



### Osoba „prywatna” kupi mieszkanie

Początek roku przyniósł kolejne podwyżki cen mieszkań. Procentowo różnie kształtuje się to w różnych miastach. Utrzymywanie się dobrej koniunktury na rynku nieruchomości potwierdza również wzrost wartości wniosków o kredyty hipoteczne, ale jak długo sytuacja utrzyma się trudno określić – tak wynika z opinii specjalistów z branży [nieruchomości](#). Na popyt i podaż wpływa bowiem wiele elementów, ale stałym pozostaje fakt, że zarówno kupujący, jak i sprzedający chce osiągnąć zadawalającą siebie kwotę. Nie zawsze jest to możliwe do osiągnięcia w przypadku, gdy sprzedający nie posiada wiedzy na temat aktualnych cen na rynku nieruchomości lub gdy zależy mu na szybkiej sprzedaży.

### House flipping

To popularna nazwa sposobu zarabiania na nieruchomościach. Polega na zakupie nieruchomości, jej odnowieniu oraz szybkiej odsprzedaży z zyskiem. Wszystko to odbywa się w dość krótkim czasie, stąd określenie

*flipping*

. Pojęcie zaczerpnięte jest z amerykańskiego rynku nieruchomości i nie doczekało się polskiego odpowiednika. Na krajowym rynku funkcjonuje w nieco spolszczonej wersji „flip” albo „flipowanie”.

– W ostatnich latach ta forma szybkiego zarobku stała się bardzo popularna – wyjaśnia Mariusz

Hrabia z biura nieruchomości

[NEODOM](#)

z siedzibą przy ulicy Limanowskiego w Krakowie.

– „Kupię mieszkanie za gotówkę w tym bloku”, „Osoba prywatna kupi mieszkanie, bezpośrednio” – tego typu kartki, najczęściej pisane odręcznie i kserowane na dużą skalę, można zobaczyć w skrzynkach na listy czy tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych. To metoda działania flipperów. Być może wiele osób chcących sprzedać mieszkanie już z niej skorzystało. Jednak ci, którzy nie chcą być stratni na sprzedaży swojego mieszkania powinni mieć świadomość, że zaoferowana im kwota może być mocno zaniżona od rynkowej. Nawet o 30 procent.

Przekonał się o tym pan Andrzej, właściciel 2-pokojowego mieszkania (40m<sup>2</sup> z loggią) na osiedlu Podwawelskim (w Krakowie), który odpowiedział na ogłoszenie: – Zaoferowano mi 230 tys. zł, czyli o jakieś 70 tys. zł mniej niż wartość rynkowa mojego mieszkania

Choć w Krakowie „filippowanie” jeszcze jest popularne, to w Warszawie zjawisko powoli słabnie.

– Skala, jaką w ostatnich latach osiągnął ten rodzaj transakcji na stołecznym rynku sprawiła, że o oferty dające szansę szybkiego zarobku jest już niesłychanie trudno. Tym bardziej, że flipperów zrobiło się więcej niż ofert, a działania podejmowane przez część z nich zaczęły przybierać dosłownie karykaturalną formę. – mówi Marcin Drogomirecki ekspert serwisu Morizon.pl. – W skrzynkach na listy pojawiły się ulotki ze zdjęciami par na ślubnym kobiercu, które „rozważą każdą ofertę w tej okolicy” czy stylizowane na napisane odręcznie ulotki rzekomych lekarzy i przedstawicieli innych, powszechnie szanowanych zawodów, którzy szukają „przytulnego mieszkania za gotówkę”. Polowanie wzbudzały też pojawiające się na latarniach naklejki z podanym numerem telefonu i informacją „kupię każde mieszkanie, nawet brzydkie”. Mnogość tego typu ogłoszeń i ulotek z ofertami zakupu doprowadziła do tego, że role się odwróciły - to właściciele mieszkań zaczęli dyktować swoje warunki, a flipperzy zainteresowani zakupem licytowali się między sobą. Obecnie zjawisko „flippowania” przenosi się do mniejszych miast dotychczas pozostających poza biznesowym mainstreamem. Dobrze „flipy” robi się m.in. w Szczecinie, Bydgoszczy, Toruniu, Olsztynie czy mniejszych

## Flipping – tanio kupić, sprzedać z zyskiem

Wpisany przez Podwawelski.pl  
środa, 14 lipca 2021 06:28

---

ośrodkach - Nowym Sączu, Tarnowie oraz miejscowościach będących tzw. satelitami dużych miast. Przebitki, czyli zysk na jednym lokalu, mają tam mniejszą wartość kwotową, ale procentowo niezmiennie są bardzo konkurencyjne w porównaniu choćby z oprocentowaniem lokat bankowych. Na jednym flipie przeciętnie można zarobić od kilkunastu do kilkudziesięciu tysięcy złotych – podsumowuje Marcin Drogomirecki.

## Co warto wiedzieć sprzedając nieruchomość

Wyjaśnia Katarzyna Foszczyńska – rzeczoznawca majątkowy:

Średnia cena sprzedaży mieszkań w Krakowie w okolicy osiedla Podwawelskiego wynosi około 7.900 zł, na Ruczaju około 6.600 zł, a w Skawinie około 4.700 zł za 1 metr kwadratowy. Warto jednak zwrócić uwagę na fakt, że sama analiza cen (nawet transakcyjnych, a nie ofertowych) nie stanowi wyceny nieruchomości. Jest informacją o średnich cenach sprzedaży np. jednego metra kwadratowego mieszkania w okolicy. Czy jednak ta analiza uwzględnia takie cechy nieruchomości, jak rozkład i funkcjonalność pomieszczeń, rok budowy i stan techniczny budynku, standard lokalu mieszkalnego, możliwość korzystania z piwnicy, balkonu, windy czy miejsca postojowego?

A zatem czy uwzględnia te elementy, które są istotne przy podejmowaniu decyzji o zakupie?

Zadając sobie pytanie „ile jest warta moja nieruchomość” należy przytoczyć definicję zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.” Definicji

wartości nieruchomości jest więcej, jednak większość sprzedających i kupujących jest zainteresowana właśnie określeniem wartości rynkowej przy spełnieniu powyższych założeń. Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego. Należy też mieć na uwadze, że pozostałe „wyceny” (np. przez internet, dokonane bez oględzin nieruchomości) nie są prawnie wiążące i opieranie na nich swoich decyzji finansowych jest dość ryzykowne. Właściciel nieruchomości, o ile nie znajduje się w sytuacji, gdy działa pod presją czasu lub innych okoliczności wymuszających szybką sprzedaż, może pozwolić sobie na uzyskanie pełnej i rzetelnej informacji o rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości. Dysponując operatem szacunkowym, zarówno sprzedający, jak i kupujący otrzymują wiedzę na

## **Flipping – tanio kupić, sprzedać z zyskiem**

Wpisany przez Podwawelski.pl  
środa, 14 lipca 2021 06:28

---

temat aktualnej wartości nieruchomości, dając gwarancję, że żadna ze stron nie staje się ofiarą oszustwa. Natomiast cena, jaką nabywca zdecyduje się zapłacić, będzie wynikiem negocjacji.

**Renata Piętka KROPKA**