



PRZEWODNIK PRAKTYCZNY / EDYCJA 2026

Mieszkanie pokazowe czy wizualizacje 3D? **\$179 080 różnicy.**

Jeden start sprzedaży wyceniony dwa razy: mieszkanie pokazowe, biuro sprzedaży i zdjęcia za \$196 740 albo wizualizacje z jednego modelu 3D za \$17 660, gotowe wiele miesięcy wcześniej.

NA POCZĄTEK

Mieszkanie pokazowe rusza, gdy projekt jest zamrożony

Deweloper musi ruszyć ze sprzedażą, gdy budynek istnieje tylko na rysunkach. Tradycyjna odpowiedź to mimo wszystko zbudować produkt: mieszkanie pokazowe wykończone w docelowym standardzie, biuro sprzedaży wokół niego i zdjęcia obu do folderu inwestycji i na portale ogłoszeniowe.

To działa i kupujący to lubią. Ale mieszkanie pokazowe da się zbudować dopiero wtedy, gdy układ i standard wykończenia są ustalone, potrzebuje lokalu i harmonogramu prac, a pokazuje jeden typ mieszkania w jednym wykończeniu. Każda późniejsza zmiana to powrót ekipy. Wizualizacje na start sprzedaży powstają z tych samych rysunków jako jeden model 3D, ruszają, gdy projekt jeszcze się zmienia, i pokazują każdy typ mieszkania, elewacje, działkę i widok z okien.

MIESZKANIE POKAZOWE I BIURO SPRZEDAŻY

WIZUALIZACJE NA START SPRZEDAŻY

01	Czeka na ostateczny układ, standard wykończenia i lokal	Startuje z plików CAD, BIM lub PDF, gdy projekt jeszcze się zmienia
02	Pokazuje jeden typ mieszkania, w jednym wykończeniu, w jednym miejscu	Pokazuje każdy typ mieszkania, elewacje, widok z lotu ptaka i widok z okien
03	Zmiana wykończenia to ekipa z powrotem na budowie	Zmiana wykończenia to podmiana materiału i ponowny render ujęć
04	Dociera do kupujących, którzy mogą przyjechać osobiście	Dociera do kupujących z zagranicy, na telefonie, przez spacer 360
05	Czynsz i koszty utrzymania przez każdy miesiąc sprzedaży	Płatne raz; model przechodzi na kolejny etap inwestycji

Mieszkanie pokazowe otwiera się wtedy, gdy powinny ruszać rezerwacje.

W naszej przykładowej wycenie mieszkanie pokazowe otwiera się 16 tygodni po podpisaniu umowy najmu lokalu i dopiero po ustaleniu wykończeń. Pierwsze szkice wizualizacji przychodzą 3 do 5 dni roboczych po rysunkach, pełny komplet ujęć w 2 do 3 tygodni. Tygodnie pomiędzy to pierwsze miesiące kampanii sprzedażowej.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

WYCENA

Jeden start sprzedaży, wyceniony na dwa sposoby

Przykładowa wycena po średnich stawkach rynkowych: budynek na 60 mieszkań w czterech typach, dziewięć miesięcy sprzedaży przed oddaniem i jedna późna zmiana frontów kuchennych i podłóg. Pozycje mieszkania pokazowego to typowe pozycje, a nie statystyki rynkowe. Obie drogi wymagają wizualizacji zewnętrznych: budynku jeszcze nie ma.

	POZYCJA	PODSTAWA	KOSZT
01	Pokazowe: lokal na biuro sprzedaży i mieszkanie, najem przy budowie	9 mies. x \$4 500	\$40 500
02	Pokazowe: mieszkanie trzypokojowe w docelowym standardzie	85 m ² , wykończenie	\$68 000
03	Pokazowe: biuro sprzedaży, recepcja, makieta, ekrany	wykończenie	\$36 000
04	Pokazowe: meble, oświetlenie, stylizacja i dekoracje	jeden lokal	\$24 000
05	Pokazowe: media, sprzątanie, ubezpieczenie i ochrona	9 mies. x \$1 300	\$11 700
06	Pokazowe: sesja zdjęciowa mieszkania i biura, 12 zdjęć	1 dzień	\$2 800
07	Droga pokazowa, wizualizacje: 4 zewnętrzne, 2 z lotu ptaka	4 x \$580 + 2 x \$600	\$3 520
08	Droga pokazowa, wizualizacje: rzuty 3D	4 x \$180	\$720
09	Pokazowe: późna zmiana, nowe fronty kuchenne i podłogi	przeróbka	\$9 500
10	3D: model budynku, działki, otoczenia i typowego mieszkania	z CAD lub BIM	\$2 800
11	3D: główne ujęcia, ulica, dziedziniec, wejście, zmierzch	4 x \$580	\$2 320
12	3D: widoki z lotu ptaka, działka w otoczeniu i masterplan	2 x \$600	\$1 200
13	3D: wnętrza mieszkania pokazowego, dwa typy mieszkań	6 x \$420	\$2 520
14	3D: rzuty 3D, jeden na typ mieszkania	4 x \$180	\$720
15	3D: animacja z przelotem kamery, od wejścia po taras	60 s	\$5 400
16	3D: wirtualny spacer 360 po typowym mieszkaniu	5 scen x \$320	\$1 600
17	3D: późna zmiana, 6 ujęć i 5 scen renderowanych ponownie	aktualizacja modelu	\$1 100
Wizualizacje na start sprzedaży, pozycje 10 do 17			\$17 660
Droga z mieszkaniem pokazowym, pozycje 1 do 9			\$196 740

\$179 080 między dwoma sposobami otwarcia sprzedaży.

Większość różnicy to najem, wykończenie i koszty utrzymania, wydane przed pierwszą rezerwacją. Sama późna zmiana wykończenia kosztuje \$9 500 w mieszkaniu pokazowym i \$1 100 w 3D, a tylko droga 3D dodaje każdy typ mieszkania, film i spacer.

TYGODNIE I ZMIANY

Miesiąc po miesiącu: gdzie drogi się rozchodzą

Siedem momentów między zakupem działki a ostatnią rezerwacją, w których mieszkanie pokazowe i wizualizacje przestają kosztować tyle samo. Prawa kolumna: co każda droga oznacza dla dewelopera z ogłoszoną datą startu sprzedaży.

MOMENT	CO KAŻDA DROGA OZNACZA DLA DEWELOPERA
01 Wniosek o pozwolenie jest złożony	Nic nie da się jeszcze zbudować. W 3D bryła i główne ujęcie dla banku i konsultacji społecznych powstają z pierwszej wersji modelu.
02 Ruszają rezerwacje	Mieszkanie pokazowe potrzebuje lokalu, wykończenia i zamkniętego standardu: 16 tygodni w wycenie. Wizualizacje są gotowe 2 do 3 tygodni po rysunkach.
03 Zmienia się struktura mieszkań	W mieszkaniu pokazowym przesuwa się ściany i instalacje. W 3D aktualizuje się rzut i ponownie renderuje zmienione ujęcia.
04 Zmienia się wykończenie	Nowe fronty kuchenne i podłogi: \$9 500 w wycenie. W 3D nowy materiał i jedenaście ujęć renderowanych ponownie: \$1 100.
05 Kupujący mieszka za granicą	Mieszkanie pokazowe dociera do niego jako dwanaście zdjęć. Spacer 360 pozwala obejść typowe mieszkanie na telefonie przed umówieniem oglądania.
06 Wydarzenie na start sprzedaży	Biuro sprzedaży je gości, jeśli jest gotowe. Film leci na jego ekranach, na stronie i w skrótach w social mediach, z tego samego modelu.
07 Kolejny etap inwestycji	Biuro jest demontowane albo wynajmowane na kolejne dziewięć miesięcy. Model zostaje w archiwum: kolejny etap wycenia się za nowe mieszkania, nie za całość.

Kiedy prawdziwe mieszkanie pokazowe wciąż ma sens

Wizualizacja sprzedaje wyobrażenie domu. Niektórzy kupujący muszą czegoś dotknąć przed podpisaniem umowy. Mieszkanie pokazowe ma sens, gdy:

- ☐ Inwestycja jest premium i trafia do lokalnych nabywców, którzy chcą otworzyć szuflady i dotknąć blatów.
- ☐ Do sprzedania została ostatnia jedna trzecia lokali, a potrzebują one impulsu, który wizualizacje już dały.
- ☐ Budowa jest na tyle zaawansowana, że mieszkanie pokazowe zmieści się w prawdziwym lokalu: bez najmu, sprzedane na końcu.
- ☐ Standard wykończenia jest ostateczny, więc nic, co zbudujesz, nie będzie przerabiane.

3-5 dni

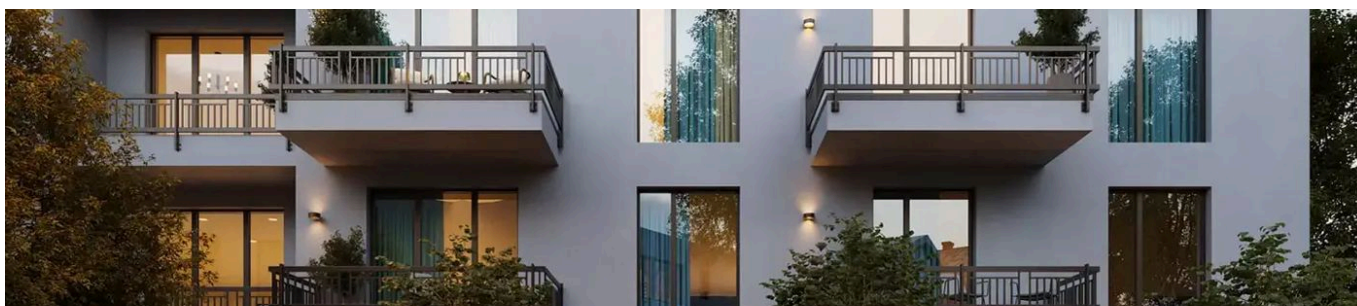
PIERWSZY SZKIC 3D, Z RYSUNKÓW

2-3 tygodnie

PEŁNY KOMPLET UJĘĆ

4-6 tygodni

FILM DO JEDNEJ MINUTY



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

JEDNA STRONA

Co deweloperzy naprawdę nam wysyłają

Deweloperzy, których logotypy widać na naszych stronach, nie przysyłają specyfikacji. Przysyłają coś bardzo podobnego do tego, zwykle w treści e-maila z rysunkami w załączniku, i to wystarcza, żeby wycenić komplet wizualizacji na start sprzedaży i zacząć pracę.

01	Rysunki	CAD, BIM, SketchUp albo PDF-y z wniosku o pozwolenie, w dowolnym stanie. Napisz, co może się jeszcze zmienić.
02	Standard wykończenia	Albo jego aktualny szkic: kuchnia, podłogi, łazienki i materiały elewacji, z przykładami.
03	Typy mieszkań	Ile ich jest, które niosą sprzedaż i który kupujący zobaczą jako pierwszy.
04	Działka	Adres albo pinezka na mapie. Renderujemy prawdziwą orientację, sąsiednie budynki i widoki.
05	Zieleń	Projekt zagospodarowania terenu albo jedno zdanie o tym, jak ma wyglądać dziedziniec i ulica.
06	Kto musi powiedzieć tak	Bank, urząd, lokalni kupujący albo kupujący z zagranicy. To decyduje o ujęciach.
07	Formaty	Folder inwestycji, siatka reklamowa na ogrodzeniu budowy, strona, portale ogłoszeniowe, ekrany w biurze sprzedaży i social media.
08	Kto zbiera uwagi	Jedna osoba po Twojej stronie, żeby każda runda trafiała do nas jako jedna lista.
09	Data startu sprzedaży	Prawdziwa, nie ta wygodna.
10	Budżet	Kwota albo przedział. To najszybsza droga do dopasowanego zakresu i zostaje między nami.

Najpierw 3D, potem budowa

Otwórz rezerwację z wizualizacjami z rysunków. Jeśli inwestycja potrzebuje mieszkania pokazowego, urządź je później w prawdziwym lokalu gotowego budynku, gdzie nie kosztuje najmu i sprzedaje się na końcu.

Jeden model, każdy etap

Model zbudowany na start sprzedaży obsługuje widoki do wniosku o pozwolenie, komplet sprzedażowy i kolejny etap inwestycji. Gdy projekt się zmienia, ujęcia renderuje się ponownie, a nie od zera.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

ILE TO KOSZTUJE

Stawki rynkowe i nasze warunki, żeby sprawdzić każdą wycenę

Przedziały widoczne na rynku w 2026 roku, od freelancera po studio. Użyj ich, żeby sprawdzić każdą wycenę, także naszą.

PRACA NA ZLECENIE	FREELANCER	STUDIO
Wizualizacja zewnętrzna, jedna	\$100 - 300	\$250 - 600
Wizualizacja wnętrza, jedna	\$120 - 350	\$300 - 700
Pakiet 5 - 8 ujęć	\$600 - 1 500	\$1 500 - 4 000
Animacja, za minutę	\$1 000 - 3 000	\$3 000 - 8 000

Nasze standardowe terminy i zasady poprawek. Tak wyceniamy, chyba że projekt wymaga czegoś innego, a wtedy mówimy o tym przed rozpoczęciem pracy.

ETAP LUB MATERIAŁ	STANDARD MAVERICK FRAME
Pierwszy szkic wizualizacji	Od 3 do 5 dni roboczych od kompletnego briefu
Gotowe wizualizacje, pakiet 5 - 8	Od 2 do 3 tygodni, szkice w cenie
Animacja do jednej minuty	Od 4 do 6 tygodni, najpierw storyboard i podgląd
Rundy poprawek w cenie	Dwie na etapie szkicu, jedna na finalnym obrazie
Co liczy się jako runda	Jedna zebrana lista uwag, wysłana za jednym razem
Tryb ekspresowy	Półowa czasu za około 40% więcej, jeśli harmonogram na to pozwala

Wybierz studio, zanim termin zacznie się palić

Najdroższe projekty, jakie widzimy, to nie te ze słabym briefem. To te zlecane w panice, gdy pierwszy wykonawca już zawiódł, a data premiery się nie przesunęła. Sprawdź jedno lub dwa studia, póki nic nie jest pilne.

Słowo o zespole wewnętrznym: jeden grafik 3D potrzebuje około dziesięciu subskrypcji oprogramowania, stacji roboczej i szeregu pokrewnych umiejętności, od modelowania i oświetlenia po postprodukcję i kontakt z klientem. Oplaca się to tylko wtedy, gdy ta osoba ma pracę każdego dnia. Poniżej tego progu rachunek sam przemawia za outsourcingiem.

DALEJ

Prześlij nam to, co już masz

Rysunki, model, zestawienie wykończeń albo szkic briefu, w dowolnym stanie. Odpowiemy zakresem, ceną i pytaniami, od których one zależą, na piśmie, bez rozmowy sprzedażowej.

Formularz kontaktowy	maverickframe.com/contacts/
Wizualizacje deweloperskie	maverickframe.com/pl/rozwiwania/dla-deweloperow/
Albo po prostu	odpowiedz na e-mail, w którym przyszedł ten przewodnik.

Napisane przez ludzi, którzy czytają te briefy

Dim Kuzmenko jest współzałożycielem Maverick Frame Studio. Liczby w tym przewodniku pochodzą z naszej własnej skrzynki i naszego własnego cennika, nie z badania branżowego.