

# Monitor Nastrojów Klientów Nieruchomości

III edycja raportu Otodom  
o nastrojach klientów  
rynku nieruchomości



Październik 2024 – Wrzesień 2025

otodom KANTAR

A woman with long dark hair, wearing a teal long-sleeved top, is sitting on an ornate, patterned sofa. She is holding an open book and looking down at it. A plaid blanket is draped over her lap. The background is a dimly lit room with a window showing a view of the outside.

# Barometr oczekiwań cenowych

Kluczowy wskaźnik badania, który pokazuje czego Polacy spodziewają się po cenach mieszkań w ciągu najbliższych 12 miesięcy - czy ceny będą rosły, spadały, czy pozostaną na tym samym poziomie.

# Barometr oczekiwań cenowych

Ocena sytuacji w kolejnych 12 miesiącach

| Kwartał     | 2024 Q4 | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 | Zmiana kw/kw |
|-------------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| Wzrosną ▲   | 62%     | 55%     | 50%     | 53%     | +3 p.p.      |
| Spadną ▼    | 14%     | 20%     | 19%     | 20%     | +1 p.p.      |
| Bez zmian ✕ | 24%     | 26%     | 31%     | 27%     | -4 p.p.      |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

|            | Wzrosną | Spadną | Bez zmian |
|------------|---------|--------|-----------|
| 2024-10-01 | 67%     | 10%    | 22%       |
| 2024-11-01 | 65%     | 13%    | 22%       |
| 2024-12-01 | 55%     | 19%    | 27%       |
| 2025-01-01 | 54%     | 16%    | 30%       |
| 2025-02-01 | 58%     | 19%    | 24%       |
| 2025-03-01 | 52%     | 25%    | 23%       |
| 2025-04-01 | 52%     | 19%    | 30%       |
| 2025-05-01 | 46%     | 23%    | 32%       |
| 2025-06-01 | 53%     | 16%    | 32%       |
| 2025-07-01 | 53%     | 22%    | 25%       |
| 2025-08-01 | 52%     | 19%    | 29%       |
| 2025-09-01 | 53%     | 19%    | 28%       |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Barometr oczekiwań cenowych wg statusu mieszkaniowego respondentów

Ocena sytuacji w kolejnych 12 miesiącach

|                                                | Wzrosną  | Spadną  | Bez zmian  |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Właściciel domu/mieszkania                     | 56%                                                                                         | 17%                                                                                        | 26%                                                                                           |
| Planujący sprzedać dom/mieszkanie w ciągu roku | 55%                                                                                         | 19%                                                                                        | 25%                                                                                           |
| Planujący zakup domu/mieszkania w ciągu roku   | 49%                                                                                         | 21%                                                                                        | 30%                                                                                           |
| Najemca długoterminowy                         | 55%                                                                                         | 18%                                                                                        | 26%                                                                                           |
| Kupujący w procesie:                           | 48%                                                                                         | 19%                                                                                        | 33%                                                                                           |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

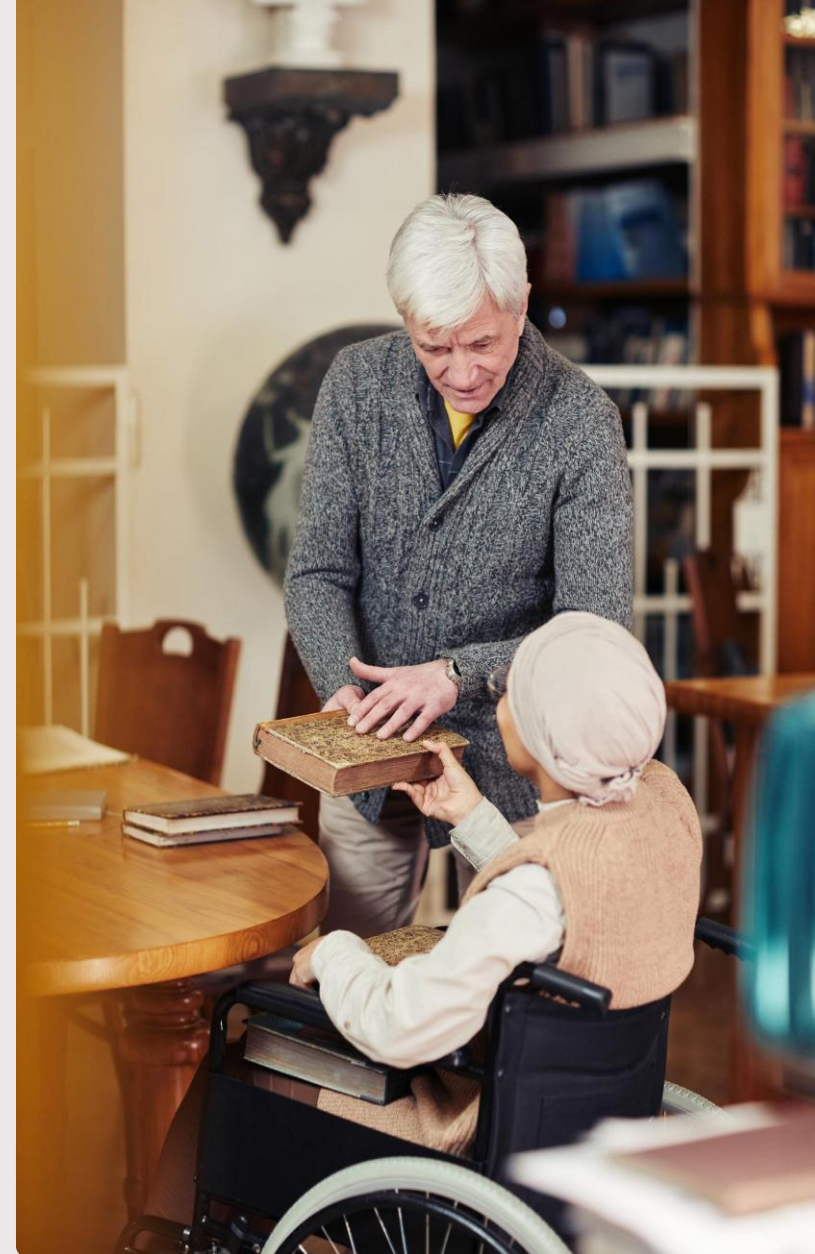


# Barometr oczekiwań cenowych wg rodzaju rynku i sprzedającego

Ocena sytuacji w kolejnych 12 miesiącach

|             | Interesuje mnie zakup z rynku pierwotnego od dewelopera | Interesuje mnie zakup z rynku wtórnego od agenta | Rodzaj rynku i sprzedający nie mają dla mnie znaczenia |
|-------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Wzrosną ▲   | 50%                                                     | 58%                                              | 54%                                                    |
| Spadną ▼    | 20%                                                     | 18%                                              | 17%                                                    |
| Bez zmian ✕ | 30%                                                     | 24%                                              | 29%                                                    |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)



# Barometr oczekiwań cenowych wg płci i wieku respondentów

Ocena sytuacji w kolejnych 12 miesiącach

|             | Kobieta | Mężczyzna | Wiek 18-34 | Wiek 35-55 | Wiek 56-65 |
|-------------|---------|-----------|------------|------------|------------|
| Wzrosną ▲   | 57%     | 53%       | 62%        | 52%        | 53%        |
| Spadną ▼    | 17%     | 20%       | 15%        | 20%        | 18%        |
| Bez zmian ✕ | 26%     | 28%       | 22%        | 29%        | 30%        |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)



# Barometr oczekiwań cenowych wg źródeł wiedzy na temat rynku nieruchomości

| Co stanie się z cenami w kolejnych 12 miesiącach | Informacje od rodziny i przyjaciół | Profesjonalna wiedza i usługi agentów/deweloperów | Informacje znalezione w Internecie | Moja własna wiedza i doświadczenie | Informacje dostępne na stronie Otodom |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Wzrosną</b> ▲                                 | 64%                                | 65%                                               | 59%                                | 60%                                | 65%                                   |
| <b>Spadną</b> ▼                                  | 14%                                | 13%                                               | 16%                                | 17%                                | 14%                                   |
| <b>Bez zmian</b> ✕                               | 23%                                | 22%                                               | 24%                                | 23%                                | 23%                                   |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)





# Rynek pierwotny czy wtórny?

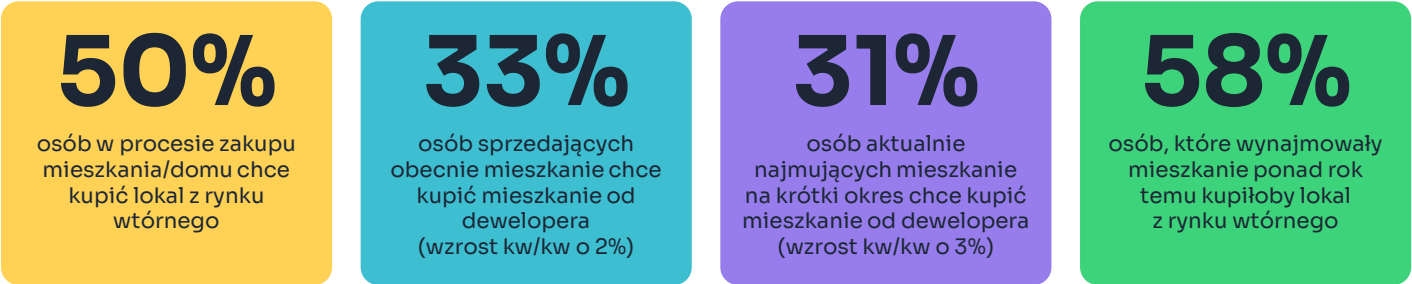
Zbadaliśmy, kto decyduje się na nowe inwestycje, a kto stawia na mieszkania używane, jak te tendencje kształtowały się w ciągu roku oraz jaki wpływ na te decyzje ma obecna sytuacja mieszkaniowa badanych.



# Rynek pierwotny czy wtórny?

| Chcę kupić/kupiłem:          | 2024 Q4 | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 | Zmiana kw/kw |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| Mieszkanie od dewelopera     | 17%     | 22%     | 21%     | 23%     | +2 p.p.      |
| Mieszkanie z rynku wtórnego  | 53%     | 48%     | 48%     | 50%     | +2 p.p.      |
| Nie ma to dla mnie znaczenia | 30%     | 30%     | 30%     | 27%     | -3 p.p.      |

Sytuacja mieszkaniowa a wybór między rynkiem pierwotnym a wtórnym:



Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

| miesiąc    | mieszkanie od dewelopera | mieszkanie z rynku wtórnego | nie ma to dla mnie znaczenia |
|------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 2024-10-01 | 19%                      | 51%                         | 30%                          |
| 2024-11-01 | 18%                      | 53%                         | 29%                          |
| 2024-12-01 | 15%                      | 55%                         | 31%                          |
| 2025-01-01 | 22%                      | 48%                         | 30%                          |
| 2025-02-01 | 22%                      | 47%                         | 31%                          |
| 2025-03-01 | 23%                      | 50%                         | 28%                          |
| 2025-04-01 | 19%                      | 55%                         | 26%                          |
| 2025-05-01 | 21%                      | 46%                         | 34%                          |
| 2025-06-01 | 24%                      | 45%                         | 32%                          |
| 2025-07-01 | 23%                      | 51%                         | 26%                          |
| 2025-08-01 | 21%                      | 50%                         | 29%                          |
| 2025-09-01 | 25%                      | 48%                         | 28%                          |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Rynek pierwotny czy wtórny? Czy płeć, wiek i wykształcenie ma znaczenie

|                              | Płeć    |           | Wiek       |            |            | Wykształcenie |         |          |            |
|------------------------------|---------|-----------|------------|------------|------------|---------------|---------|----------|------------|
| Chcę kupić/kupiłem:          | Kobiety | Mężczyźni | Wiek 18-34 | Wiek 35-55 | Wiek 56-65 | Wyższe        | Średnie | Zawodowe | Podstawowe |
| Mieszkanie od dewelopera     | 22%     | 20%       | 24%        | 21%        | 17%        | 23%           | 18%     | 18%      | 15%        |
| Mieszkanie z rynku wtórnego  | 50%     | 50%       | 46%        | 52%        | 50%        | 47%           | 54%     | 58%      | 58%        |
| Nie ma to dla mnie znaczenia | 28%     | 30%       | 30%        | 27%        | 33%        | 30%           | 28%     | 25%      | 27%        |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Rynek pierwotny czy wtórny?

Regiony

|               | Centralny | Południowo zachodni | Południowy | Północny | Północno zachodni | Wschodni |
|---------------|-----------|---------------------|------------|----------|-------------------|----------|
| Pierwotny     | 21%       | 21%                 | 20%        | 21%      | 22%               | 21%      |
| Wtórny        | 51%       | 51%                 | 51%        | 48%      | 47%               | 51%      |
| Bez znaczenia | 28%       | 28%                 | 29%        | 31%      | 31%               | 28%      |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)







# Ocena działalności firm deweloperskich

Prezentujemy kompleksową ocenę branży deweloperskiej z perspektywy konsumentów – od ogólnego poziomu zaufania i satysfakcji z obsługi, przez jakość oferowanych mieszkań, aż po identyfikację winnych za zjawisko “patodeweloperki” na polskim rynku.

# Ocena działalności firm deweloperskich

| Kwartał                      | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 | Zmiana kw/kw |
|------------------------------|---------|---------|---------|--------------|
| Pozytywna                    | 18%     | 22%     | 21%     | -1 p.p.      |
| Ani pozytywna, ani negatywna | 42%     | 42%     | 44%     | -1 p.p.      |
| Negatywna                    | 39%     | 36%     | 36%     | 0            |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

| miesiąc    | Pozytywna | Ani pozytywna, ani negatywna | Negatywna |
|------------|-----------|------------------------------|-----------|
| 2025-01-01 | 18%       | 47%                          | 35%       |
| 2025-02-01 | 16%       | 41%                          | 44%       |
| 2025-03-01 | 21%       | 38%                          | 41%       |
| 2025-04-01 | 21%       | 45%                          | 34%       |
| 2025-05-01 | 22%       | 43%                          | 36%       |
| 2025-06-01 | 23%       | 39%                          | 39%       |
| 2025-07-01 | 20%       | 45%                          | 35%       |
| 2025-08-01 | 25%       | 41%                          | 35%       |
| 2025-09-01 | 18%       | 45%                          | 38%       |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena działalności firm deweloperskich z podziałem na płeć, wiek i wykształcenie

|                                | Płeć    |           | Wiek       |            |            | Wykształcenie |         |          |            |
|--------------------------------|---------|-----------|------------|------------|------------|---------------|---------|----------|------------|
| Ocena                          | Kobiety | Mężczyźni | Wiek 18-34 | Wiek 35-55 | Wiek 56-65 | Wyższe        | Średnie | Zawodowe | Podstawowe |
| Pozytywna                      | 22%     | 18%       | 24%        | 18%        | 20%        | 19%           | 21%     | 27%      | 38%        |
| Ani pozytywna<br>ani negatywna | 46%     | 40%       | 38%        | 45%        | 46%        | 40%           | 47%     | 47%      | 24%        |
| Negatywna                      | 32%     | 42%       | 38%        | 38%        | 34%        | 41%           | 31%     | 26%      | 40%        |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena działalności firm deweloperskich wg statusu mieszkaniowego respondentów

Najbardziej pozytywną ocenę wystawiają deweloperom osoby, które planują sprzedać lub wynająć swoją nieruchomość w kolejnych 6 miesiącach (**34%**), wynajmowały mieszkanie długoterminowo pół roku temu (**32%**) oraz chcą kupić dom lub mieszkanie w kolejny półroczu (**30%**).

Najbardziej negatywną ocenę wystawiają deweloperom osoby, które ponad rok temu sprzedawały nieruchomość (**48%**), planują to zrobić za 12 miesięcy (**44%**) oraz te, które ponad rok temu wynajmowały dla siebie mieszkanie długoterminowo (**48%**).

Spośród wszystkich osób, które kupowały nieruchomości, najbardziej niezadowolone są te, które kupiły dom lub mieszkanie ponad rok temu – aż **42%** z nich wystawia najgorsze oceny.



Wśród osób, które chcą kupić nieruchomość najgorszą ocenę wystawiają osoby, które planują taką inwestycję w ciągu najbliższych 12 miesięcy (**40%**).

Wśród osób planujących zakup nieruchomości od dewelopera negatywna ocena dotyczy **31%** respondentów (vs **28%** ocena pozytywna), natomiast wśród zwolenników rynku wtórnego negatywne zdanie o firmach deweloperskich ma **38%** respondowanych (wobec **20%** pozytywnych ocen).

To oznacza zmianę względem Q2 i spadek o **4%** w grupie negatywnie oceniającej deweloperów.

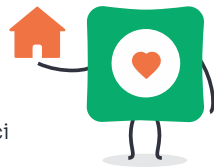
Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 – Wrzesień 2025 (n=2532)



# Ocena poziomu zaufania do firm deweloperskich

| Kwartał                              | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Zgadzam się                          | 17%     | 20%     | 19%     |
| Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | 36%     | 35%     | 33%     |
| Nie zgadzam się                      | 47%     | 45%     | 48%     |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)



# Ocena firm deweloperskich w Polsce:

## Czy uczciwie opisują swoje inwestycje?

| Kwartał                              | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Zgadzam się                          | 16%     | 19%     | 16%     |
| Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | 31%     | 32%     | 29%     |
| Nie zgadzam się                      | 53%     | 49%     | 55%     |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

| miesiąc    | Zgadzam się | Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | Nie zgadzam się |
|------------|-------------|--------------------------------------|-----------------|
| 2025-01-01 | 15%         | 33%                                  | 52%             |
| 2025-02-01 | 15%         | 29%                                  | 56%             |
| 2025-03-01 | 20%         | 29%                                  | 52%             |
| 2025-04-01 | 20%         | 33%                                  | 47%             |
| 2025-05-01 | 21%         | 32%                                  | 48%             |
| 2025-06-01 | 18%         | 30%                                  | 53%             |
| 2025-07-01 | 16%         | 29%                                  | 55%             |
| 2025-08-01 | 17%         | 34%                                  | 50%             |
| 2025-09-01 | 17%         | 24%                                  | 61%             |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena firm deweloperskich w Polsce:

Czy interesują się potrzebami społeczności, dla której budują mieszkania

| Kwartał                              | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Zgadzam się                          | 17%     | 20%     | 19%     |
| Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | 29%     | 28%     | 25%     |
| Nie zgadzam się                      | 53%     | 52%     | 56%     |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena firm deweloperskich w Polsce:

Czy budują mieszkania wysokiej jakości?

| Kwartał                              | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Zgadzam się                          | 19%     | 20%     | 20%     |
| Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | 32%     | 34%     | 20%     |
| Nie zgadzam się                      | 49%     | 32%     | 20%     |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena firm deweloperskich w Polsce:

Czy budują inwestycje dostosowane do potrzeb Klientów?

| Kwartał                              | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Zgadzam się                          | 27%     | 28%     | 26%     |
| Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | 33%     | 33%     | 31%     |
| Nie zgadzam się                      | 40%     | 39%     | 43%     |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena firm deweloperskich w Polsce:

Czy budują ekologicznie dbając o środowisko?

| Kwartał                              | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Zgadzam się                          | 17%     | 19%     | 17%     |
| Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | 32%     | 30%     | 28%     |
| Nie zgadzam się                      | 51%     | 51%     | 54%     |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)



# Ocena firm deweloperskich w Polsce:

## Czy oferowane przez deweloperów mieszkania są warte swojej ceny?

| Kwartał                              | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Zgadzam się                          | 17%     | 18%     | 14%     |
| Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | 26%     | 29%     | 28%     |
| Nie zgadzam się                      | 57%     | 53%     | 58%     |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena firm deweloperskich w Polsce:

## Czy mają wysoki standard obsługi klienta?

| Kwartał                              | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Zgadzam się                          | 22%     | 26%     | 24%     |
| Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam | 42%     | 36%     | 34%     |
| Nie zgadzam się                      | 36%     | 37%     | 42%     |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

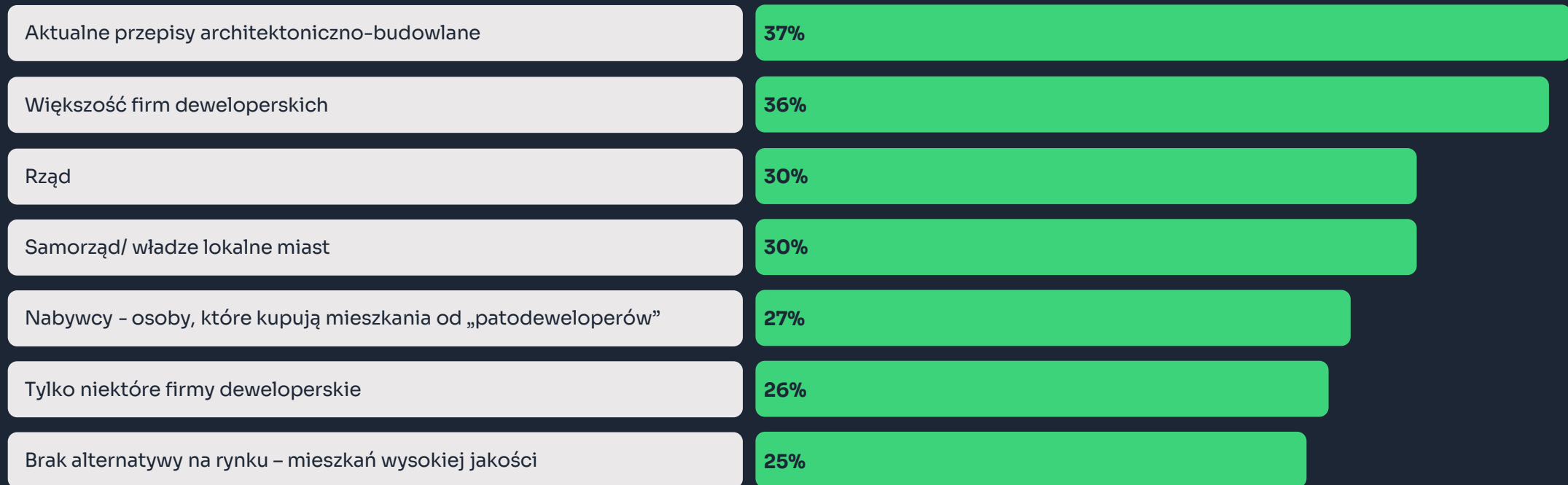
# Czy “patodeweloperka” jest powszechna?

| Kwartał                                 | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|
| Nie zgadzam się                         | 11%     | 9%      | 9%      |
| Ani się zgadzam,<br>ani się nie zgadzam | 13%     | 16%     | 15%     |
| Zgadzam się                             | 69%     | 67%     | 68%     |
| Trudno<br>powiedzieć                    | 8%      | 8%      | 8%      |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 – Wrzesień 2025 (n=2532)



# Kto w największym stopniu odpowiada za „patodeweloperkę”?



Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Komentarz eksperta:



Katarzyna Kuniewicz  
Dyrektorka badań rynku Otodom

W historii badania jeszcze nigdy tak duży odsetek osób nie deklarował chęci zakupu mieszkania od firmy deweloperskiej. We wrześniu co czwarty ankietowany chciał kupić mieszkanie na rynku pierwotnym a dodatkowe 28% dopuszczało zakup od dewelopera (typ rynku nie wpływa na decyzję). Oczywiście nadal dla większości poszukujących pierwszym wyborem jest rynek wtórny (48% ankietowanych we wrześniu).

Silny wpływ wrześniowego badania na wyniki III kwartału widoczny jest nie tylko w największym odsetku osób deklarujących chęć zakupu lokum od firmy deweloperskiej ale także w większej jednoznaczności we wskazaniach konkretnego rynku, na którym ankietowani chcieliby dokonać zakupu. Miniony kwartał był pierwszym, w którym

grupa osób bez jednoznacznych preferencji co do rynku (dopuszczająca zakup i na rynku pierwotnym i na wtórnym) stanowiła mniej niż 30% wszystkich ankietowanych.

Tak wyraźną zmianę preferencji po popytowej stronie rynku we wrześniu należy interpretować w kontekście wejścia w życie przepisów o jawności cen na rynku deweloperskim. Wiele wskazuje na to, że konieczność ujawniania zarówno cen pojedynczych oferowanych mieszkań, ale również historii najdrobniejszych zmian jakim te ceny podlegały, spowodowała wzrost zainteresowania zakupem mieszkania od firm deweloperskich.

Nie można jednak 'wzrostu zainteresowania zakupem' interpretować jako 'wzrostu zaufania

do deweloperów' na co jednoznacznie wskazują odpowiedzi na pytania o ocenę działalności firm deweloperskich. Badanie z września ujawnia paradoks dychotomii w postrzeganiu środowiska deweloperskiego w Polsce. Kupujący coraz częściej wybierając mieszkanie biorą pod uwagę ofertę firm deweloperskich jednak nie dlatego, że im ufają czy cenią jakość realizowanych przez te firmy mieszkań, ale dlatego że bezpieczeństwo takiego zakupu znacząco wzrosło w ostatnich latach.





# Ocena roli agenta

Analizujemy rzeczywistą wartość pracy agentów nieruchomości z perspektywy klientów – sprawdzamy, czy przyspieszają proces transakcji, czy ich prowizja jest uzasadniona oraz jak różnie oceniają ich pracę najemcy, właściciele i osoby dopiero planujące inwestycję mieszkaniową

# Ocena roli agenta w procesie zakupu

| Kwartał                                      | 2024 Q4 | 2025 Q1 | 2025 Q2 | 2025 Q3 |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Udział agenta przyspiesza proces             | 21%     | 17%     | 19%     | 19%     |
| Agent jest pomocny i wart swojej ceny        | 29%     | 28%     | 32%     | 28%     |
| Nie widzę w tym wartości - to zbędny wydatek | 36%     | 38%     | 35%     | 36%     |
| Nie ufam agentom nieruchomości               | 12%     | 13%     | 12%     | 14%     |
| Inne                                         | 2%      | 4%      | 2%      | 3%      |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena roli agenta w procesie sprzedaży

| Kwartał                                      | 2025 Q1 | 2025 Q1 | 2025 Q1 | 2025 Q1 |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Udział agenta przyspiesza proces             | 22%     | 20%     | 19%     | 21%     |
| Agent jest pomocny i wart swojej ceny        | 32%     | 28%     | 34%     | 32%     |
| Nie widzę w tym wartości - to zbędny wydatek | 32%     | 36%     | 33%     | 33%     |
| Nie ufam agentom nieruchomości               | 13%     | 13%     | 12%     | 11%     |
| Inne                                         | 2%      | 3%      | 2%      | 3%      |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości  
Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Ocena roli agenta w procesie zakupu a sytuacja mieszkaniowa:

Przyspiesza proces - najlepiej oceniają pracę agenta osoby w procesie - **38%** osób w trakcie sprzedaży nieruchomości, **32%** osób w trakcie zakupu oraz **32%** osób w procesie najmu krótkoterminowego.

Jest pomocny i wart swojej ceny - dla **43%** osób, które planują wynająć dla siebie krótkoterminowo lokal w trakcie 6-12 miesięcy i dla **40%**, które szukają mieszkania na wynajem długoterminowy oraz dla **36%** osób planujących zakup w najbliższych 6 miesiącach.

To zbędny wydatek - zazwyczaj dla osób, które w kolejnych 6-12 miesiącach planują zakup (**40%**), sprzedaż (**38%**) lub wynajem długoterminowy (**35%**). Im dłuższy czas minął od transakcji, tym słabsza ocena roli agenta - wśród osób, które ponad rok temu: kupiły mieszkanie/dom (**39%**), wynajmowały długoterminowo (**38%**) i krótkoterminowo (**41%**) oraz sprzedawały nieruchomość (**42%**).

Zaufanie do agentów - najmniejsze u osób, które planują wynająć mieszkanie za ponad rok - **20%**.

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)





# Punkt widzenia a status mieszkaniowy

Zbadaliśmy, jak posiadane doświadczenia na rynku nieruchomości wpływa na ocenę jego kondycji – porównujemy nastroje osób, które już zakończyły transakcję w różnych okresach, są obecnie w procesie kupna oraz dopiero planują wejście na rynek mieszkaniowy

# Segment: Nabywca mieszkania lub domu

|                                                               | Kupiłem/kupiłam nieruchomość |                    |                          | Kupuję nieruchomość | Planuję kupić nieruchomość   |                                 |              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Opinia                                                        | Ponad rok temu               | 6-12 miesięcy temu | W ostatnich 6 miesiącach | Jestem w procesie   | W ciągu kolejnych 6 miesięcy | W ciągu kolejnych 6-12 miesięcy | Za ponad rok |
| Ceny wzrosną                                                  | 56%                          | 62%                | 50%                      | 48%                 | 57%                          | 49%                             | 60%          |
| Ceny spadną                                                   | 16%                          | 18%                | 17%                      | 19%                 | 20%                          | 21%                             | 17%          |
| Rola Agenta: przyspiesza transakcje                           | 21%                          | 22%                | 19%                      | 32%                 | 17%                          | 19%                             | 20%          |
| Rola Agenta: zbędny wydatek                                   | 36%                          | 28%                | 40%                      | 22%                 | 35%                          | 31%                             | 35%          |
| Deweloperzy: pozytywna ocena działalności                     | 16%                          | 20%                | 28%                      | 29%                 | 30%                          | 14%                             | 20%          |
| Deweloperzy: negatywna ocena działalności                     | 42%                          | 36%                | 35%                      | 33%                 | 24%                          | 40%                             | 39%          |
| Uczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen)    | 11%                          | 17%                | 21%                      | 25%                 | 24%                          | 17%                             | 15%          |
| Nieuczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen) | 59%                          | 51%                | 45%                      | 48%                 | 41%                          | 57%                             | 57%          |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)



# Segment: Najemca długoterminowy

|                                                               | Wynajmowałem/am nieruchomość |                    |                          | Wynajmuję nieruchomość | Planuję wynająć nieruchomość |                                 |              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Opinia                                                        | Ponad rok temu               | 6-12 miesięcy temu | W ostatnich 6 miesiącach | Jestem w procesie      | W ciągu kolejnych 6 miesięcy | W ciągu kolejnych 6-12 miesięcy | Za ponad rok |
| Ceny wzrosną                                                  | 50%                          | 67%                | 57%                      | 50%                    | 55%                          | 63%                             | 59%          |
| Ceny spadną                                                   | 21%                          | 15%                | 16%                      | 18%                    | 16%                          | 16%                             | 16%          |
| Rola Agenta: przyspiesza transakcje                           | 24%                          | 23%                | 24%                      | 27%                    | 20%                          | 16%                             | 19%          |
| Rola Agenta: zbędny wydatek                                   | 25%                          | 33%                | 27%                      | 35%                    | 34%                          | 35%                             | 35%          |
| Deweloperzy: pozytywna ocena działalności                     | 17%                          | 24%                | 32%                      | 20%                    | 27%                          | 29%                             | 27%          |
| Deweloperzy: negatywna ocena działalności                     | 48%                          | 35%                | 29%                      | 40%                    | 36%                          | 34%                             | 33%          |
| Uczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen)    | 8%                           | 24%                | 21%                      | 21%                    | 20%                          | 27%                             | 19%          |
| Nieuczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen) | 65%                          | 48%                | 41%                      | 50%                    | 50%                          | 44%                             | 50%          |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Segment: Najemca krótkoterminowy

|                                                               | Wynajmowałem/am nieruchomość |                    |                          | Wynajmuję nieruchomość | Planuję wynająć nieruchomość |                                 |              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Opinia                                                        | Ponad rok temu               | 6-12 miesięcy temu | W ostatnich 6 miesiącach | Jestem w procesie      | W ciągu kolejnych 6 miesięcy | W ciągu kolejnych 6-12 miesięcy | Za ponad rok |
| Ceny wzrosną                                                  | 51%                          | 58%                | 58%                      | 49%                    | 62%                          | 63%                             | 59%          |
| Ceny spadną                                                   | 20%                          | 20%                | 14%                      | 21%                    | 16%                          | 11%                             | 19%          |
| Rola Agenta: przyspiesza transakcje                           | 22%                          | 23%                | 18%                      | 33%                    | 20%                          | 13%                             | 23%          |
| Rola Agenta: zbędny wydatek                                   | 28%                          | 30%                | 30%                      | 32%                    | 32%                          | 29%                             | 30%          |
| Deweloperzy: pozytywna ocena działalności                     | 21%                          | 23%                | 27%                      | 26%                    | 31%                          | 19%                             | 31%          |
| Deweloperzy: negatywna ocena działalności                     | 39%                          | 36%                | 34%                      | 36%                    | 33%                          | 30%                             | 37%          |
| Uczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen)    | 15%                          | 18%                | 20%                      | 24%                    | 21%                          | 22%                             | 22%          |
| Nieuczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen) | 61%                          | 49%                | 50%                      | 47%                    | 47%                          | 48%                             | 48%          |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Segment: Sprzedający mieszkanie lub dom

|                                                               | Sprzedałem/am nieruchomość |                    |                          | Sprzedaję nieruchomość | Planuję sprzedać nieruchomość |                                 |              |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Opinia                                                        | Ponad rok temu             | 6-12 miesięcy temu | W ostatnich 6 miesiącach | Jestem w procesie      | W ciągu kolejnych 6 miesięcy  | W ciągu kolejnych 6-12 miesięcy | Za ponad rok |
| Ceny wzrosną                                                  | 50%                        | 59%                | 57%                      | 45%                    | 51%                           | 51%                             | 58%          |
| Ceny spadną                                                   | 25%                        | 15%                | 16%                      | 21%                    | 23%                           | 20%                             | 18%          |
| Rola Agenta: przyspiesza transakcje                           | 20%                        | 23%                | 21%                      | 33%                    | 18%                           | 20%                             | 22%          |
| Rola Agenta: zbędny wydatek                                   | 34%                        | 27%                | 28%                      | 24%                    | 36%                           | 38%                             | 28%          |
| Deweloperzy: pozytywna ocena działalności                     | 13%                        | 17%                | 33%                      | 24%                    | 34%                           | 22%                             | 19%          |
| Deweloperzy: negatywna ocena działalności                     | 48%                        | 34%                | 24%                      | 39%                    | 27%                           | 34%                             | 44%          |
| Uczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen)    | 10%                        | 16%                | 28%                      | 17%                    | 29%                           | 14%                             | 13%          |
| Nieuczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen) | 56%                        | 60%                | 36%                      | 55%                    | 46%                           | 48%                             | 60%          |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)

# Segment: Wynajmujący mieszkanie lub dom

|                                                               | Wynajmowałem/am komuś nieruchomość |                    |                          | Wynajmuję komuś nieruchomość | Planuję wynająć komuś nieruchomość |                                 |              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Opinia                                                        | Ponad rok temu                     | 6-12 miesięcy temu | W ostatnich 6 miesiącach | Jestem w procesie            | W ciągu kolejnych 6 miesięcy       | W ciągu kolejnych 6-12 miesięcy | Za ponad rok |
| Ceny wzrosną                                                  | 44%                                | 62%                | 56%                      | 48%                          | 53%                                | 57%                             | 57%          |
| Ceny spadną                                                   | 21%                                | 13%                | 15%                      | 21%                          | 19%                                | 17%                             | 20%          |
| Rola Agenta: przyspiesza transakcje                           | 24%                                | 17%                | 18%                      | 25%                          | 19%                                | 19%                             | 26%          |
| Rola Agenta: zbędny wydatek                                   | 24%                                | 37%                | 36%                      | 33%                          | 37%                                | 35%                             | 30%          |
| Deweloperzy: pozytywna ocena działalności                     | 20%                                | 17%                | 33%                      | 19%                          | 34%                                | 23%                             | 21%          |
| Deweloperzy: negatywna ocena działalności                     | 42%                                | 41%                | 23%                      | 40%                          | 31%                                | 39%                             | 35%          |
| Uczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen)    | 10%                                | 12%                | 25%                      | 18%                          | 24%                                | 19%                             | 15%          |
| Nieuczciwy opis inwestycji deweloperskich (w tym jawność cen) | 58%                                | 54%                | 43%                      | 57%                          | 39%                                | 55%                             | 58%          |

Źródło: Badanie Kantar nastrojów rynkowych klientów nieruchomości Październik 2024 - Wrzesień 2025 (n=2532)



# Komentarz eksperta:



Agata Stachowiak  
Ekspertka rynku nieruchomości Otodom

Monitor Nastrojów Klientów Rynku Nieruchomości to unikatowe badanie, które sprawdza nastroje różnych grup klientów – od tych, którzy dopiero myślą o zakupie, przez osoby w trakcie poszukiwań, aż po tych, którzy już mają transakcje za sobą. Kluczym wnioskiem z ostatniego wydania jest informacja, że **osoby aktywnie poszukujące nieruchomości wykazują najbardziej pozytywne nastroje**, podczas gdy ci, którzy już przeszli przez proces transakcji, z upływem czasu stają się coraz bardziej sceptyczni.

Szczególnie istotne dla branży nieruchomości jest odkrycie tzw. "okna możliwości" w procesie zakupu. Fakt, że osoby w trakcie nabywania nieruchomości najrzadziej spodziewają się wzrostu cen (50%) i najlepiej oceniają uczciwość deweloperów (25% vs 16% średnia w Q3) wskazuje na moment największego zaufania w procesie decyzyjnym. Charakterystyczne jest również to, że w tej grupie aż 32% uważa udział agenta za przyspieszający transakcję, a tylko 22% postrzega go jako zbędny wydatek, co znacząco odbiega od średniej dla wszystkich typów klientów wynoszącej 36%. **To właśnie ten etap oferuje deweloperom i agentom największy potencjał budowania długoterminowych relacji z klientami.**

Dane dotyczące postrzegania agentów nieruchomości ujawniają **niepokojący trend spadku zaufania w czasie.**

O ile osoby w procesie zakupu pozytywnie oceniają pracę pośredników, to już po roku od transakcji sytuacja diametralnie się zmienia. Wśród osób, które ponad 12 miesięcy temu kupiły mieszkanie, aż 39% uważa usługi agenta za zbędny wydatek, podobnie jak 38% tych, którzy wynajmowali długoterminowo, 41% najmujących krótkoterminowo i 42% sprzedających nieruchomości. To sygnał alarmowy dla branży pośrednictwa, wskazujący, że problem leży nie w kompetencjach sprzedażowych, ale w obsłudze posprzedażowej i wywiązywaniu się z obietnic składanych na etapie transakcji.

Równie interesujące są wyniki dotyczące postrzegania deweloperów. **Najbardziej pozytywne oceny wystawiają im osoby planujące sprzedaż lub wynajem w najbliższych sześciu miesiącach (34%) oraz te chcące kupić nieruchomość w tym okresie (30%).** Z kolei najbardziej negatywnie oceniają deweloperów ci, którzy ponad rok temu sprzedawali nieruchomości (48%) lub wynajmowali długoterminowo (48%), a także kupujący sprzed roku (42%). Szczególnie znaczący jest podział między planującymi zakup od dewelopera, gdzie negatywne oceny wynoszą 31%, a zwolennikami rynku wtórnego, wśród których aż 38% negatywnie postrzega firmy deweloperskie. To wskazuje, że **negatywny obraz deweloperów częściej formuje się "z zewnątrz" niż wśród rzeczywistych klientów.**

Badanie pokazuje również ciekawe preferencje dotyczące wyboru między rynkiem pierwotnym a wtórnym. **Połowa osób w procesie zakupu chce kupić lokal z rynku wtórnego, podczas gdy 33% obecnie sprzedających planuje zakup od dewelopera**, co oznacza wzrost o 2 punkty procentowe kwartał do kwartału. Podobny trend widać wśród najmujących krótkoterminowo – 31% z nich preferuje zakup od dewelopera, co stanowi wzrost o 3 punkty procentowe.

Całościowy obraz wskazuje, że polski rynek nieruchomości zmaga się z kryzysem oczekiwań, gdzie pozytywne nastroje w trakcie procesu systematycznie przekształcają się w rozczarowanie po jego zakończeniu. **Branża potrzebuje zatem nie tylko lepszych technik sprzedażowych, ale przede wszystkim rewolucji w podejściu do obsługi posprzedażowej i większej transparentności w wywiązywaniu się z obietnic składanych klientom.** Monitor Nastrojów Rynku Nieruchomości Otodom pozostaje jednym z najważniejszych barometrów polskiego rynku mieszkaniowego, oferując unikalny wgląd w psychologię transakcji nieruchomościowych i dostarczając cennych wskazówek dla wszystkich uczestników tego dynamicznego sektora.

# Metoda badawcza

Monitor Nastrojów Klientów Nieruchomości powstał na bazie badania, które na zlecenie Otodom przeprowadza Kantar metodologią CAWI, co miesiąc od października 2024 roku do września 2025. Badanie ma charakter reprezentatywny, wzięło w nim udział 2532 ankietowanych.

## Próba badawcza

Wiek 18-65  
Sprzedał / kupił / wynajął dom  
lub mieszkanie lub ziemię  
w ciągu ostatnich 12 miesięcy  
lub nie odrzuca takiej  
możliwości w ciągu  
najbliższych 12 miesięcy

N=200 miesięcznie

## Geografia

### Region

|                     |     |
|---------------------|-----|
| centralny           | 510 |
| południowo-zachodni | 255 |
| południowy          | 494 |
| północny            | 410 |
| północno-zachodni   | 406 |
| wschodni            | 457 |

**Masz pytania?**  
**Napisz lub zadzwoń**

**Agata Stachowiak**

PR Lead Otodom

E: [agata.stachowiak@olx.pl](mailto:agata.stachowiak@olx.pl)

M: +48 539 260 235

Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ponad 4 mln realnych użytkowników (wg danych za sierpień 2025 r.), by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, 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.

**otodom** | **KANTAR**