RAPORT · RYNEK PIERWOTNY · PAŹDZIERNIK 2026

Jawność.

Rok jawności cen mieszkań deweloperskich w Polsce

Co pokazują dane deweloperów z dane.gov.pl i baza cen NBP rok po wejściu przepisów o jawności cen.

Stan danych: 3.10.2026

13 474 zł/m²
mediana ceny ofertowej w 18 miastach wojewódzkich

55 %
mieszkań w ofercie od roku ma tę samą cenę

15 778
zbiorów z cenami na dane.gov.pl

20,1 %
różnica oferta–transakcja w Szczecinie (NBP)

WSTĘP

Minął rok. Sprawdziliśmy, co z tego wynika.

Od 11 lipca 2025 roku deweloper musi pokazać cenę każdego mieszkania na swojej stronie i raz na dobę przekazać ją do państwowego portalu dane.gov.pl. Minął rok, odkąd ten obowiązek objął cały rynek. Sprawdziliśmy, ile tych danych naprawdę jest, co z nich wynika i czym ceny z cenników różnią się od cen, po których mieszkania się sprzedają.

Nie streszczamy cudzych analiz. Pobraliśmy wszystkie zbiory deweloperów z dane.gov.pl, odczytaliśmy ponad 110 tys. ofert mieszkań i zestawiliśmy je z bazą cen NBP. Przy każdej liczbie podajemy źródło i datę.

Najważniejsze liczby

01 **6 759 / 15 778**

Na dane.gov.pl jest 6 759 kont deweloperów i 15 778 zbiorów z cenami mieszkań.

API dane.gov.pl, stan na 3.10.2026

02 **58%**

3 894 deweloperów opublikowało plik z cenami w ciągu ostatnich 30 dni (3.09–3.10.2026).

API dane.gov.pl

03 **8+ formatów**

Ten sam obowiązek deweloperzy realizują w co najmniej ośmiu formatach plików. 71% to CSV, 17% XLSX.

obliczenia własne, dane.gov.pl, 3.10.2026

04 **13 474 zł/m²**

Mediana ceny ofertowej z 52 665 ofert od 1 013 deweloperów w 18 miastach wojewódzkich. Poza nimi: 9 706 zł/m².

dane.gov.pl, 1–3.10.2026

05 **16 832 vs 9 200**

Najdrożej jest w Warszawie, najtaniej w Gorzowie Wielkopolskim (mediana zł/m²).

dane.gov.pl, 1–3.10.2026

06 **55 / 26 / 19%**

Z 29 711 mieszkań w ofercie przez cały rok 55% ma tę samą cenę za m², 26% podrożało (mediana +4,5%), 19% potaniało (mediana −8,3%).

dane.gov.pl, 3.10.2025 vs 3.10.2026

07 **0 z 17**

Według NBP ceny ofertowe nie spadły r/r w żadnym z 17 badanych miast. Transakcyjne spadły w 7 z 17.

NBP BaRN, II kw. 2026 vs II kw. 2025

08 **20,1%**

Największa różnica oferta–transakcja: Szczecin (20,1%), Łódź (19,0%), Gdańsk (18,1%).

NBP BaRN, II kw. 2026

CO MÓWI PRAWO

Dwa artykuły, które zmieniły rynek

Obowiązek jawności cen wprowadziła ustawa z 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2025 poz. 758, ogłoszona 10.06.2025). Dodała do ustawy deweloperskiej dwa artykuły: 19a i 19b.

11.07.2025

Wejście w życie

Obowiązek dla inwestycji, w których sprzedaż ruszyła tego dnia lub później (art. 3).

11.09.2025

Koniec okresu przejściowego

Obowiązek dla inwestycji, w których sprzedaż trwała już wcześniej (art. 2).

13.02.2026

Cena = metraż × cena za m²

Tak określa się cenę w umowach deweloperskich i rezerwacyjnych (art. 5a, Dz.U. 2026 poz. 27).

11.11.2026

Jednolity format danych

Struktura dokumentu określona przez ministra cyfryzacji, wzorcowe pliki na dane.gov.pl (Dz.U. 2026 poz. 1077).

2.04.2027

Portal DOM

UFG publikuje średnie i mediany cen transakcyjnych, także na mapie (Dz.U. 2025 poz. 1669).

już obowiązuje · przed nami

ART. 19A UST. 1

Co deweloper musi pokazać na swojej stronie

- cenę m² powierzchni użytkowej każdego oferowanego mieszkania lub domu oraz cenę całej nieruchomości,
- ceny pomieszczeń przynależnych (np. komórki lokatorskiej) i praw niezbędnych do korzystania z mieszkania (np. miejsca postojowego), jeśli nie są wliczone w cenę,
- inne świadczenia pieniężne, które kupujący musi zapłacić deweloperowi,
- wszystko z podatkiem VAT.

Gdy cena się zmienia, deweloper aktualizuje stronę z datą zmiany i zostawia wcześniejsze ceny (ust. 2). W reklamach podaje adres strony z cenami (ust. 3). Te same dane raz na dobę trafiają na dane.gov.pl (art. 19b).

ART. 19A UST. 6

Prawo kupującego

Jeśli cena na stronie różni się od ceny zaproponowanej przy podpisywaniu umowy, możesz żądać zawarcia umowy po cenie dla Ciebie korzystniejszej.

SANKCJE

Naruszenie art. 19a i 19b to praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów. Prezes UOKiK może nałożyć karę do **10% obrotu** z poprzedniego roku.

ILE DANYCH NAPRAWDĘ JEST NA DANE.GOV.PL

15 778 zbiorów. Odczytaliśmy 109 954 oferty.

Pobraliśmy z dane.gov.pl listę wszystkich instytucji typu „deweloper” i wszystkie ich zbiory danych. Stan na 3 października 2026 r.

15 778
zbiorów danych z cenami

109 954
odczytanych ofert mieszkań w całej Polsce

2 960
deweloperów z odczytanymi aktualnymi plikami

Od konta do odczytanego cennika (liczba deweloperów)



Źródło: API dane.gov.pl (api.dane.gov.pl/1.4), obliczenia własne, 3.10.2026.

To, że deweloper nie ma świeżego pliku, nie musi oznaczać naruszenia przepisów. Obowiązek trwa do przeniesienia praw z ostatniej umowy w danej inwestycji, więc deweloper, który sprzedał wszystkie mieszkania, nie musi już nic publikować. Część kont to też spółki celowe jednej inwestycji, które dane przekazuje firma matka.

Jeden obowiązek, wiele formatów

udział plików z ostatnich 30 dni



Źródło: dane.gov.pl, pliki z datą danych 3.09–3.10.2026. Inne: TXT, XLS, ODS.

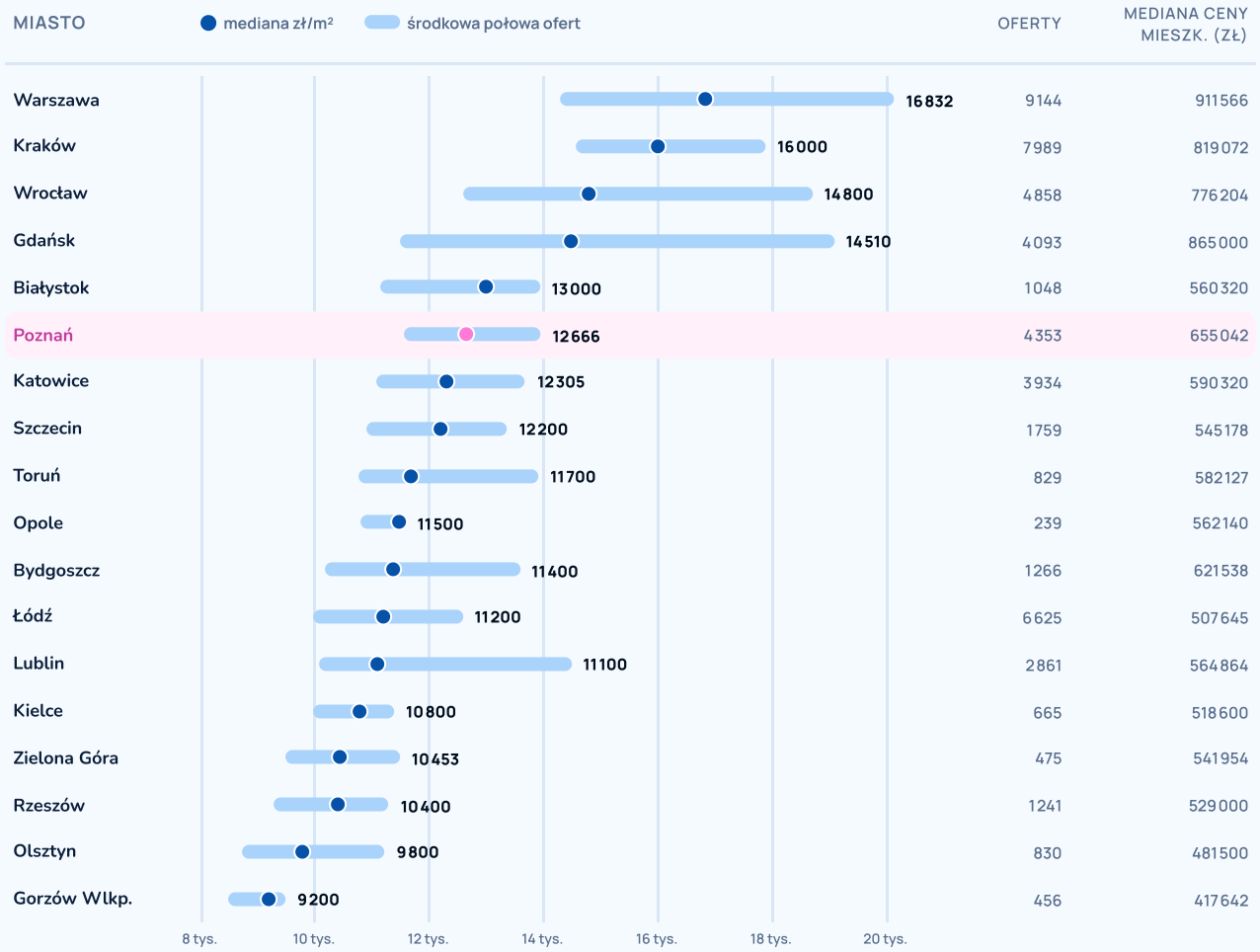
Część plików trzyma się wzorca ministerstwa (58 kolumn, od nazwy dewelopera po adres prospektu informacyjnego). Inne mają kilka kolumn i nie podają lokalizacji inwestycji. Zdarzają się zrzuty strony HTML, a nawet pliki z sumą kontrolną zamiast cennika.

> Od 11 listopada 2026 r. obowiązuje jednolita struktura danych. Dla kupującego to dobra wiadomość: porównywarki cen będą mogły korzystać z danych bez ręcznego czyszczenia.

CENY OFERTOWE W 18 MIASTACH WOJEWÓDZKICH

Warszawa 16 832 zł/m². Gorzów 9 200 zł/m².

Ceny z cenników deweloperów, najnowszy plik każdego zbioru (w praktyce 1–3 października 2026 r.). Mediana to cena „środkowego" mieszkania: połowa ofert jest tańsza, połowa droższa. Pasek pokazuje, gdzie mieści się środkowa połowa ofert.



Źródło: dane.gov.pl, najnowsze pliki deweloperów (1–3.10.2026), tylko lokale mieszkalne w granicach miasta, obliczenia własne. W Opolu, Gorzowie Wlkp. i Zielonej Górze próba jest mała (poniżej 500 ofert).

83%

różnicy między najdroższym a najtańszym miastem. Za medianę metra w Warszawie kupisz 1,8 m² w Gorzowie Wielkopolskim.

11% vs 54%

ofert poniżej 10 000 zł/m² w miastach wojewódzkich i poza nimi.

2 miasta

Toruń i Gorzów Wlkp. mają pierwszy publiczny obraz cen nowych mieszkań. NBP ich nie bada.

JAK ZMIENIAŁY SIĘ CENY TYCH SAMYCH MIESZKAŃ

Ponad połowa nie zmieniła ceny przez rok

Jawność cen pozwala zrobić coś, czego wcześniej nie dało się zrobić na danych publicznych: śledzić cenę konkretnego mieszkania w czasie. Porównaliśmy pliki z 3 października 2025 r. z plikami z 3 października 2026 r. i znaleźliśmy **29 711 mieszkań od 590 deweloperów**, które były w ofercie w obu dniach.

Zmiana ceny za m² w ciągu roku (udział mieszkań)



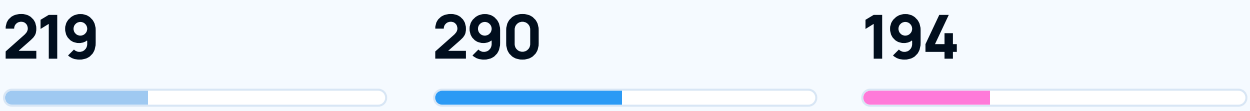
Bez zmiany	Podwyżka	Obniżka
0%	+4,5%	−8,3%
mediana zmiany	mediana zmiany	mediana zmiany

Źródło: dane.gov.pl, pliki z 2–9.10.2025 (w 96% z 3.10.2025) i z 27.09–3.10.2026 (w 85% z 3.10.2026), obliczenia własne.

Wnioski

1. Ponad połowa mieszkań, które nie sprzedały się przez rok, ma tę samą cenę. Deweloperzy częściej czekają na kupca, niż zmieniają cennik.
2. Podwyżki zdarzają się częściej, ale obniżki są głębsze. Gdy deweloper tnie cenę mieszkania, które długo czeka na kupca, robi to zwykle o kilka procent naraz.
3. Strategie różnią się między firmami.

Co robili deweloperzy (590 firm, można należeć do dwóch grup)



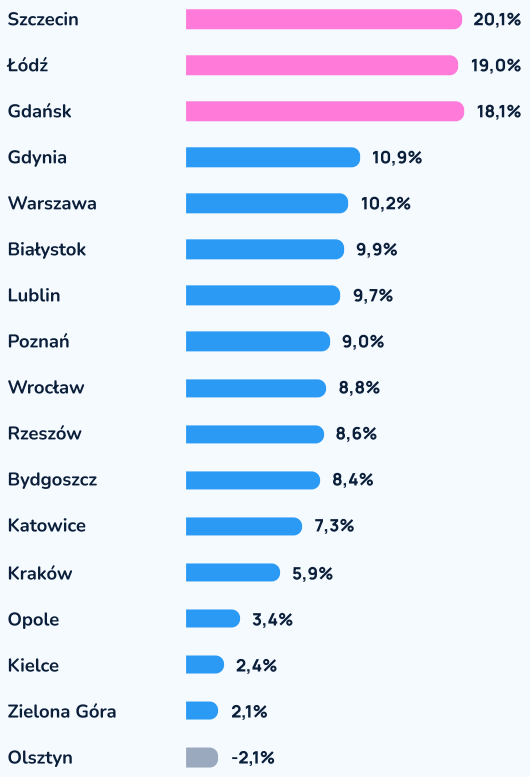
CENY OFERTOWE A TRANSAKCYJNE WEDŁUG NBP

Cennik to nie cena z umowy

Cennik dewelopera to cena ofertowa. Ile kupujący faktycznie płacą, pokazuje baza BaRN Narodowego Banku Polskiego, zasilana danymi od pośredników i deweloperów. Ceny zawierają VAT. Dane za II kw. 2026.

Różnica oferta-transakcja

o ile średnia cena z umów jest niższa od ofertowej



Średnie ceny za m² i zmiana r/r

MIASTO	OFERTOWA	TRANSAKC.	OF. R/R	TR. R/R
Warszawa	18488	16783	+6,9%	+2,4%
Gdańsk	17116	14491	+7,7%	+2,9%
Kraków	16867	15923	+0,7%	+1,4%
Wrocław	15575	14312	0,0%	-4,7%
Gdynia	14298	12887	+1,7%	-0,9%
Poznań	13909	12766	+5,2%	+2,4%
Szczecin	13724	11427	+5,2%	-1,9%
Katowice	12700	11840	+1,1%	+0,8%
Opole	12026	11625	+4,5%	+5,3%
Białystok	12006	10926	+1,9%	+4,5%
Lublin	11943	10889	+5,7%	-0,8%
Łódź	11837	9945	+0,7%	-1,1%
Bydgoszcz	11680	10775	+7,6%	+10,5%
Rzeszów	11214	10329	+5,1%	-4,0%
Kielce	10648	10402	+0,2%	+7,7%
Olsztyn	10454	10681	+0,2%	+6,9%
Zielona Góra	9654	9458	+1,4%	-0,8%

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN, plik ceny_mieszkan.xlsx (arkusz „Rynek pierwotny"), II kw. 2026 i II kw. 2025, pobrane 3.10.2026. Różnica oferta–transakcja i zmiany r/r: obliczenia własne.

1 Ceny ofertowe rosły szybciej niż transakcyjne. W 11 z 17 miast cena ofertowa wzrosła rok do roku bardziej niż transakcyjna.

2 W Szczecinie, Łodzi i Gdańsku kupujący płacą średnio o 18–20% mniej, niż wynika z cenników. Część tej różnicy to negocjacje i rabaty, część to inny dobór mieszkań.

3 W Olsztynie średnia cena transakcyjna jest wyższa od ofertowej. Szybko sprzedają się droższe mieszkania, a w ofercie zostają tańsze.

! **Uwaga metodologiczna.** Średnie NBP i mediany z dane.gov.pl liczone są inną metodą i na innych zbiorach. Nie odejmuj ich od siebie, porównuj ceny w obrębie jednego źródła. W Warszawie mediana z dane.gov.pl to 16 832 zł/m², średnia z tych samych danych 19 630 zł/m², a średnia ofertowa NBP 18 488 zł/m².

PRZECENY I RABATY

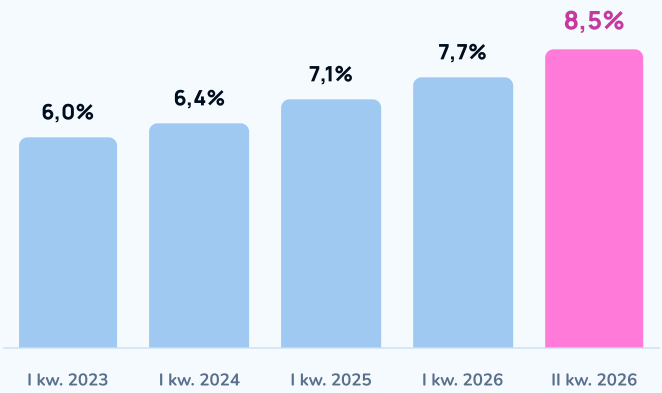
Ile da się wynegocjować

Jawne cenniki pokazały, ile deweloperzy naprawdę odpuszczają przy podpisaniu umowy. W tej części różnicę liczymy od ceny ofertowej: o ile procent cena z umowy jest niższa od cennika.

Inna podstawa niż w tabeli NBP. Tam różnicę liczyliśmy od ceny transakcyjnej, tu od ofertowej, dlatego liczby są niższe. W Szczecinie ta sama różnica to 16,7% ceny ofertowej i 20,1% ceny transakcyjnej.

Różnica oferta–transakcja na rynku pierwotnym

średnio w Polsce, % ceny ofertowej



Źródło: NBP, monitoring cen transakcyjnych na rynku pierwotnym.

65–70%

sprzedanych mieszkań kupujący dostają najwyżej **5% taniej** niż w cenniku

szacunek

Większość mieszkań schodzi z małym rabatem

0–3%

Małe mieszkania 1- i 2-pokojowe, dobrze skomunikowane, z dobrym rozkładem. Część deweloperów nie daje na nie rabatu wcale.

3–5%

Typowy margines negocjacji w stabilnych inwestycjach.

8–16%

Mniejszość ofert: mieszkania, które trudniej sprzedać.

- duże, powyżej 80–100 m²
- parter bez ogródka
- okna na północ
- obrzeża, dużo niesprzedanych lokali pod koniec budowy

Ile to w złotówkach

mieszkanie za 600 tys. zł	rabat 8,5%	≈ 51 tys. zł
mieszkanie za 1 mln zł	rabat 15–16%	150–160 tys. zł

PRZECENY I RABATY

Gdzie i kiedy deweloperzy odpuszczają najwięcej

Różnica oferta–transakcja

% ceny ofertowej, II kw. 2026

Szczecin — 16,7%

Średnio ok. 2 300 zł/m² mniej: 13 724 zł w ofercie, 11 427 zł w umowach (NBP).

Łódź — 16,0%

Dużo nowych inwestycji i konkurencja relatywnie taniego rynku wtórnego.

Gdańsk — 15,3%

Średnią ofertową podnoszą drogie apartamenty nad morzem i w Śródmieściu.

Warszawa — 13,2%

Mediany z RCN: 17 658 zł/m² w ofercie, 15 323 zł/m² w umowach. Nowe mieszkania wchodzą z wyższymi cenami niż te, które znajdują kupców.

Bydgoszcz: 1,7% → 7,7% między I a II kw. 2026. Na mniejszych rynkach różnica potrafi skoczyć z kwartału na kwartał, gdy w ofercie przybywa mieszkań.

Źródło: NBP BaRN (Szczecin, Łódź, Gdańsk, Bydgoszcz), rejestr cen nieruchomości RCN (Warszawa).

Im dłużej mieszkanie czeka, tym większy rabat

typowy rabat według czasu w ofercie

0–30 dni

0–3%

Nowość albo przedsprzedaż. Przy dużym popycie mieszkanie idzie po cenie z cennika.

30–60 dni

3–7%

Nikt nie zarezerwował od razu, dział sprzedaży jest bardziej elastyczny.

ponad 90 dni

7–12%

Mieszkanie gotowe albo na ukończeniu, jego utrzymanie kosztuje dewelopera.

Zgadza się to z danymi z dane.gov.pl: wśród mieszkań, które nie sprzedały się przez rok, 19% potaniało, a mediana obniżki wyniosła **8,3%**.

Dlaczego cenniki stoją, a ceny w umowach spadają

Od kiedy historia cen jest publiczna (art. 19a ust. 2), deweloperzy niechętnie obniżają ceny na stronie.

1

Sygnał dla rynku

Jawna obniżka wygląda jak kłopot ze sprzedażą. Kolejni klienci czekają na następne spadki.

2

Wcześniejsi kupujący

Ci, którzy kupili drożej, widzą obniżkę w historii cen i próbują renegocjować umowy.

3

Marża

Brutto zwykle 30–40%, netto u największych deweloperów giełdowych średnio 17,1% (PZFD, 2025). Przeceny powyżej 10–15% na dużą skalę zjadają zysk.

Rabat po cichu

Niższa cena trafia do aktu notarialnego po indywidualnych negocjacjach. Widać ją w danych NBP, ale nie na stronie dewelopera. Albo rabat ma postać dodatku:

- miejsce postojowe gratis (35–60 tys. zł)
- komórka lokatorska w cenie
- pakiet wykończeniowy
- opłacony notariusz

55%

mieszkań w ofercie od roku ma tę samą cenę w cenniku

Fali wyprzedaży, na którą liczyła część kupujących, nie było. Rabaty są selektywne: zależą od konkretnego mieszkania i od tego, jak długo czeka na kupca.

NADZÓR I SKARGI

UOKiK dostaje sygnały. Kar jeszcze nie było.

1 000+
skarg w pierwszych tygodniach obowiązywania ustawy (Forbes.pl, 28.10.2025)

1 500+
sygnałów o nieprawidłowościach na stronach deweloperów (rp.pl)

39
wystąpień UOKiK do deweloperów (rp.pl, aktualizacja 3.10.2026)

Wystąpienie to wezwanie do zmiany praktyki, a nie kara. W źródłach, które przejrzeliśmy do 3.10.2026, nie znaleźliśmy decyzji UOKiK z karą za naruszenie art. 19a lub 19b. W części opracowań w internecie pojawia się informacja, że decyzja UOKiK RKR-1/2025 dotyczy deweloperów. To nieprawda: ta decyzja z 27.05.2025 dotyczy sieci sklepów odzieżowych.

CO TO OZNACZA?

Jeśli kupujesz mieszkanie

- **Zapisz cenę ze strony dewelopera w dniu, w którym ją widzisz.** Zrób zrzut ekranu z datą. Jeśli w umowie pojawi się wyższa cena, masz prawo żądać tej korzystniejszej (art. 19a ust. 6).
- **Sprawdź historię ceny.** Deweloper musi pokazać wcześniejsze ceny z datami zmian. Jeśli mieszkanie było tańsze miesiąc temu, to dobry argument w rozmowie.
- **Licz całość, a nie tylko metr.** Miejsce postojowe i komórka lokatorska mają osobne ceny, które deweloper musi podać na stronie.
- **Porównuj z ceną transakcyjną.** W wielu miastach ceny z umów są o 5–20% niższe od cenników (NBP, II kw. 2026). To przestrzeń do negocjacji.

Jeśli prowadzisz biuro nieruchomości

- **Masz publiczne źródło do wycen i rozmów z klientem.** Mediana cen w dzielnicy i historia zmian konkretnego mieszkania są dostępne każdego dnia.
- **Klient przychodzi lepiej przygotowany.** Coraz częściej zna ceny z dane.gov.pl. Twoją przewagą jest znajomość cen transakcyjnych i lokalnego rynku, której cennik nie pokaże.

Jeśli jesteś deweloperem

- **Przygotuj się na 11 listopada 2026 r.** Od tego dnia dane trzeba przekazywać w strukturze określonej rozporządzeniem ministra cyfryzacji.
- **Od 2 kwietnia 2027 r. ceny transakcyjne będą publiczne w Portalu DOM.** Różnica między cennikiem a ceną z umowy stanie się widoczna dla każdego.

CO DALEJ

Cena każdego mieszkania w jednym miejscu. Teraz trzeba ją umieć porównać.

Pierwszy rok jawności cen dał kupującym coś, czego wcześniej nie mieli: cenę każdego mieszkania w jednym miejscu, z historią zmian. Dane są jednak trudne do porównania, bo każdy deweloper raportuje je trochę inaczej. Dwie zmiany powinny to poprawić: jednolity format danych od 11.11.2026 r. i publiczne ceny transakcyjne w Portalu DOM od 2.04.2027 r.

Raport będzie aktualizowany co roku. Następna wersja pokaże, czy jednolity format zwiększył liczbę porównywalnych danych i jak bardzo ceny z umów odbiegają od cenników.

11.11.2026
jednolity format danych

2.04.2027
Portal DOM z cenami transakcyjnymi

NAJCZĘSTSZE PYTANIA

Od kiedy deweloperzy muszą publikować ceny mieszkań?

Od 11 lipca 2025 r. dla inwestycji, w których sprzedaż ruszyła od tego dnia, i od 11 września 2025 r. dla wszystkich pozostałych (Dz.U. 2025 poz. 758).

Gdzie sprawdzić cenę mieszkania od dewelopera?

Na stronie internetowej dewelopera i na portalu dane.gov.pl, gdzie dane są aktualizowane raz na dobę.

Co zrobić, gdy cena w umowie jest wyższa niż na stronie?

Możesz żądać zawarcia umowy po cenie dla Ciebie korzystniejszej (art. 19a ust. 6 ustawy deweloperskiej). Nieprawidłowości możesz zgłosić do UOKiK.

Czy deweloper musi podać cenę miejsca postojowego i komórki?

Tak, jeśli nie są wliczone w cenę mieszkania. Musi też podać inne opłaty, które kupujący płaci deweloperowi (art. 19a ust. 1 pkt 2 i 3).

Ile kosztuje metr nowego mieszkania w Warszawie?

Mediana ceny ofertowej z plików deweloperów to 16 832 zł/m² (dane.gov.pl, 1–3.10.2026). Średnia cena transakcyjna według NBP to 16 783 zł/m² (II kw. 2026).

Kiedy ceny transakcyjne będą publiczne?

Portal DOM prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny ma je publikować od 2 kwietnia 2027 r. (Dz.U. 2025 poz. 1669).

METODOLOGIA

Dane deweloperów

Przez API dane.gov.pl (wersja 1.4) pobraliśmy 3.10.2026 r. listę wszystkich instytucji typu „developer" (6 759) i ich zbiory danych (15 778). Dla każdego zbioru wzięliśmy pliki z najnowszą datą danych (metadane udało się pobrać dla 15 536 zbiorów). Do analizy cen weszły zbiory z datą danych od 3.09 do 3.10.2026 r. oraz zasoby typu API pobierane na żywo. Odczytaliśmy pliki CSV, XLSX, XLS, ODS, XML, JSON i HTML.

Zasady czyszczenia

- tylko lokale mieszkalne (bez domów, garaży, miejsc postojowych i komórek),
- cena od 3 000 do 80 000 zł/m², a cena mieszkania co najmniej 100 000 zł,
- bez pozycji oznaczonych jako sprzedane,
- jedno mieszkanie to jeden rekord; przy historii cen liczyliśmy cenę z najpóźniejszą datą obowiązywania,
- usunięte duplikaty tego samego mieszkania w kilku zbiorach jednego dewelopera,
- miasto z pola „miejscowość" (lub „gmina") lokalizacji przedsięwzięcia; dla 251 ofert bez lokalizacji z nazwy zbioru.

Nie udało się odczytać części plików (m.in. obrazów, PDF-ów, plików bez cen za m² i linków, które nie odpowiadały). Wyniki to duża próba, a nie pełny spis rynku: 109 954 ofert od 2 960 deweloperów.

Zmiany cen tych samych mieszkań

Dla zbiorów z codzienną historią porównaliśmy plik najbliższy 3.10.2025 r. (z okna 26.09–10.10.2025) z najnowszym plikiem. Mieszkania łączyliśmy po numerze lokalu i ulicy w obrębie jednego zbioru. Za brak zmiany uznaliśmy różnicę do ±0,5%.

Dane NBP

Plik ceny_mieszkan.xlsx z bazy BaRN, pobrany 3.10.2026 r. z serwera plików NBP. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne za m² na rynku pierwotnym w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni, II kw. 2025 – II kw. 2026.

Przepisy

Teksty ustaw z Dziennika Ustaw pobrane przez API ELI Sejmu RP (api.sejm.gov.pl).

> Surowe tabele i skrypty są dostępne na prośbę.

ŹRÓDŁA

1 Ustawa z 21.05.2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy… (Dz.U. 2025 poz. 758)
api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2025/758

2 Ustawa z 17.10.2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy… oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 1669, Portal DOM)
api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2025/1669

3 Ustawa z 4.12.2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy… (Dz.U. 2026 poz. 27)
api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2026/27

4 Ustawa z 17.07.2026 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy… (Dz.U. 2026 poz. 1077)
api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2026/1077

5 Portal dane.gov.pl, API v1.4, stan na 3.10.2026
api.dane.gov.pl/1.4/institutions

6 NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN, dane za II kw. 2026, pobrane 3.10.2026
static.nbp.pl/dane/rynek-nieruchomosci/ceny_mieszkan.xlsx

7 prawo.pl, „Deweloperzy będą jednolicie raportować ceny mieszkań", 7.08.2026
prawo.pl

8 Forbes.pl, „Jawność cen mieszkań na rynku pierwotnym", 28.10.2025
forbes.pl

9 rp.pl, „Nie wszyscy stosują się do przepisów o jawności cen mieszkań? UOKiK przygląda się deweloperom", 20.01.2026 (aktualizacja 3.10.2026)
rp.pl

10 UOKiK, decyzja RKR-1/2025, 27.05.2025
uokik.gov.pl

11 NBP, monitoring cen transakcyjnych na rynku pierwotnym, I kw. 2023 – II kw. 2026

12 Rejestr cen nieruchomości (RCN), mediany cen ofertowych i transakcyjnych, Warszawa

13 PZFD, marże największych deweloperów giełdowych, 2025

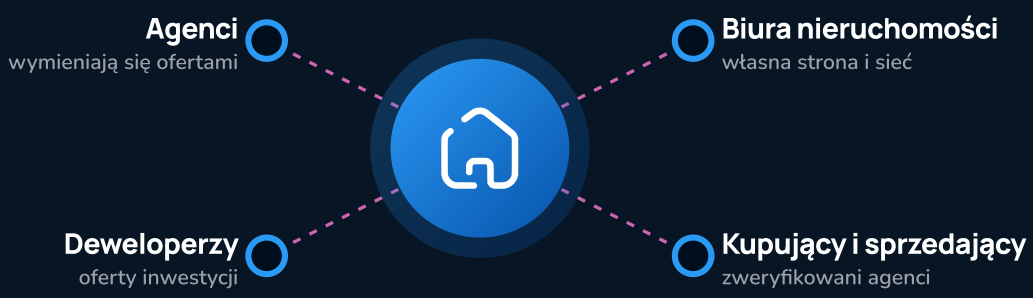
O HELLOHOME

Łączymy rynek nieruchomości.

helloHOME to platforma dla ludzi, którzy na co dzień kupują, sprzedają i pośredniczą w obrocie nieruchomościami. Agenci i biura wymieniają się w niej ofertami i publikują je na portalach z jednego miejsca. Kupujący i sprzedający trafiają do zweryfikowanych agentów z okolicy. helloHOME działa w przeglądarce i w aplikacji na iOS i Androida.

Nie jesteśmy pośrednikiem

Nie pobieramy prowizji



Zamknięta sieć agentów

Tylko zweryfikowane biura. Agenci udostępniają swoje oferty i korzystają z ofert innych pośredników.

Twoje oferty → ich kupujący

Ich oferty → Twoje zapytania

Oferty off-market

Sprzedający chce dyskrecji? Taką ofertę widzą tylko zweryfikowani agenci helloHOME.

Kupujący z agentem helloHOME widzi ją przed innymi



AI W HELLOHOME

Ile ta oferta jest naprawdę warta?

Wycena poglądowa AI
punkt wyjścia do rozmowy o cenie

Analiza cen rynkowych
ile realnie warta jest dana oferta

W aplikacji
ocena oferty z telefonu, na prezentacji

Dobór agenta przez AI
do 5 zweryfikowanych agentów z okolicy

Ostateczną wycenę zawsze ustala agent.

DLA AGENTÓW I BIUR

Co agent dostaje w helloHOME

Wymiana ofert między biurami

Masz kupującego, a oferta jest u kolegi z innego biura.

Biuro A
ma ofertę

dopasowanie

lokalizacja · cena · parametry

Biuro B
ma kupującego

Zestawienie „Oferty w sieci” 9:00 17:00 Obie strony dostają powiadomienie. Sieć tylko dla zweryfikowanych biur.

Algorytm AI dobiera agenta AI

Kupujący i sprzedający dostają do 5 zweryfikowanych agentów z okolicy.

1 2 3 4 5

AI BIERZE POD UWAGĘ

lokalizację · opinie · czas odpowiedzi · obciążenie

Zapytania trafiają tylko do biur z ważną polisą OC.

Publikacja z jednego miejsca

IMPORT Z CRM

Asari
Galactica Virgo
Esti

→

PUBLIKACJA NA

Otodom
Nieruchomości-online
Gratka

Weryfikacja każdego biura

SPRAWDZAMY PRZY REJESTRACJI

✓ NIP · ✓ GUS · ✓ CEIDG · ✓ KRS · ✓ polisa OC

Wiesz, z kim wymieniasz się ofertami.

Strona biura

nazwa_biura.hellohome.pl

Z ofertami i agentami biura.

Historia działań

Agent widzi całą historię swoich działań w helloHOME, bez szukania po mailach i notatkach.

helloHOME

Łączymy rynek nieruchomości.

hellohome.pl

dla kupujących i sprzedających

hellohome.pl/agent

dla agentów i biur

Download on the App Store

GET IT ON Google Play