



” Sztuczna Inteligencja na rynku nieruchomości

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Analiz Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

11 sierpnia 2025





Początki sztucznej inteligencji sięgają lat 50. XX wieku – prac Alana Turinga i konferencji w Dartmouth (1956 r.), podczas której zdefiniowano samo pojęcie AI (ang.: Artificial Intelligence), ale dopiero w ostatnich kilkunastu latach, wraz z rozwojem mocy obliczeniowej komputerów, metod uczenia maszynowego, a przede wszystkim dostępu do ogromnych zbiorów danych, AI osiągnęła poziom, który pozwala jej w istotny sposób wpływać na rzeczywistość. Dziś AI jest obecna w wielu obszarach naszego życia: w medycynie wspiera diagnozowanie i leczenie, w motoryzacji zasila systemy autonomicznego prowadzenia pojazdów, w finansach zarządza portfelami inwestycyjnymi i wykrywa próby oszustw, w logistyce optymalizuje dostawy, w sektorze kreatywnym potrafi generować teksty, obrazy czy muzykę, w edukacji umożliwia spersonalizowane ścieżki nauki, a w handlu – precyzyjne dopasowanie oferty do klienta. Już dziś zatem AI jest realnym narzędziem zmieniającym sposób naszego funkcjonowania, a potencjał przyszłych zmian wydaje się niewyczerpany. Rewolucja AI nie ominie również rynku nieruchomości, z różnych przyczyn uchodzącego za sektor wolno absorbujący zmiany technologiczne. W kolejnych latach sztuczna inteligencja może zrewolucjonizować praktycznie każdy element tego rynku, począwszy od procesu wyceny, przez zarządzanie nieruchomościami, pośrednictwo, a nawet proces deweloperski.

Jednym z tych obszarów w sektorze nieruchomości, w których AI już teraz znajduje coraz powszechniejsze zastosowanie, jest automatyzacja procesu wyceny nieruchomości. AI pozwala na szybkie oszacowanie wartości nieruchomości, przy wykorzystaniu dużych zbiorów danych oraz zaawansowanych algorytmów uczenia maszynowego. Najczęściej stosowane modele to tzw. automatyczne modele wyceny (AVM), które bazują na analizie cech nieruchomości takich jak lokalizacja, powierzchnia, liczba pokoi, rok budowy itp. Wykorzystywane metody obejmują regresje liniowe, drzewa decyzyjne, lasy losowe oraz sieci neuronowe, które potrafią uwzględniać złożone i nieliniowe zależności między zmiennymi. Zalety wykorzystania AI w wycenie nieruchomości to przede wszystkim szybkość, skalowalność i możliwość analizy dużych, złożonych zbiorów danych, co pozwala ograniczyć subiektywizm i błędy ludzkie. W przyszłości wyceny będą mogły uwzględniać także obrazy satelitarne, dane z dronów, czujniki IoT (Internet of Things) monitorujące stan budynków czy nawet dane pogodowe, aby uwzględniać wpływ klimatu na wartość nieruchomości. Oczywiście modele te z różnych przyczyn (choćby regulacyjnych) nie zastąpią całkowicie wyceny eksperckiej, zwłaszcza w przypadku nieruchomości o nietypowych cechach lub w unikalnych lokalizacjach.

Zarządzanie nieruchomościami, w tym przede wszystkim nieruchomościami komercyjnymi, ze względu na rosnącą liczbę obiektów, złożoność infrastruktury oraz wysokie oczekiwania najemców i właścicieli, staje się obecnie procesem coraz bardziej skomplikowanym. Coraz częściej wdrażane są także rozwiązania oparte na sztucznej inteligencji, które mają na celu usprawnienie i optymalizację procesów zarządczych, minimalizację kosztów przy utrzymaniu bądź podniesienie jakości usług. AI wykorzystywana jest tu przede wszystkim do automatyzacji rutynowych zadań – systemy oparte na uczeniu maszynowym potrafią automatycznie monitorować stan techniczny budynków, analizować dane z czujników i urządzeń IoT, wykrywać awarie, a nawet je przewidywać. Kolejnym istotnym zastosowaniem AI jest optymalizacja zużycia energii. Inteligentne systemy zarządzania budynkami (BMS) wykorzystujące algorytmy sztucznej inteligencji potrafią analizować zużycie energii, regulować oświetlenie, ogrzewanie i klimatyzację w czasie rzeczywistym, dostosowując je do aktualnych potrzeb użytkowników. Efektem są znaczące oszczędności energetyczne oraz poprawa komfor-



tu użytkowników obiektów. AI znajduje również zastosowanie w zarządzaniu najmem i obsłudze najemców. Chatboty i systemy automatycznej obsługi klientów mogą odpowiadać na zapytania najemców 24/7, zgłaszać i monitorować zgłoszenia oraz umawiać wizyty serwisowe. Ponadto systemy te mogą analizować preferencje i zachowania najemców, co pozwala lepiej dostosować ofertę usług dodatkowych, poprawiając tym samym satysfakcję klientów. Ważnym elementem jest także analiza danych rynkowych i finansowych. AI umożliwia szybkie przetwarzanie informacji dotyczących wartości nieruchomości, trendów rynkowych, płatności czynszów czy kosztów eksploatacyjnych. W rezultacie zarządcy nieruchomości mogą podejmować bardziej świadome decyzje dotyczące inwestycji, strategii wynajmu czy optymalizacji budżetu.

Obszarem o dużym potencjale zmian związanych z wdrożeniem AI wydaje się pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Wydaje się, że wobec zdecydowanej poprawy (łatwości i szybkości) dostępu do informacji, rola pośredników w obrocie nieruchomościami przesunąć się będzie raczej w kierunku doradztwa i organizacji/ obsługi transakcji. Przyszłość należeć będzie zatem do tych, którzy będą potrafili wykorzystywać nowoczesne technologie np. do prezentacji nieruchomości i ich potencjału. Jednym z najważniejszych zastosowań AI w pośrednictwie będzie personalizacja ofert. Zaawansowane algorytmy będą w stanie analizować preferencje klientów, ich wcześniejsze zachowania oraz profile zakupowe, aby zaproponować nieruchomości najlepiej odpowiadające ich oczekiwaniom. Dzięki temu proces poszukiwania nieruchomości stanie się bardziej efektywny i mniej czasochłonny. Pośrednicy zyskają możliwość szybszego przedstawienia klientom wyselekcjonowanych ofert, co zwiększy szanse na pomyślne sfinalizowanie transakcji. Dodatkowo, generatywna AI pozwala już dziś tworzyć realistyczne wizualizacje wnętrz czy całych budynków nawet na podstawie rzutów. W przyszłości standardem może zatem stać się „virtual staging”, w którym klient zobaczy interesującą go nieruchomość z kilkoma różnymi wersjami wystroju czy oświetlenia. Wraz z rozwojem technologii i coraz większą dostępnością danych, rośnie będzie znaczenie narzędzi analitycznych wspierających pracę agentów nieruchomości. AI, dzięki algorytmom uczenia maszynowego oraz przetwarzaniu dużych zbiorów danych, umożliwi automatyczne analizowanie ofert, weryfikację ich wartości, a także prognozowanie trendów rynkowych. Pozwoli to na bardziej precyzyjny dobór nieruchomości oraz rekomendowanie najbardziej odpowiednich ofert klientom. Szybszy dostęp do wysokiej jakości informacji może w praktyce oznaczać, że pojęcie „okazja rynkowa” przejdzie do historii, a lepsze oferty będą znikać błyskawicznie. Może to znacznie ograniczyć możliwości działania tzw. łowców okazji i flipperów, dla których czas reakcji był dotychczas jednym z głównych atutów. AI może również wspierać pośredników w automatyzacji działań marketingowych. Systemy oparte na sztucznej inteligencji mogą generować opisy ofert, optymalizować kampanie reklamowe w mediach społecznościowych oraz prowadzić komunikację z klientami. Takie rozwiązania nie tylko poprawią jakość obsługi klienta, ale również odciążą agentów, pozwalając im skoncentrować się na bardziej złożonych i wymagających aspektach pracy.

Transformacji można spodziewać się nie tylko w sprzedaży, ale również na rynku najmu mieszkań. Dzięki AI właściciele mieszkań i pośrednicy będą mogli ustalać czynsze w czasie rzeczywistym w oparciu o aktualny popyt, sezonowość czy wydarzenia w danym mieście. To może prowadzić do większej zmienności cen i ograniczenia przewidywalności dla najemców, ale jednocześnie pozwoli wynajmującym maksymalizować zyski. AI może również pomóc w procesie weryfikacji najemców, podpisywania umów i monitorowania płatności, co zwiększy bezpieczeństwo, ale też wprowadzi większą automatyzację w relacji właściciel–lokator.



To oczywiście tylko podstawowe aspekty wprowadzenia AI na rynek nieruchomości. Poza uczestnikami tego rynku, rzeczoznawcami, pośrednikami czy zarządcami, wpływ AI z pewnością odczują wszystkie zawody i branże z nim związane – deweloperzy, którzy z jednej strony będą mogli trafniej prognozować popyt i projektować inwestycje odpowiadające preferencjom klientów, a z drugiej będą musieli zmierzyć się z rosnącą konkurencją i prawdopodobnie obniżką marż, architekci, dla których wprowadzenie AI niesie potencjał prawdziwej rewolucji, ale też banki, ubezpieczyciele czy sektor budowlany. W perspektywie 5 - 10 lat AI stanie się integralną częścią rynku nieruchomości, wpływając na jego każdy segment – od planowania inwestycji, przez sprzedaż i wynajem, po zarządzanie budynkami. Firmy, które odpowiednio wcześniej wdrożą te technologie, mogą uzyskać przewagę, ale sukces będzie wymagał połączenia innowacji technologicznych z etycznym i transparentnym podejściem do klientów. W tych obszarach kryją się bowiem największe wyzwania związane z wykorzystaniem AI. Monopolizacja dostępu do danych, błędy danych, błędy algorytmiczne wykluczające bądź krzywdzące część uczestników rynku czy problemy związane z prywatnością to tylko część z nich. Dlatego też AI jest i w przyszłości powinna pozostać wyłącznie narzędziem umożliwiającym bardziej efektywną pracę specjalistom pracującym na tym rynku, w dodatku narzędziem objętym krytycznym nadzorem. W końcu wycena czy sprzedaż mieszkania to nie tylko twarde dane, ale również czynniki miękkie – emocje i subiektywne odczucia.



JERZY PTASZYŃSKI
Dyrektor Działu Badań i Analiz Rynku Nieruchomości
e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.