Zacytowani

Raport widoczności marek w AI

Nieruchomości · 17.05-14.08.2026

Które agencje nieruchomości i deweloperzy modele AI pokazują, rekomendują i cytują najczęściej w odpowiedziach dla polskich klientów?

Próba badania

205 odpowiedzi · 21 zapytań · 47 marek · 4 modele

Zakres danych

17.05.2026 – 14.08.2026

Publikacja

15.08.2026

Najważniejszy wniosek

Freedom Nieruchomości było najbardziej widoczną marką w badanym wycinku rynku nieruchomości, z Mention Rate na poziomie 14,1% i AI Share of Voice 5,8%. Ciekawszy obraz kryje się jednak niżej w zestawieniu: homfi ma najwyższy Citation Share w całym TOP 10 (17,1%, wyżej niż sam lider), ale wyraźnie niższy udział pozytywnych wzmianek (57%) niż Develia (95%), marka o niemal identycznym Share of Voice. Wysoka częstość cytowania i pozytywny odbiór to w tej kategorii dwie osobne miary.

205 **ukończone odpowiedzi** z 360 uruchomionych pomiarów	**21** **zapytań** wszystkie bez nazw marek	**47** **marek** spełniających minimalny próg próby
4 **modele AI** Anthropic, Gemini API, OpenAI i Perplexity	**1087** **wzmianek** o markach w badanej kategorii	**1747** **cytowań** zarejestrowanych w odpowiedziach

Jak czytać pierwszą edycję

To pierwszy raport mini dla kategorii nieruchomości. Ustanawia punkt odniesienia na podstawie 21 zapytań dotyczących wybranych miast oraz pytań ogólnopolskich, czterech modeli AI i 205 ukończonych odpowiedzi z 360 uruchomionych pomiarów w okresie 17.05-14.08.2026. Wyniki opisują ten konkretny zestaw pytań, modeli i odpowiedzi, a nie pełny ranking wszystkich agencji i deweloperów działających w Polsce.

Rozdział 1

Widoczność marek w AI

Freedom Nieruchomości liderem przed Develią i homfi

Freedom Nieruchomości uzyskało pierwsze miejsce z AI Share of Voice na poziomie 5,8%. Develia i homfi podzieliły drugie miejsce z identycznym wynikiem 5,4%.

#2	#1	#3
Develia	Freedom Nieruchomości	homfi
5,4%	5,8%	5,4%
Udział głosu w AI	Udział głosu w AI	Udział głosu w AI

TOP 10 marek

Pozycja	Marka	Mention Rate	AI Share of Voice	Citation Share	Recommendation Rate	Wydźwięk +/0/-	Średnia pozycja
1	**Freedom Nieruchomości**	**14,1%**	**5,8%**	**14,1%**	**9,3%**	**84/16/0**	**4,9**
2	Develia	13,2%	5,4%	11,9%	1,5%	95/5/0	5,4
3	homfi	13,2%	5,4%	17,1%	7,3%	57/43/0	5,5
4	ATAL	10,7%	4,4%	10,1%	1,0%	84/16/0	5,2
5	Konimpex-Invest	9,3%	3,8%	9,4%	1,0%	100/0/0	3,3
6	Realton	8,3%	3,4%	7,3%	4,9%	96/4/0	4,3
7	Partnerzy Nieruchomości	6,8%	2,8%	7,7%	3,9%	72/28/0	5,8
8	WRE Nieruchomości	6,3%	2,6%	6,5%	5,4%	88/12/0	3,6
9	Hamilton May	6,3%	2,6%	7,6%	3,9%	100/0/0	4,1
10	Estatic Nieruchomości	6,3%	2,6%	6,4%	3,9%	93/7/0	2,4

homfi: najwyższe cytowanie, niższy wydźwięk

homfi ma najwyższy Citation Share w całym TOP 10 (17,1%), wyższy nawet niż lider kategorii, ale tylko 57% pozytywnych wzmianek. To najniższy wynik wśród 10 czołowych marek poza dalszą częścią zestawienia. Rozwijamy to zestawienie w rozdziale 2.

Rozdział 2

Cytowanie i wydźwięk to dwie różne miary

Deweloperzy widoczni, ale prawie nigdy nie “polecani”

Rozkład Recommendation Rate w TOP 10 ujawnia wyraźny podział między agencjami pośrednictwa a deweloperami. Develia i ATAL, obaj deweloperzy, mają Recommendation Rate na poziomie zaledwie 1,0-1,5%, mimo wysokiego Share of Voice. Agencje pośrednictwa, takie jak Freedom Nieruchomości, WRE Nieruchomości czy Realton, mają Recommendation Rate od 3,9% do 9,3%.

Typ podmiotu	Marka	AI Share of Voice	Recommendation Rate
Agencja	**Freedom Nieruchomości**	**5,8%**	**9,3%**
Deweloper	Develia	5,4%	1,5%
Agencja / platforma	homfi	5,4%	7,3%
Deweloper	ATAL	4,4%	1,0%
Deweloper	Konimpex-Invest	3,8%	1,0%
Agencja	Realton	3,4%	4,9%
Agencja	WRE Nieruchomości	2,6%	5,4%

Wniosek

Ten podział wynika częściowo ze struktury pytań: część zapytań w badaniu wprost pyta o polecenie agencji, a nie dewelopera. Nie jest to więc dowód na to, że modele AI oceniają deweloperów gorzej, tylko że są oni częściej wymieniani w odpowiedzi na pytania o dobrą opinię lub najlepszą markę niż w odpowiedzi na pytania wprost proszące o rekomendację.

Ciekawostka

Po raz pierwszy w tej serii raportów najczęściej cytowaną domeną nie jest oferteo.pl. W nieruchomościach prowadzi sonarhome.pl (4,6%), a oferteo.pl spada na 2. miejsce (3,7%).

Komentarz eksperta

Najłatwiej byłoby przeczytać wysoki Citation Share homfi (17,1%, najwyższy w całym TOP 10, wyższy nawet niż u lidera kategorii) jako dowód, że to właśnie ta marka cieszy się największym zaufaniem czy autorytetem w oczach modeli AI wśród agencji nieruchomości. Zderzenie z danymi o wydźwięku każe tę tezę mocno zrewidować: przy takim samym niemal Share of Voice jak Develia (5,4% wobec 5,4%), homfi ma tylko 57% pozytywnych wzmianek wobec 95% u Develii. Mechanizm, który prawdopodobnie stoi za tym rozdźwiękiem, dotyczy tego, czym w praktyce jest Citation Share. Miara ta pokazuje, jak często treści powiązane z daną marką są wykorzystywane przez model jako źródło do zbudowania odpowiedzi, niezależnie od tego, czy treść ta przedstawia markę w dobrym świetle, czy jest neutralnym, faktograficznym materiałem, na przykład listą ofert czy zestawieniem cen. homfi, jako platforma agregująca oferty nieruchomości, może mieć po prostu znacznie więcej zaindeksowanych, łatwo dostępnych dla modeli stron niż tradycyjna agencja czy deweloper, co zwiększa szansę na cytowanie niezależnie od tego, jak model ocenia samą markę w tekście odpowiedzi. To rozróżnienie między “częstością wykorzystania jako źródła” a “sposobem opisania marki w treści” jest kluczowe i łatwe do pominięcia przy pobieżnej lekturze rankingu. Granica interpretacji jest tu wyraźna: nie wiemy z tego zestawienia, jakiego rodzaju strony homfi są faktycznie cytowane ani czy mają one charakter promocyjny, czy czysto informacyjny. To wymagałoby wglądu w treść cytowanych stron, którego ten raport nie obejmuje. Możemy stwierdzić fakt: częste cytowanie i pozytywny wydźwięk się tu rozeszły, ale nie możemy jednoznacznie wskazać, dlaczego. Dla marki i zespołu marketingowego płynie z tego praktyczna wskazówka: wysoki Citation Share nie powinien być automatycznie odczytywany jako sygnał silnej reputacji. Jeśli wydźwięk wzmianek nie idzie w parze z częstością cytowania, warto sprawdzić, jakie konkretnie treści są źródłem tych cytowań i czy rzeczywiście budują pożądany obraz marki, czy tylko dostarczają modelowi surowych danych do odpowiedzi.

Michał Gaszewski
Architekt rozwiązań sztucznej inteligencji

Rozdział 3

Źródła wykorzystywane w odpowiedziach

sonarhome.pl wyprzedza oferteo.pl po raz pierwszy w tej serii

Najczęściej cytowaną domeną było sonarhome.pl, obecne w 80 unikalnych przebiegach i odpowiadające za 4,6% cytowań. Drugie miejsce zajął katalog oferteo.pl (3,7%), trzecie marketplace otodom.pl (2,8%).

TOP 10 cytowanych domen

1	sonarhome.pl	**4,6%**
2	oferteo.pl	**3,7%**
3	otodom.pl	**2,8%**
4	pewnylokal.pl	**2,4%**
5	homfi.com	**2,1%**
6	rynekpierwotny.pl	**1,9%**
7	budownictwoporady.pl	**1,8%**
8	nieruchomoscimagazyn.pl	**1,7%**
9	rankingpro.pl	**1,7%**
10	gratka.pl	**1,5%**

Domena	Typ źródła	Unikalne przebiegi	Udział cytowań
sonarhome.pl	**domena marki**	**80**	**4,6%**
oferteo.pl	katalog	65	3,7%
otodom.pl	marketplace	49	2,8%
pewnylokal.pl	domena marki	42	2,4%
homfi.com	domena marki	36	2,1%
rynekpierwotny.pl	marketplace	34	1,9%
budownictwoporady.pl	medium	32	1,8%
nieruchomoscimagazyn.pl	medium	30	1,7%
rankingpro.pl	katalog	29	1,7%
gratka.pl	marketplace	27	1,5%

Wniosek

Dziesięć najczęściej cytowanych domen odpowiada łącznie za 27,6% wszystkich cytowań. Marketplace'y (otodom.pl, rynekpierwotny.pl, gratka.pl) mają w tej kategorii silniejszą pozycję niż w wielu innych badanych branżach, a udział własnych domen marek (owned) wyniósł 10,8%.

Klasyfikacja źródeł

Typ źródła został rozpoznany dla 62,1% cytowań. Udział źródeł zewnętrznych (external) wyniósł 89,2%.

Rozdział 4

Zakres pytań i metodologia

Jakie potrzeby użytkowników obejmowało badanie

Zestaw składał się z 21 zapytań bez nazw marek, obejmujących pytania o najlepsze agencje nieruchomości i deweloperów w konkretnych miastach, rekomendacje, wybór agencji przy sprzedaży mieszkania oraz to, na co zwrócić uwagę przy zakupie od dewelopera. Pytania dotyczyły Polski oraz siedmiu rynków miejskich: Gdańska, Katowic, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia.

Intencja zapytania	Liczba zapytań	Udział w zestawie
Inna	**8**	**38,1%**
Wybór najlepszej marki	6	28,6%
Rekomendacja	5	23,8%
Poradnikowa	2	9,5%

Niespójność w danych źródłowych: intencja poradnikowa

Zestawienie liderów według intencji w danych źródłowych wskazuje 1 zapytanie poradnikowe z próbą zaledwie 2 odpowiedzi i liderem w postaci frazy “krótką checklistę do oceny agencji nieruchomości”, czyli fragmentu odpowiedzi, a nie nazwy marki. Audyt pełnego zestawu zapytań wykazuje natomiast 2 zapytania poradnikowe. Ze względu na oba te problemy nie prezentujemy w tym raporcie lidera dla intencji poradnikowej. Wymaga to weryfikacji danych źródłowych.

Liderzy według intencji zapytania

Intencja	Liczba zapytań	Lider	Mention Rate
Wybór najlepszej marki	**6**	**Develia**	**3,6%**
Inna	8	Develia	4,9%
Rekomendacja	5	Freedom Nieruchomości	5,8%

Źródło

Okres	17.05.2026-14.08.2026
Rynek	Polska
Modele	Anthropic, Gemini API, OpenAI, Perplexity
Próba	205 ukończonych odpowiedzi z 360 uruchomionych pomiarów
Zapytania	21 niebrandowych zapytań, bez duplikatów i near-duplicates
Metodologia	industry_sov_v1
Zakres SoV	udział branżowy wśród 47 marek spełniających minimalny próg próby w kategorii
Wersja	pierwsza edycja raportu mini, bez porównań historycznych

Trzy wnioski dla rynku

1 Cytowanie i wydźwięk to dwie różne miary

homfi ma najwyższy Citation Share w TOP 10 (17,1%), ale tylko 57% pozytywnych wzmianek wobec 95% u Develii przy podobnym Share of Voice. Częste wykorzystanie jako źródło nie jest równoznaczne z pozytywnym odbiorem marki.

2 Deweloperzy są widoczni, ale rzadko \

Develia i ATAL mają wysoki Share of Voice, ale Recommendation Rate na poziomie 1,0-1,5%, znacznie niższy niż agencji pośrednictwa. Wynika to głównie ze struktury pytań w badaniu, nie z gorszej oceny deweloperów.

3 Nowy lider wśród cytowanych domen

sonarhome.pl wyprzedza oferteo.pl jako najczęściej cytowaną domenę. To pierwszy taki przypadek w tej serii raportów, gdzie katalog oferteo.pl dotąd zwykle prowadził.