



### Analiza ofert nieruchomości na wyłączność

**Liczba ofert nieruchomości zgłaszanych pośrednikom w obrocie nieruchomościami na wyłączność systematycznie rośnie – szczególnie w miastach o bardzo wysokim poziomie cen jak np. w stolicy czy w Trójmieście. Coraz bowiem trudniej sprzedać jest lokal po tak wysokich cenach – z drugiej strony – klient coraz częściej szuka oferty w biurze nieruchomości bo chce mieć maksimum informacji o nieruchomości, poza tym woli minimalizować ryzyko przy transakcji o tak wysokiej wartości.**

Fagora to ogólnopolski portal ofert na wyłączność. Oferta na wyłączność oznacza, że właściciel każdej z prezentowanych tam nieruchomości zawarł tylko z jednym biurem nieruchomości umowę pośrednictwa na jej sprzedaż. Na ogół umowy na wyłączność zawierane są przez właścicieli, którzy ceniąc swój czas, zlecają przeprowadzenie całego procesu sprzedaży zaufanemu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami. Przy ofertach na wyłączność ceny ofertowe są bardziej realne do uzyskania, niż w ofertach składanych w wielu biurach nieruchomości, czy tylko wrzucanych na różne portale internetowe, gdyż są ustalane z pośrednikiem po wnikliwej i rzetelnej analizie rynku. Zdecydowaliśmy się przedstawić Państwu średnie ceny oraz mediany cen ofert w różnych miastach. Dlaczego te dwie wielkości, a nie same średnie? Mediana to cena graniczna dla połowy ofert. Oznacza to, że połowa ofert ma cenę niższą, zaś połowa – wyższą. Różnica między medianą a średnią pokazuje jak silnie zawyżają średnią cenę mniej liczne, droższe oferty. Mediana daje też większą wiedzę o tendencji cenowej na rynku mieszkaniowym. Mediana wydaje się być istotną uzupełniającą miarą dla prezentacji wskaźnika cen.

#### Średnie i mediany cen ofertowych oraz wielkości mieszkań prezentowane na portalu Fagora.pl

Miasto	Cena mieszkania (PLN)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
<b>Gdańsk</b>		
średnia	563 178,10	74,08
mediana	415 000,00	64,00
<b>Gdynia</b>		
średnia	485 315,14	72,08
mediana	369 900,00	63,00
<b>Sopot</b>		
średnia	859 754,07	80,54
mediana	750 000,00	75,32
<b>Poznań</b>		
średnia	376 038,94	66,03
mediana	310 700,00	59,05
<b>Szczecin</b>		
średnia	295 923,54	65,13
mediana	259 000,00	60,00



<b>Częstochowa</b>		
średnia	201 358,37	52,61
mediana	190 000,00	53,16
<b>Koszalin</b>		
średnia	227 995,74	59,23
mediana	224 475,00	57,00
<b>Rzeszów</b>		
średnia	275 573,75	69,42
mediana	264 440,00	60,
<b>Bielsko –Biała</b>		
średnia	268 278,88	64,14
mediana	218 077,00	58,42
<b>Bydgoszcz</b>		
średnia	233 816,33	68,30
mediana	185 000,00	55,50
<b>Warszawa</b>		
średnia	659 697,48	69,16
mediana	500 000,00	60,15

Liczba ofert zgłaszanych pośrednikom w obrocie nieruchomościami na wyłączność systematycznie rośnie – szczególnie w miastach o bardzo wysokim poziomie cen nieruchomości. W wielu regionach jest coraz więcej biur nieruchomości, które przyjmują tylko oferty na wyłączność. Z drugiej strony – klienci zgłaszają tam swoje nieruchomości wtedy, gdy faktycznie chcą je sprzedać, a nie jedynie „sondować” cenę. Analizując tabele ofert możemy stwierdzić, że dominują oferty lokali dwu i trzypokojowych. Rynek ofert wykazuje tu wychodzenie naprzeciw popytowi. Lokale dwu i trzypokojowe o powierzchniach 50-60 mkw. są najbardziej poszukiwane – szczególnie przez młode rodziny. Mediana ceny całkowitej lokalu pokazuje też dopasowywanie cen rynku wtórnego do finansowych możliwości potencjalnych nabywców.

Czy ten rynek przedstawia już „cenowe dno”? O tym będzie można powiedzieć za kilka miesięcy – czyli raczej pod koniec roku, gdy zacznie już działać zmodyfikowany, na niższych poziomach program Rodziny na swoim, choć najbardziej adekwatna dla rynku odpowiedź dałaby sytuacja zupełnie bez tego programu.

---

**OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości**

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

**Tel. 509-679-642**

*Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie [www.pfrn.pl](http://www.pfrn.pl) (PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 22 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających blisko 3500 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej.*