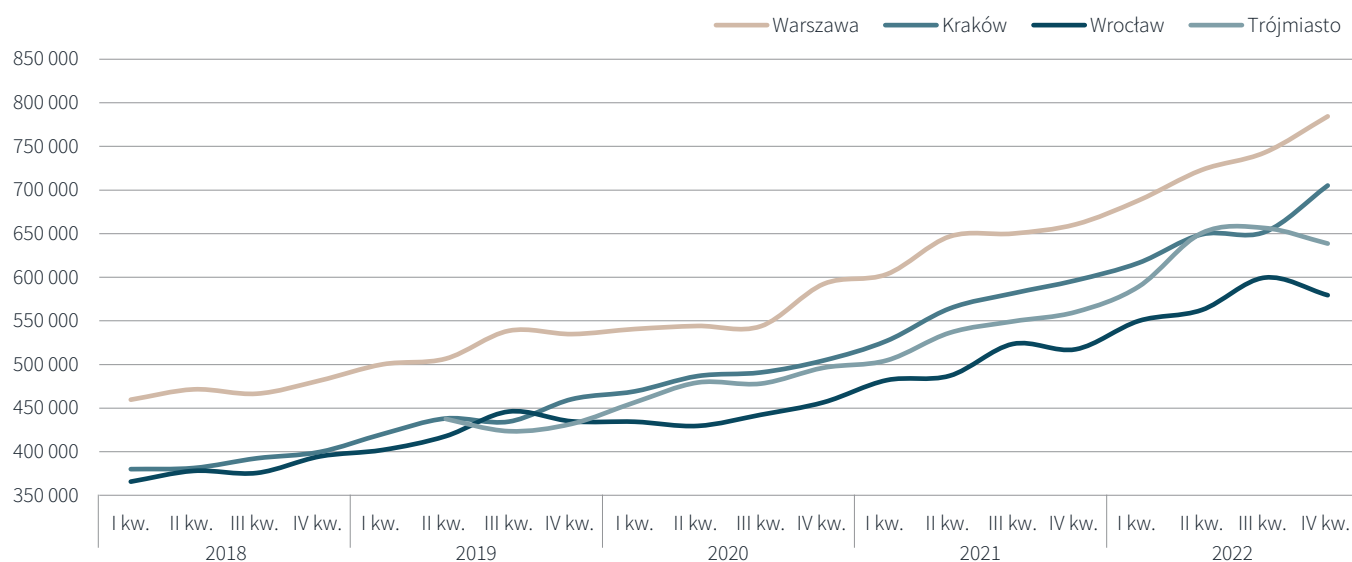
## Maksymalna deklarowana cena zakupu

Przeciętny budżet osób poszukujących mieszkań sukcesywnie rósł, podobnie jak ceny mieszkań (choć niewystarczająco szybko). W ostatnich pięciu latach dynamika nabrała największego tempa po 2020 roku. W 2021 największy wzrost zanotowano w Krakowie (18%), a następnie we Wrocławiu i Trójmieście (13%). W 2022 roku maksymalny budżet mieszkańców analizowanych miast rósł jeszcze szybciej, na koniec IV kwartału w skali roku odnotowano wzrosty na poziomie od 12% we Wrocławiu do 19% w Warszawie.

Dynamiczny wzrost maksymalnego budżetu nie obrazuje sytuacji większości Polaków potrzebujących bądź chcących zakupić nowe mieszkanie. Pokazuje on zmianę struktury nabywców wciąż aktywnych na platformie obido, w tym zwłaszcza spadek udziału tych, których zdolność kredytowa znacznie się ograniczyła. W 2022 roku nałożyły się na siebie

dwa niekorzystne wydarzenia. Po pierwsze odnotowaliśmy szybki wzrost stóp procentowych (stopa bazowa NBP wzrosła z 2,25 w styczniu 2022 do 6,75 we wrześniu 2022 roku), a także zaostrzenia dotyczące zasad wyliczania zdolności kredytowej w postaci doliczania przez banki do oprocentowania 5% bufora ostrożnościowego (do kwietnia 2022 roku było to 2,5%). Sytuacja ta spowodowała drastyczny spadek maksymalnej kwoty na jaką gospodarstwa domowe mogły zaciągnąć kredyt. Dla przykładu w Warszawie rodzina 2+1 w IV kwartale 2022 mogła zaciągnąć kredyt na kwotę o 60% niższą niż rok wcześniej. W związku z tym część osób całkowicie wstrzymała się z poszukiwaniem nowego lokum i ich aktywność na platformie spadła. W ich miejsce pojawiła się za to trudna do jednoznacznego sklasyfikowania grupa posiadająca kapitał na zakup mieszkania, jednak nie identyfikująca się z żadną z czterech podstawowych grup nabywców.

### Maksymalna deklarowana cena (PLN) zakupu mieszkania w podziale na miasta



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl



## Deklarowana cena (PLN) maksymalna w podziale na liczbę pokoi i miasto oraz jej wzrost rok do roku<sup>3</sup>

IV kw. 2022	Kraków	Trójmiasto	Warszawa	Wrocław
kawalerka	482 200	447 600	639 600	457 100
wzrost r/r	1%	7%	45%	12%
2 pokoje	508 100	495 000	558 100	477 100
wzrost r/r	15%	16%	15%	17%
3 pokoje	714 600	640 800	754 700	561 000
wzrost r/r	19%	17%	13%	7%
4 pokoje	978 000	999 000	1 014 900	787 900
wzrost r/r	18%	20%	11%	16%
5 pokoi	1 444 000	1 664 000	1 638 000	913 800
wzrost r/r	31%	20%	15%	30%

Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

W poszczególnych miastach deklarowany maksymalny budżet na mieszkanie znacząco się różni. Biorąc dodatkowo pod uwagę preferowaną liczbę pokoi, dostrzec można jeszcze większe dysproporcje oraz odmienną dynamikę zmian w minionym roku.

Najmniejszą kwotę na mieszkanie przeznaczają osoby poszukujące mieszkań 1-pokojowych. W grupie tej widoczna była również najmniejsza dynamika wzrostu deklarowanej ceny maksymalnej (1-12% rdr). Jedynie w stolicy, gdzie ceny kawalerek poszybowały w górę, maksymalny deklarowany budżet wzrósł aż o 45% dopasowując się do realnych cen. Klienci poszukujący kawalerek są gotowi zapłacić aktualnie w Warszawie aż 640 tys. zł. W pozostałych analizowanych miastach od 447 tys. zł w Trójmieście do 482 tys. zł w Krakowie.

Średnio kilkunastoprocentowe wzrosty odnotowano w grupie mieszkań 2-, 3- i 4-pokojowych (zwykle od 15 do 20% w zależności od miasta i typu mieszkania). Największy wzrost deklarowanego budżetu odnotowano w przypadku największych, 5-pokojowych mieszkań. Najmniej, bo o 15% powiększyli swój budżet warszawiacy (bo był on rok temu największy), a najwięcej - o 30-31% - mieszkańcy Krakowa i Wrocławia. Wartość jaką są gotowi przeznaczyć mieszkańcy tych miast na duży apartament różni się jednak bardzo znacząco. Przeciętny mieszkaniec Wrocławia poszukujący „piątki” był gotowy przeznaczyć nieco ponad 900 tys. złotych, podczas gdy w Warszawie czy Trójmieście była to kwota ponad 1,6 mln złotych.

W przypadku mieszkań 1-, 2-, 3- i 4-pokojowych to warszawiacy deklarują największe kwoty całkowite na zakup mieszkania. W przypadku lokali 5-pokojowych prym wiedzie Trójmiasto, nieznacznie wyprzedzając stolicę kraju. Podobną sytuację odnotowaliśmy już rok wcześniej.

<sup>3</sup> Niniejsza tabela nie uwzględnia grupy nieokreślającej celu zakupu

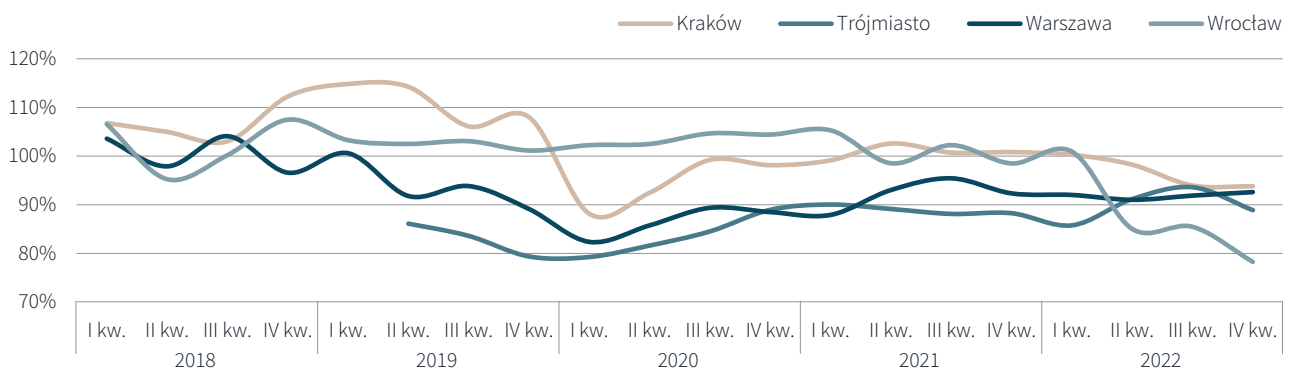
## Maksymalna deklarowana cena zakupu a średnia cena oferty

Rosnąca cena zakupu deklarowana przez poszukujących mieszkania jest z reguły oczywistą reakcją na zmieniające się ceny mieszkań dostępnych w ofercie. Rok 2022 pokazał jednak, że Polacy nie byli w stanie nadążyć za rosnącymi cenami w zakresie budżetu jaki mogą przeznaczyć na mieszkanie. Najbardziej widoczne było to we Wrocławiu oraz w Krakowie, gdzie z każdym kwartałem było widać pogłębiającą się dysproporcję pomiędzy cenami mieszkań a deklarowanym budżetem. Najstabilniej kształtowała się z kolei sytuacja w Warszawie. Stolica była jedynym rynkiem, na którym kupujący stabilnie podnosili swoją poprzeczkę zgodnie ze wzrostem cen.

W IV kwartale 2022 najmniejsze dysproporcje pomiędzy deklarowanym maksymalnym budżetem, a średnią ceną mieszkania w ofercie rynkowej notowano w Krakowie (-6%) oraz w Warszawie (-7%). Nieco gorzej ukształtowała się sytuacja w Trójmieście (-11%), a największe trudności z dopasowaniem się do obecnych cen ofertowych mają mieszkańcy Wrocławia. Deklarują oni możliwości zakupu mieszkania w cenie 22% niższej niż średnia rynkowa. Należy jednak pamiętać, że w II połowie 2022 roku oferta Wrocławia została zasilona bardzo drogimi apartamentami, które znacznie zawyżyły średnią dla rynku.

## Relacja deklarowanej maksymalnej ceny zakupu do średniej ceny mieszkania w ofercie

(Kraków, Trójmiasto, Warszawa, Wrocław)



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl



## Sposób finansowania

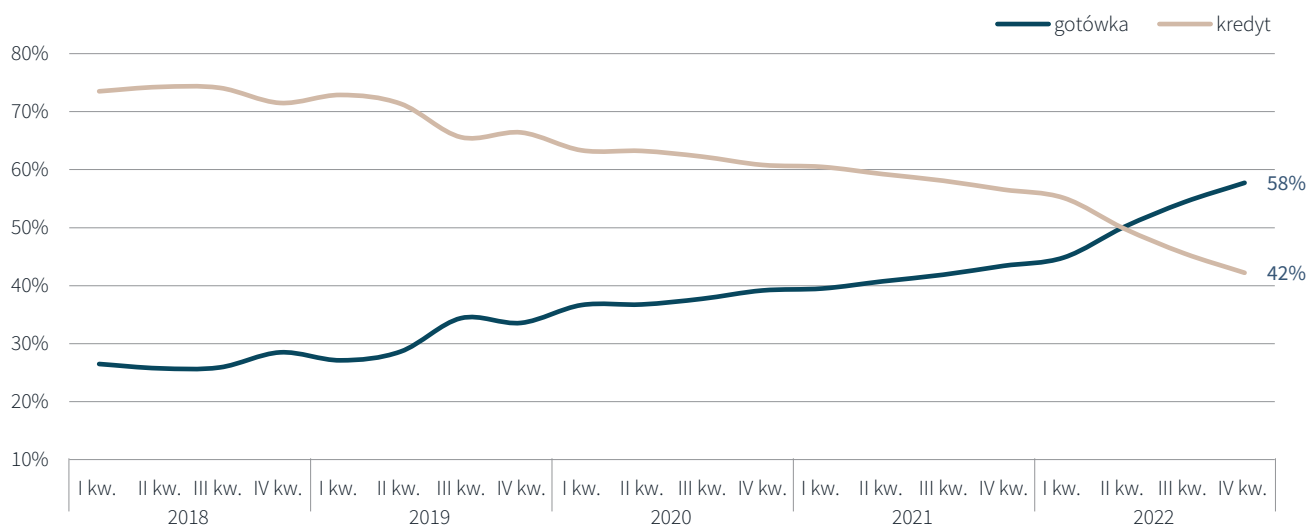
Wśród danych zebranych przez obido cenne są także informacje o planowanym sposobie finansowania zakupu mieszkania.

Na przestrzeni ostatnich 5 lat widać sukcesywne zmniejszanie się znaczenia kredytowania na rzecz zakupów gotówkowych. W II kwartale 2022 roku, kiedy weszły w życie nowe regulacje dotyczące wyliczania zdolności kredytowej liczba osób planujących zakup za gotówkę zrównała się z zamierzającymi skorzystać z kredytu, a na koniec IV kwartału minionego roku większość (58%) aktywnych użytkowników obido stanowili

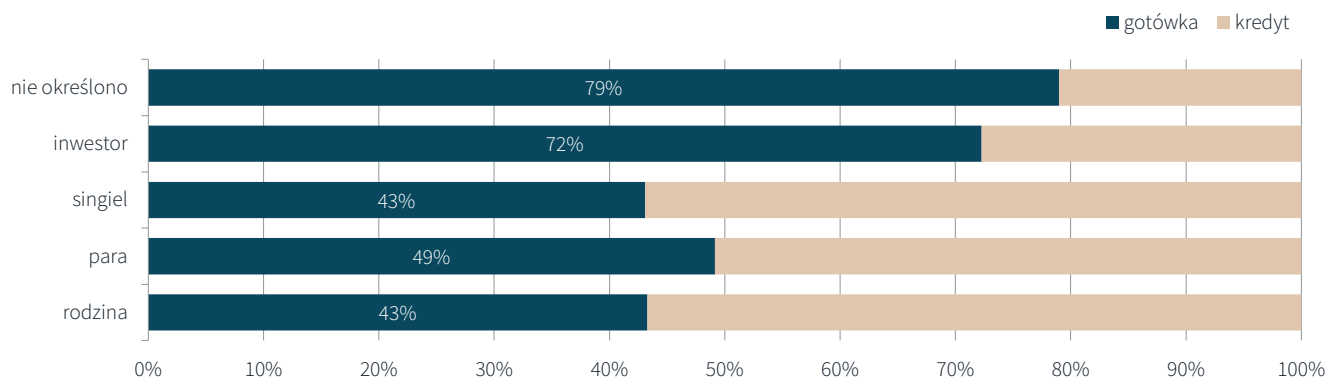
już ci, którzy posiadają własne środki na zakup mieszkania. Ich udział od początku 2018 roku wzrósł o 32 p.p.

W minionym roku wzrost udziału zakupów gotówkowych w puli wszystkich sprzedanych mieszkań jest uzasadniony spadkiem dostępności kredytów i zdolności kredytowej Polaków. Duża część mniej zamożnych nabywców, którzy potrzebują wsparcia przy zakupie mieszkania ze strony banku, została na pewien czas wyłączona z takiej możliwości i zaprzestała poszukiwania mieszkania.

### Udział zakupów finansowanych gotówką i kredytem



### Odsetek użytkowników serwisu obido planujących zakup za gotówkę, IV kw. 2022 r.



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

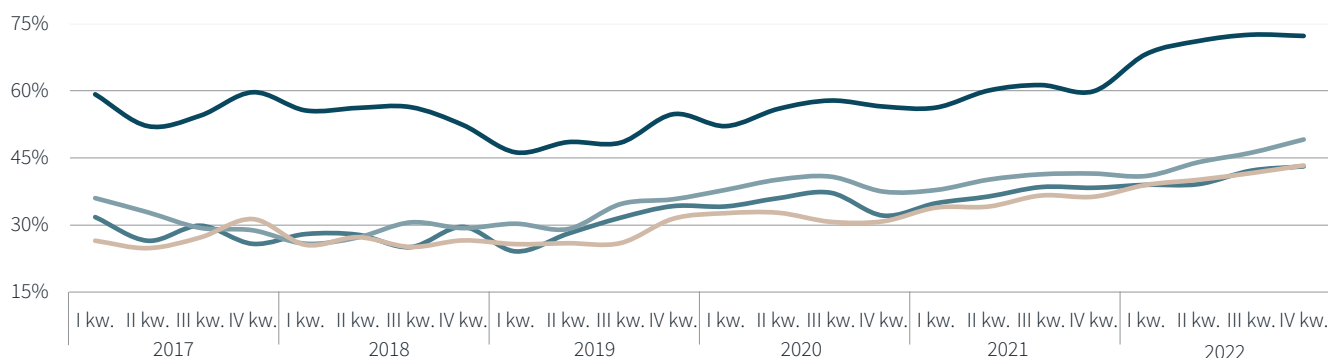


Na rynku w minionym roku duże znaczenie odgrywała grupa użytkowników platformy, którzy nie potrafili bądź nie chcieli utożsamić się jednoznacznie z jedną z podstawowych grup nabywców. Wśród nich aż 79% deklaruowało posiadanie kapitału na zakup mieszkania. Obok nich, drugie kluczowe znaczenie w zakupach

gotówkowych na rynku odgrywali inwestorzy, którzy w 72% posiadali gotówkę do sfinalizowania transakcji. W przypadku singli i rodzin z dziećmi gotówką zakup planowało sfinansować około 43% osób. W przypadku par odsetek ten był wyższy i wynosił blisko 50%.

### Odsetek osób zamierzających sfinansować zakup mieszkania gotówką w podziale na typy nabywców

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

Do połowy 2019 r. deklaracje zakupów gotówkowych w grupach singli, par i rodzin z dziećmi mieściły się w przedziale 25-30%. W II połowie 2019 r. odsetek ten wyraźnie wzrósł - najbardziej wśród par, przekraczając w III kw. 2020 r. 40%. Warto przypomnieć, że w marcu 2020 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła referencyjną stopę procentową NBP niemal do zera. W tej sytuacji można się było spodziewać raczej wzrostu liczby osób zamierzających skorzystać z kredytu, a nie zakupów gotówkowych. Widoczny w badaniu wzrost deklaracji o finansowaniu ze środków własnych uzasadnia jednak tezę o silniejszym wpływie spadku stóp procentowych na przenoszenie oszczędności na rynek mieszkaniowy. W 2021 i na początku 2022 roku dodatkowym czynnikiem stymulującym zakupy za gotówkę była rosnąca inflacja.

Trzymanie gotówki na kontach oszczędnościowych stało się wówczas zupełnie nieopłacalne, w wyniku czego w każdej grupie potencjalnych nabywców widać było zwiększony odsetek chętnych do zakupu mieszkania z własnych środków. Dodatkowo, po zmianach wprowadzonych przez KNF od kwietnia 2022 roku zdolność kredytowa Polaków znacznie spadła z racji na doliczanie dodatkowych 2,5 punktów procentowych (5% buforu) przy wyliczaniu maksymalnego kredytu. Spowodowało to, iż wiele osób całkowicie straciło możliwość otrzymania kredytu wystarczającego na zakup mieszkania. Osoby te całkowicie zawiesiły poszukiwanie nowego lokum, w związku z czym udział osób deklarujących zakup za gotówkę na platformie obido także się powiększył.

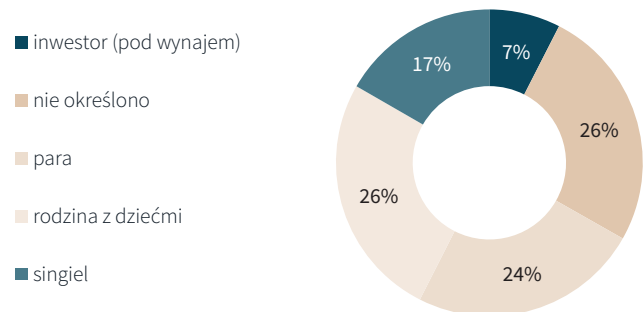


## Nabywcy

Użytkownicy platformy obido na początku procesu poszukiwania mieszkania mogą określić dla jakiego typu gospodarstwa domowego lub celu ma być ono kupione. Do końca 2021 roku mieli oni do wyboru kategorie: singiel, para, rodzina (rozumiana jako gospodarstwo domowe z dziećmi), inwestor (pod wynajem), a od 2022 roku mogą nie wskazywać celu zakupu. Warto więc zaznaczyć, że ten kto wskazuje, że poszukuje np. mieszkania dla singla, nie koniecznie jest więc singlem. Przy opisie nabywców w tej części raportu przyjmujemy jednak takie uproszczenie.

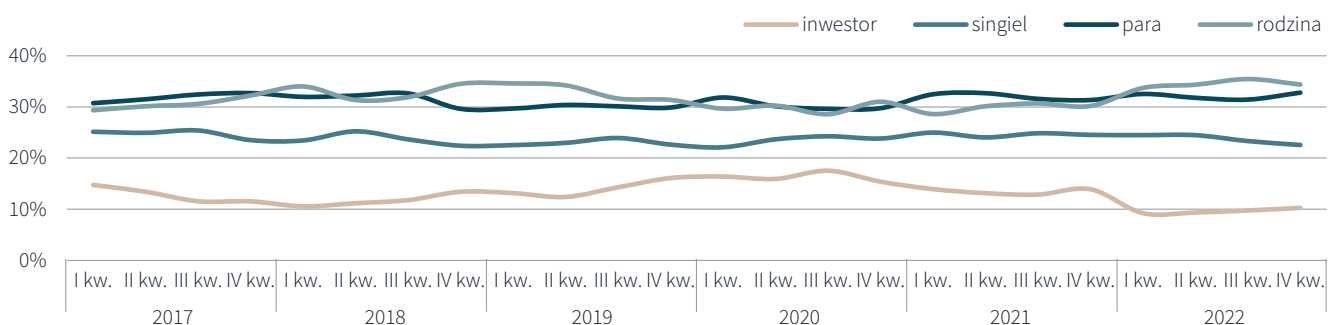
### Typy nabywców zarejestrowanych w platformie obido w IV kw. 2022 r.

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)



### Udział typów nabywców w platformie obido I kw. 2017 – IV kw. 2022

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta (bez uwzględnienia grupy „nie określono”))



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

# Jakich mieszkań poszukiwały poszczególne grupy nabywców?

Każda z grup nabywców wykazywała inne oczekiwania dotyczące mieszkań. Najbardziej zbliżone do siebie były preferencje inwestorów oraz singli. Te dwie grupy nastawiały się przede wszystkim na zakup mieszkania 2-pokojowego. W IV kwartale 2022 tego typu lokali szukało 52% inwestorów i 53% singli.

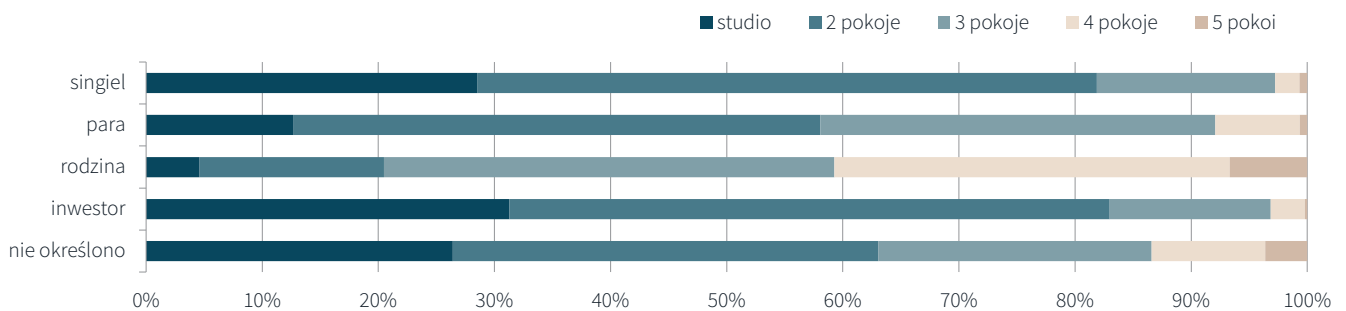
Zdecydowanie większych mieszkań poszukiwały pary i rodziny. Te pierwsze były wprawdzie bardzo zainteresowane lokalami 2-pokojowymi (45%), ale mieszkania 3-pokojowe stanowiły już około 34% w ogólnej liczbie deklaracji z tej grupy. Znacząca część par, bo aż 13%, deklaruowała także chęć zakupu mieszkania typu studio.

Największych mieszkań we wszystkich analizowanych miastach poszukiwały rodziny z dziećmi. Ta grupa nabywców deklaruje zakup najchętniej mieszkań 3- i 4-pokojowych. Udział obu typów mieszkań w deklaracjach jeszcze rok temu rozkładał się mniej więcej równomiernie (po około 42%) jednak teraz rodziny zdecydowanie częściej koncentrują się na mniejszych mieszkaniach.

Na dodatkową uwagę zasługuje nieokreślona grupa nabywców, stanowiąca aż 26% aktywnych użytkowników platformy obido. Ich preferencje co do liczby pokoi są mocno zróżnicowane, jednak aż 86% głosów przypada na mieszkania od 1 do 3 pokoi.

## Preferowane typy mieszkań, w podziale na grupy nabywców

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta), IV kw. 2022 r.



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

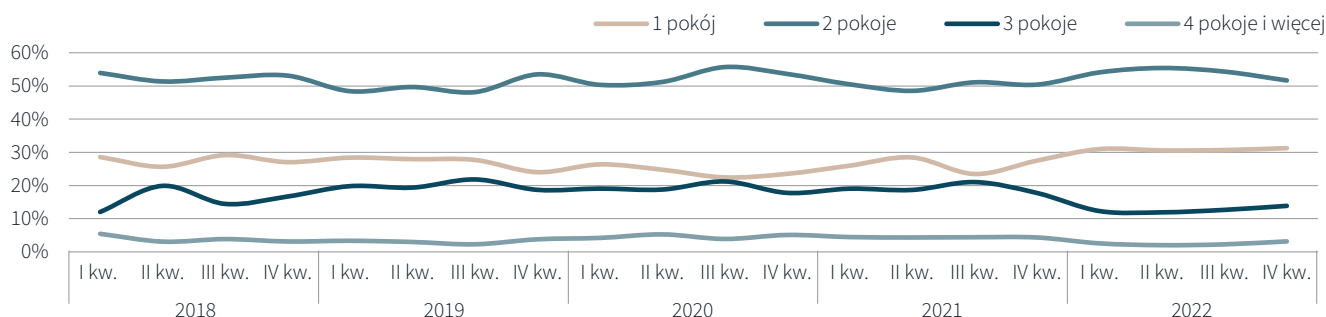


## Inwestorzy

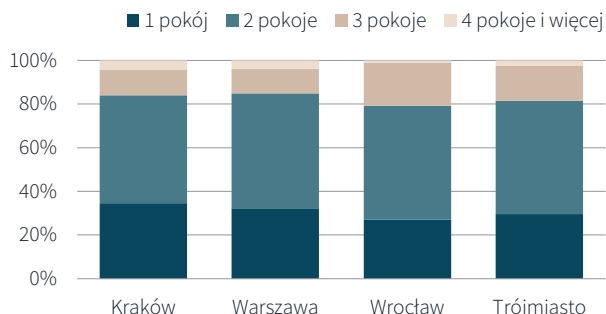
W 2022 roku inwestorzy najczęściej wskazywali, że poszukują mieszkań 2-pokojowych, chociaż warto zauważyć, że coraz częściej poszukiwali “jedynek”. W kontekście typu najczęściej poszukiwanego przez tę grupę mieszkania, zaskakuje fakt,

że aż 78% inwestorów akceptowało minimalny metraż mieszkania w przedziale metrażowym do 39 m<sup>2</sup>. Największymi kwotami dysponowali inwestorzy z Warszawy, spośród których 40% było gotowych przeznaczyć na zakup ponad 500 tys. zł.

### Zmiana udziału poszczególnych typów mieszkań w preferencjach inwestorów

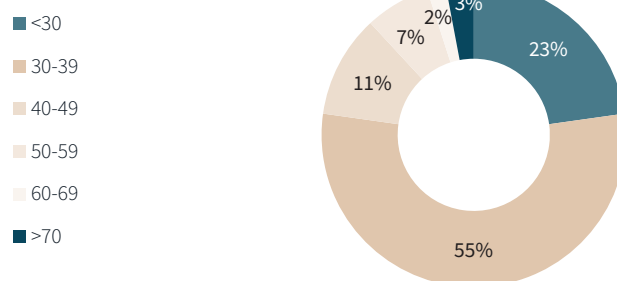


### Preferowana liczba pokoi z punktu widzenia inwestorów

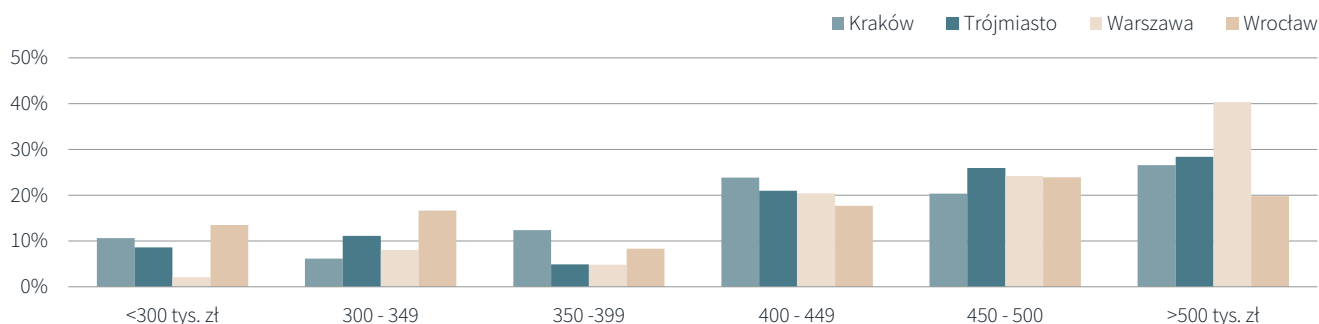


### Minimalna powierzchnia mieszkania (m<sup>2</sup>) poszukiwanego przez inwestorów

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta), IV kw. 2022 r.



### Maksymalna cena zakupu deklarowana przez inwestorów w podziale na miasta



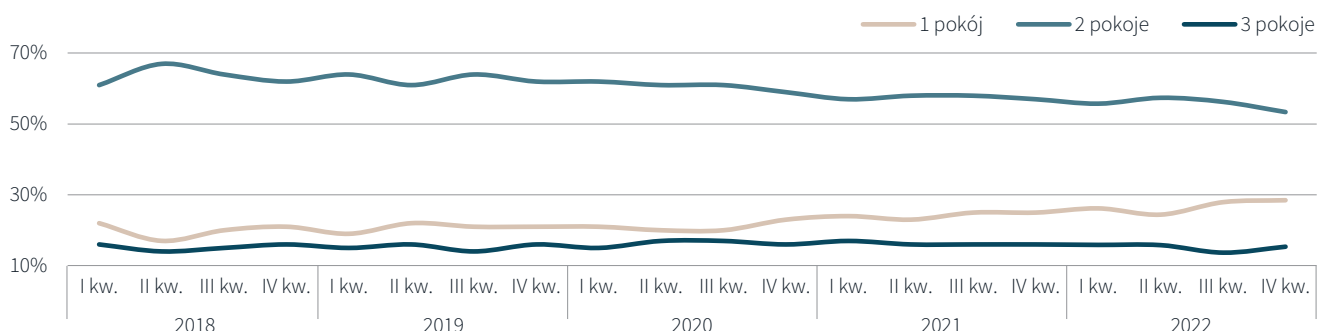
Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

## Single

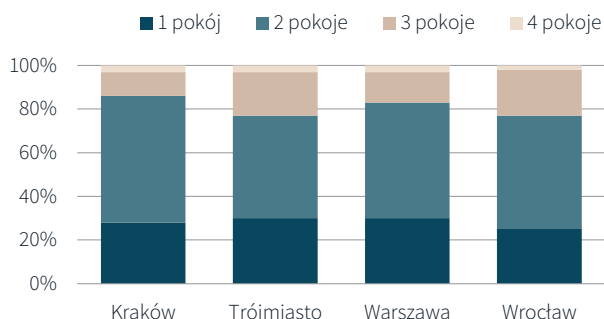
Wśród singli w 2022 roku utrzymywał się rosnący popyt na kawalerki, których poszukiwało 29% z nich. Budżet singli w większości analizowanych miast mieścił się w przedziale 450-500 tys. zł.

Jedynie w Warszawie duża część była w stanie przeznaczyć na zakup mieszkania ponad 500 tys. zł.

### Zmiana udziału poszczególnych typów mieszkań w preferencjach singli

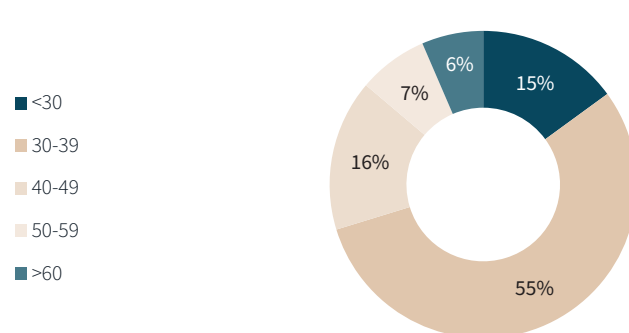


### Preferowana liczba pokoi z punktu widzenia singli

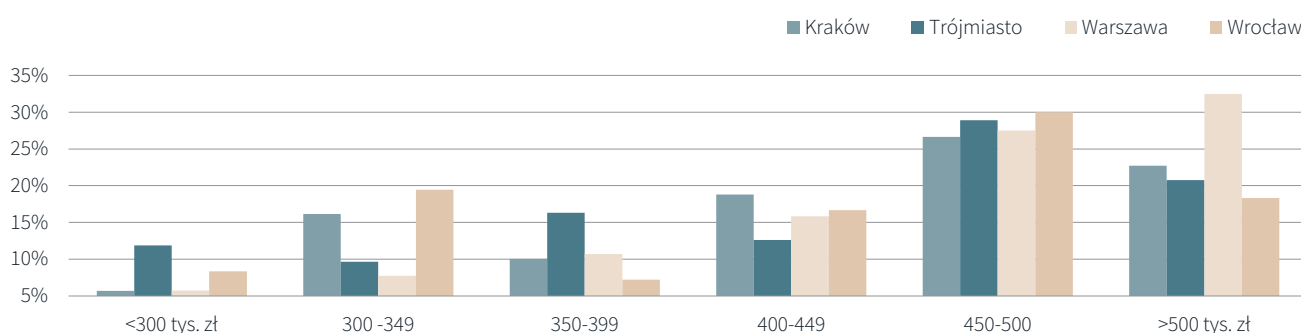


### Minimalna powierzchnia mieszkania (m<sup>2</sup>) poszukiwanego przez singli

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta), IV kw. 2022 r.



### Maksymalna cena zakupu deklarowana przez singli w podziale na miasta



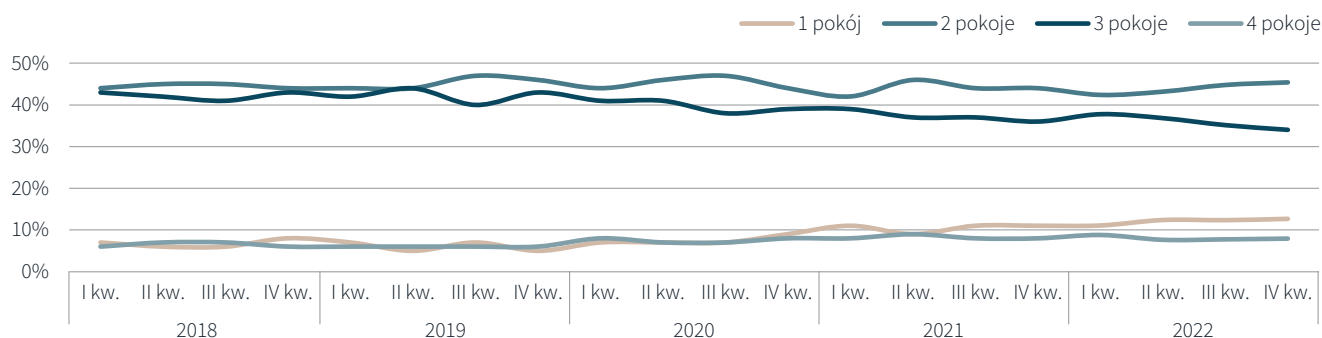
Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

## Pary

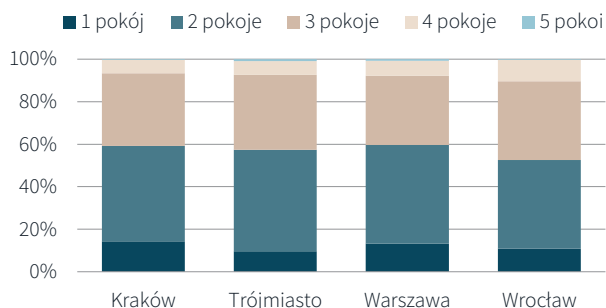
W 2022 roku pary zmniejszyły swoje oczekiwania wobec powierzchni poszukiwanego mieszkania. Na znaczeniu traciły mieszkania trzypokojowe,

a zyskiwały dwu i jednopokojowe lokale. Największych mieszkań szukały pary z Wrocławia, najmniejszych z Krakowa.

### Zmiana udziału poszczególnych typów mieszkań w preferencjach par

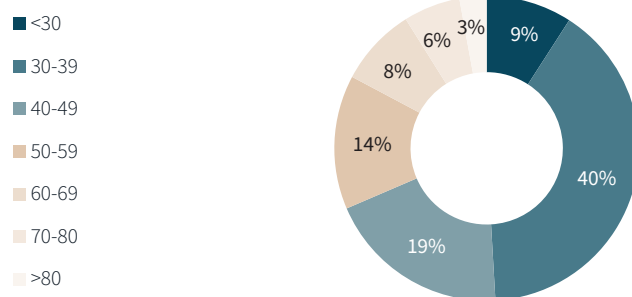


### Preferowana liczba pokoi z punktu widzenia par

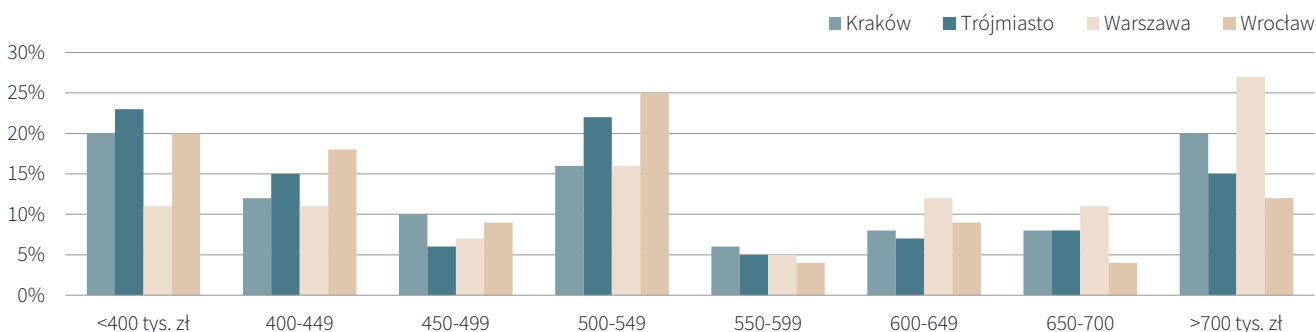


### Minimalna powierzchnia mieszkania (m<sup>2</sup>) poszukiwanego przez pary

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta), IV kw. 2022 r.



### Maksymalna cena zakupu deklarowana przez pary w podziale na miasta



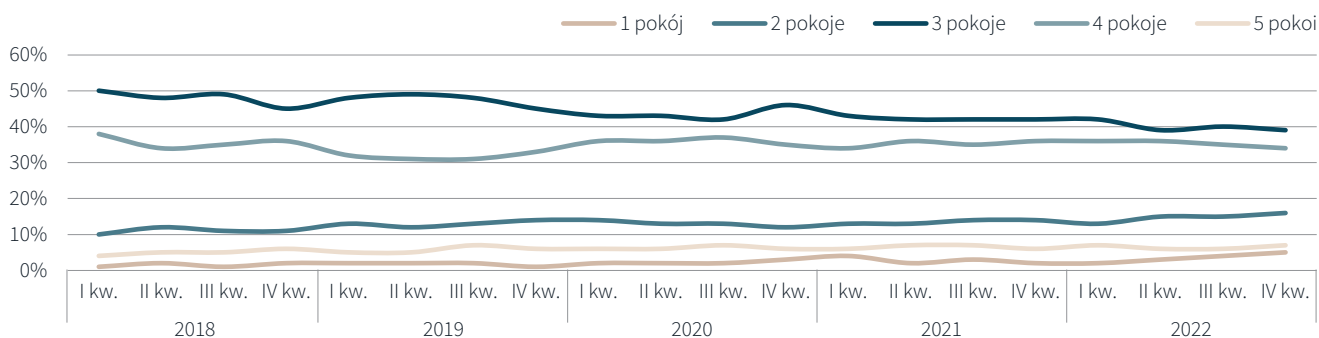
Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

## Rodziny

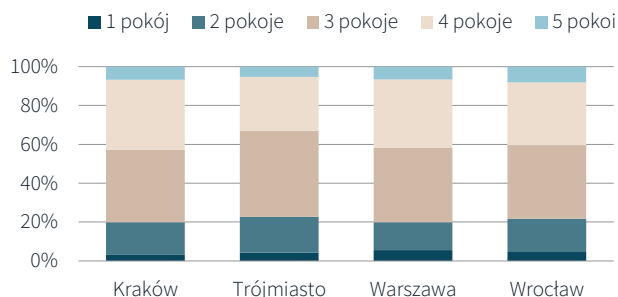
W Trójmieście aż 67% rodzin poszukuje mieszkania o maksymalnie 3 pokojach. Dla porównania, w Krakowie odsetek

ten wynosi 57%, podczas gdy 36% rodzin preferuje zakup czterech pokoi. Podobne są preferencje rodzin szukających mieszkań w Warszawie.

### Zmiana udziału poszczególnych typów mieszkań w preferencjach rodzin

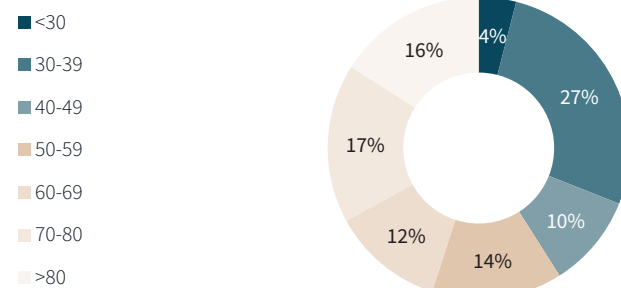


### Preferowana liczba pokoi z punktu widzenia rodzin

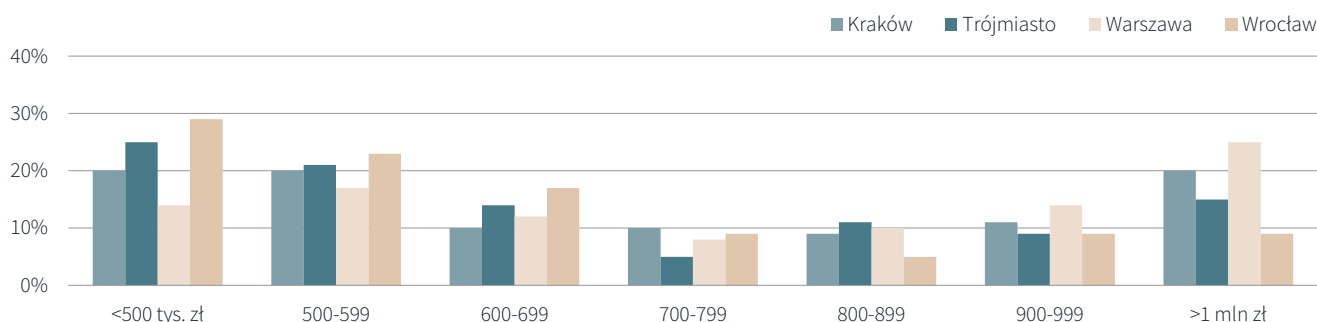


### Minimalna powierzchnia mieszkania (m<sup>2</sup>) poszukiwanego przez rodziny

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta), IV kw. 2022 r.



### Maksymalna cena zakupu deklarowana przez rodziny w podziale na miasta



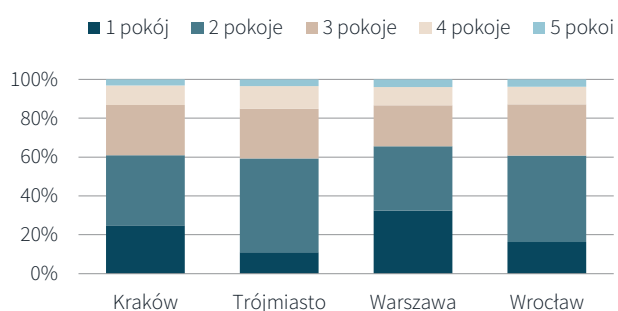
Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

## Nie określony

Użytkownicy nieokreślający swojego profilu to najbardziej zróżnicowana grupa potencjalnych nabywców. W Krakowie i Warszawie bardzo często deklarują chęć zakupu drogiej kawalerki, a w Trójmieście i Wrocławiu większą ich uwagę przykuwają 2-pokojowe mieszkania. Niezwykle

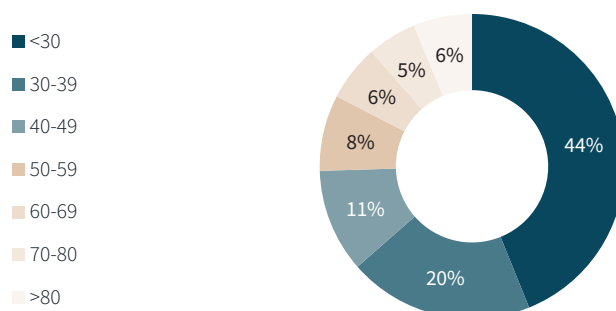
często deklarują akceptację dla bardzo małych mieszkań (poniżej 30 m<sup>2</sup>) a ich budżet koncentruje się albo na kwocie do 300 tys. zł (od 33 do 40% respondentów) albo na dużych kwotach, powyżej 700 tys. zł (od 14 do 30%).

### Preferencje grupy nabywców, która nie wskazuje celu zakupu, dotyczące liczby pokoi

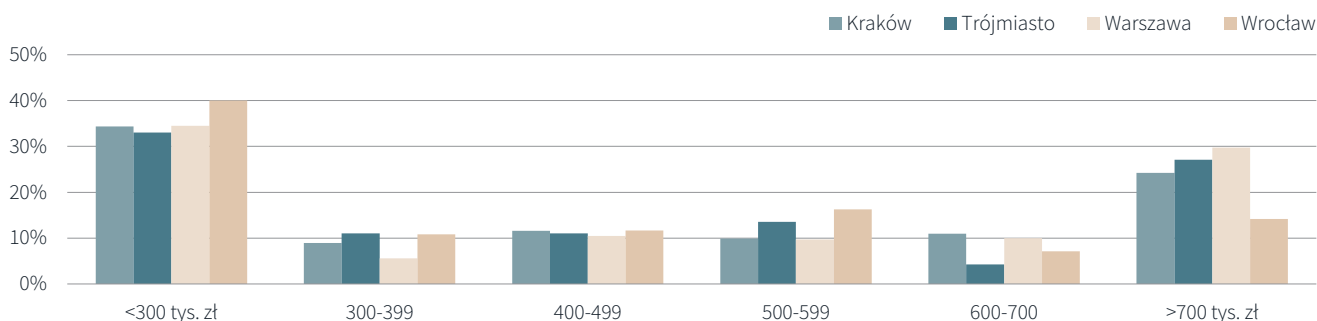


### Minimalna powierzchnia mieszkania (m<sup>2</sup>)

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta), IV kw. 2022 r.



### Maksymalna cena zakupu w podziale na miasta



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl





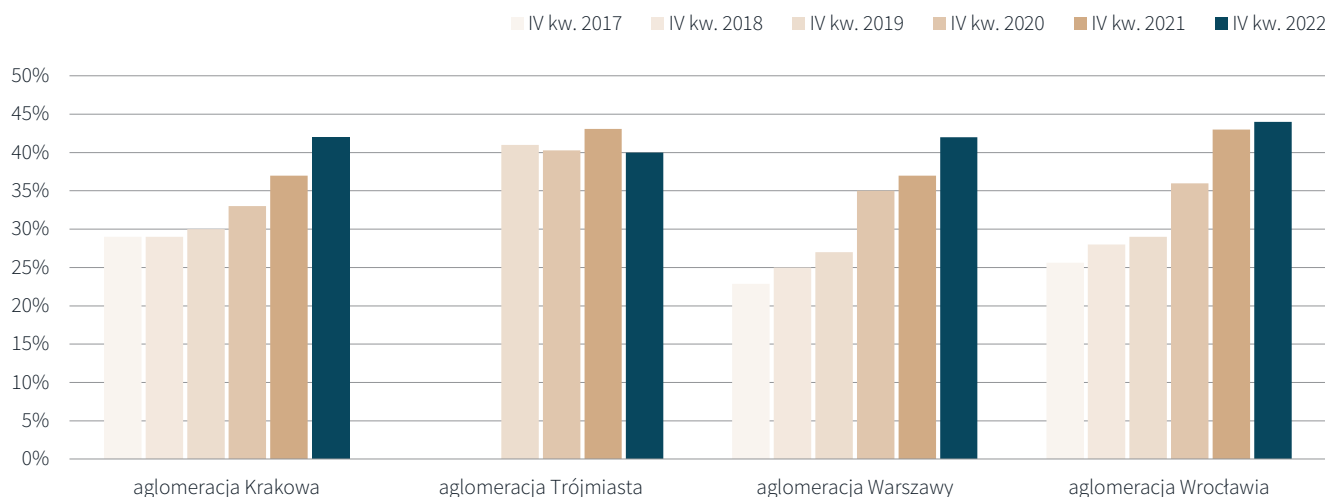
## Miasto czy przedmieścia?

2022 rok był okresem bardzo dynamicznego wzrostu cen na rynku nieruchomości oraz zmian w zakresie dostępności kredytów mieszkaniowych. Z jednej strony mieliśmy do czynienia z drożącymi mieszkaniami, a z drugiej z drastycznym spadkiem zdolności kredytowej Polaków. Wielu z nich po zmianach zasad liczenia zdolności kredytowej oraz wzroście stóp procentowych mogło zapomnieć o zakupie wymarzonego mieszkania, gdyż dostępny budżet nie pozwalał na realizację tego marzenia. Rodzi się więc pytanie, czy takie osoby w większym stopniu odłożyły zakupy mieszkaniowe na później czy może zmniejszyły oczekiwania. Z analizy przeprowadzonej w raporcie wyłania się wzrost poszukiwań coraz mniejszych mieszkań. Już 27% rodzin z dziećmi uznawała mieszkania o powierzchni 30-39 m<sup>2</sup> jako akceptowalne do zakupu. A co z zakupami w aglomeracji? Czy w 2022 roku rosnące ceny mieszkań

stymulowały zakupy mieszkaniowe w zwykle tańszych obszarach podmiejskich? Czy trend, który nasiliła pandemia COVID-19 umacniał się również w 2022 roku?

Dane z ubiegłego roku potwierdzają rosnące zainteresowanie zamieszkaniem w aglomeracjach. Szczególnie wyraźnie widać to było w obszarach aglomeracji wokół Warszawy i Krakowa. W obu tych miastach ceny mieszkań na koniec roku przekroczyły 13 tys. zł/m<sup>2</sup> i w obu tych aglomeracjach 42% użytkowników obido brało pod uwagę zamieszkanie w obszarze podmiejskim. Było to w obu przypadkach o 5 p.p. więcej niż rok wcześniej. Mniejszy wzrost odnotowano we Wrocławiu, + 1 p.p., jednak spośród czterech analizowanych rynków to właśnie w tej aglomeracji najwięcej użytkowników spogląda na obrzeża miasta (44%).

## Odsetek osób zainteresowanych zakupem mieszkania w aglomeracji poza granicami głównej metropolii



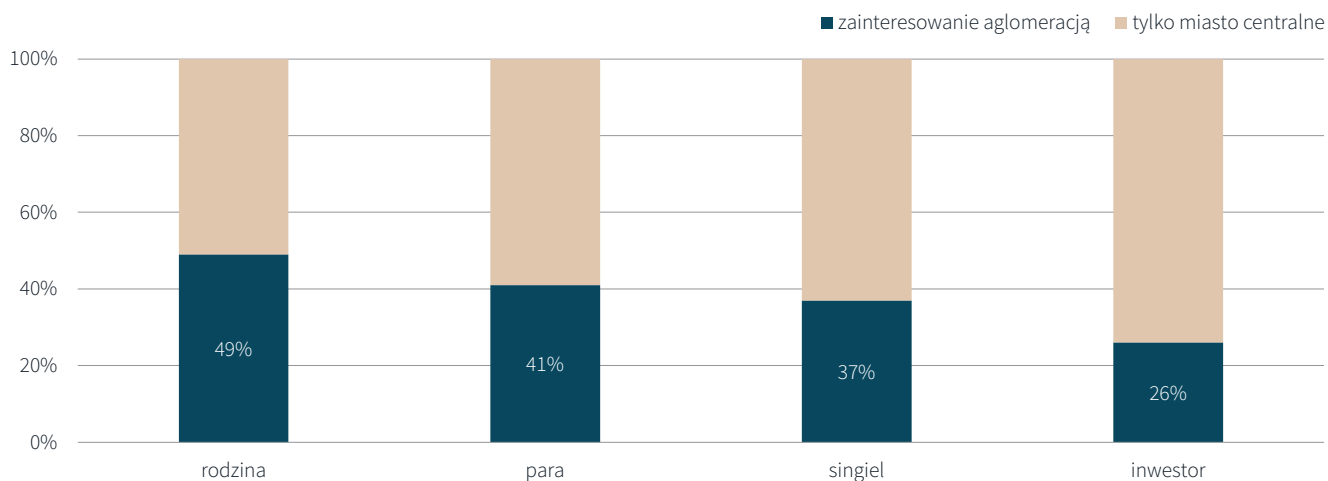
Zródło: JLL na podstawie danych obido.pl



Odmienna sytuacja ma miejsce w Trójmieście, gdzie zainteresowanie lokalizacjami podmiejskimi od dawna utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie, wahającym się od 40 do 43%. W przypadku tej aglomeracji 2022 rok przyniósł nieznaczny spadek (w zakresie dotychczasowych wahań). W przypadku Trójmiasta bardzo szeroka oferta tańszych mieszkań koncentruje się w południowo-zachodniej części Gdańska, w takich dzielnicach jak Ujeścisko-Łostowice, Jasień czy Orunia Górna-Gdańsk Południe, które stanowią dużą konkurencję dla miejscowości podmiejskich.

Analizując preferencje poszczególnych grup nabywców warto zauważyć, że im większe gospodarstwo domowe i oczekiwania wobec mieszkania, tym większa skłonność do zamieszkania w aglomeracji. W IV kwartale 2022 roku 49% rodzin poszukujących mieszkania za pośrednictwem serwisu obido brało pod uwagę aglomerację. Bardzo wysoki był jednak odsetek par (41%) oraz singli (37%) dopuszczających zakup mieszkania "pod miastem". Najmniej zainteresowani byli inwestorzy (26%), których z punktu widzenia płynności wynajmu bardziej interesują centralne, dobrze skomunikowane lokalizacje.

### Udział osób zainteresowanych aglomeracją, IV kw. 2022 r.



Źródło: JLL na podstawie danych obido.pl

## Metodologia badania

Przedstawione w raporcie dane o preferencjach potencjalnych nabywców pozyskane zostały poprzez platformę obido. Zainteresowani zakupem mieszkania wypełniają w serwisie ankietę, w której określają swoje preferencje dotyczące poszukiwanego mieszkania. Mogą również określić w niej czy chcą być sklasyfikowani do konkretnej grupy nabywców, odpowiadając na pytanie, czy szukają mieszkania dla rodziny z dziećmi, dla pary, dla singla (co rozumiemy przez jednoosobowe gospodarstwo domowe), pod wynajem (inwestorzy). Respondenci od 2022 mają również możliwość nie określać dla kogo mieszkanie zostanie nabyte.

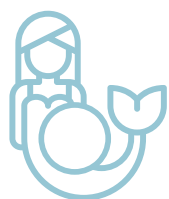
Na podstawie wyrażonych przez potencjalnego nabywcę preferencji wspierani przez algorytmy uczenia maszynowego konsultanci przedstawiają mu kilka propozycji lokali, spełniających większość wyrażonych oczekiwań. Jest to jedna z kluczowych przewag platformy, oszczędza bowiem ona nabywcom czas potrzebny na przeglądanie setek lokali dostępnych w ofercie wielu deweloperów. W trakcie oglądania i oceny rekomendowanych propozycji potencjalny nabywca nie tylko zapoznaje się z dostępną na rynku ofertą, ale też w procesie oceny kolejnych mieszkań przekonuje się, jakie cechy mieszkania

są dla niego faktycznie istotne. Swoje potrzeby i preferencje może modyfikować na każdym etapie poszukiwań, co wiąże się z aktualizacją ankiety o preferencjach, wypełnionej podczas rejestracji na platformie. Zanonimizowane dane pochodzące z tych ankiet stanowią bazę do analiz preferencji przeprowadzonych przez JLL na potrzeby niniejszej publikacji.

Wraz ze wzrostem popularności platformy obido i poszerzaniem oferty o kolejne miasta, rosła również liczba użytkowników. Pierwszymi miastami, dla których zaczęto gromadzić dane o preferencjach, były Warszawa, Kraków i Wrocław. Pierwsze ankiety dotyczące tych miast zostały wypełnione w IV kwartale 2015 r. Kolejnym rynkiem, na którym uruchomiono platformę, było Trójmiasto (start w II kwartale 2019 r.), zaś w 2021 r. Poznań, Łódź i Aglomeracja Śląsko-Zagłębiowska.

W ostatnim kwartale 2022 r. liczba aktywnych ankiet, na podstawie których przeprowadzona została analiza, na czterech rynkach uwzględnionych w raporcie wyniosła 7,2 tys. Od początku 2018 roku z platformy obido skorzystało 114,6 tys. potencjalnych nabywców mieszkań, których preferencje przedstawiamy w niniejszej publikacji.

### Liczba ankiet aktualizowanych w IV kw. 2022<sup>4</sup>



**Warszawa**  
**3 388**



**Kraków**  
**1 731**



**Wrocław**  
**1 162**



**Trójmiasto**  
**873**

<sup>4</sup>liczba potencjalnych nabywców aktywnie poszukujących mieszkania za pomocą platformy obido oznacza liczbę osób, które dokonały edycji preferencji w czasie od października do grudnia 2022 r.

# Kontakty

## Aleksandra Gawrońska

Dyrektor Działu Badań Rynku Mieszkaniowego  
aleksandra.gawronska@jll.com  
(+48) 501 369 748

## Paweł Szejter, MRICS

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Działu Mieszkaniowego  
pawel.szejter@jll.com  
(+48) 602 374 411

## Anna Karaś

Starszy Konsultant, Dział Badań Rynku Mieszkaniowego  
anna.karas@eu.jll.com  
(+48) 539 143 454

## Katarzyna Kuniewicz

Dyrektor badań rynku Otodom Analytics  
katarzyna.kuniewicz@olx.pl  
(+48) 664 088 225

## Ewa Tęczak

Manager ds. komunikacji Otodom  
ewa.teczak@olx.pl  
(+48) 664 088 220

## Zapraszamy do kontaktu.

### Nasz zespół ekspertów odpowie na potrzeby i priorytety Twojej firmy.

JLL (NYSE: JLL) to wiodąca firma doradczą świadcząca kompleksowe usługi na rynku nieruchomości. Misją JLL jest takie kształtowanie sektora nieruchomości, dzięki któremu świat zmienia się na lepsze. W służbie tej misji firma wykorzystuje najbardziej zaawansowane technologie, pozwalające kreować najlepsze możliwości biznesowe, wyjątkowe przestrzenie oraz rozwiązania przynoszące długofalowe korzyści klientom, pracownikom oraz społecznościom, w których funkcjonuje. JLL jest spółką z listy Fortune 500 o rocznych przychodach 16,6 mld USD zatrudniającą na koniec grudnia 2020r. ponad 91 000 osób i obsługującą klientów w ponad 80 krajach. JLL jest marką i zastrzeżonym znakiem towarowym firmy Jones Lang LaSalle Incorporated. Więcej informacji znajduje się na stronie [www.jll.pl](http://www.jll.pl)

© JLL IP, INC. 2023. Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, powielanie oraz wykorzystywanie w jakikolwiek sposób całości lub części publikacji bez pisemnej zgody JLL jest zabronione. JLL dokłada wszelkiej staranności, aby informacje zawarte w publikacji były rzetelne i aktualne. JLL nie bierze jednak odpowiedzialności za ewentualne błędy. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów, prosimy o poinformowanie nas w celu ich skorygowania.

Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ponad 6 mln unikalnych użytkowników\*, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur nieruchomości. Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi, a także pozwala spełniać marzenia o szczęśliwym domu. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. Grupa rozwija również nowatorskie narzędzie analityczne Otodom Analytics, które pozwala na dostęp do danych i komentarzy eksperckich z rynku nieruchomości mieszkaniowych. Więcej na: [otodom.pl](http://otodom.pl)