

## Polacy nie korzystają z pomocy agentów nieruchomości

Mimo szybkiego rozwoju i profesjonalizacji rynku nieruchomości w Polsce na przestrzeni ostatnich 16 lat, w dalszym ciągu daleko nam do poziomu i mechanizmów panujących na zachodnich rynkach. W Polsce nadal bardzo wiele osób próbuje sprzedać dom lub mieszkanie we własnym zakresie, podczas gdy w rozwiniętych gospodarkach państw Europy Zachodniej, takich jak Wielka Brytania czy Dania, ponad 90% transakcji nieruchomości odbywa się przy pomocy agentów nieruchomości.

Przykładem modelowego rynku nieruchomości są Stany Zjednoczone, gdzie podobnie jak w Wielkiej Brytanii i Danii, odsetek ofert nieruchomości wystawianych na sprzedaż przez właściciela stanowi mniej niż 10%. Fakt ten spowodowany jest przede wszystkim dojrzałością i ciągłym rozwojem tamtejszego rynku nieruchomości. Dodatkowo, ważnym czynnikiem jest świadomość Amerykanów na temat skomplikowanych mechanizmów jego funkcjonowania, co sprawia że korzystają z usług profesjonalistów.

- „Przeglądając oferty z największych portali nieruchomości oraz opierając się na wewnętrznych danych, możemy szacować, że ok. 60-70% osób prywatnych, mimo braku wiedzy na temat cen rynkowych, zasad i mechanizmów panujących na rynku nieruchomości, próbuje na własną rękę sprzedać dom lub mieszkanie. Obrazowo wygląda to tak, jakby każdy zamiast konsultacji z prawnikiem próbował samodzielnie obronić się w sądzie bazując na informacjach znalezionych w Internecie.” – analizuje Marta Kulawik, właścicielka katowickiej agencji nieruchomości Re/Max Gold.

Głównym powodem, dla którego Polacy boją się zaufać agentom nieruchomości jest powszechne przeświadczenie, że pośrednik pomagający w obrocie nieruchomości nie wprowadza żadnej wartości dodanej do tego, co potencjalny sprzedający może zrobić sam. Ponadto, stanowi tylko dodatkowe koszty, których można uniknąć samodzielnie przeprowadzając transakcję. Stereotyp ten jest w Polsce mocno zakorzeniony, co niestety sprawia, że zdecydowana większość sprzedających nieruchomości samodzielnie traci na takiej transakcji od kilku do nawet kilkudziesięciu procent.

„Najczęściej straty dla sprzedającego wynikają z faktu zawyżenia pierwotnej ceny ofertowej na podstawie podobnych ogłoszeń znalezionych w Internecie. Średnio różnią się one o ok. 20-30% od ostatecznej ceny transakcyjnej. Brak dopasowania odpowiedniej ceny do nieruchomości powoduje, że sprzedaje się ona latami, przez co traci na wartości, a w perspektywie czasu konieczne jest także obniżenie ceny, by znaleźć nabywcę.” - dodaje Marta Kulawik.

Podobnie rzecz się ma z zakupem nieruchomości, ponieważ bez znajomości lokalnego rynku nieruchomości, kupując mieszkanie lub dom na własną rękę, możemy zapłacić zdecydowanie więcej niż w rzeczywistości są one warte. Na portalach nieruchomości bardzo często zdarza się, że zbliżone nieruchomości różnią się ceną nawet o 40%.

Warto zwrócić uwagę, że agencje pośrednictwa nieruchomości oraz największe portale o tematyce nieruchomości prowadzą działania mające na celu edukację społeczeństwa na temat bezpieczeństwa i zasad panujących na rynku nieruchomości. Dzięki temu osoba sprzedająca nieruchomość może świadomie wybrać, czy korzystniej będzie zrobić to samemu, czy woli skorzystać z pomocy agenta. Co więcej, czy lepiej podpisać umowę otwartą czy na wyłączność.

Rynek nieruchomości w Polsce cały czas się rozwija, czerpiąc dobre wzorce z krajów Europy Zachodniej i Stanów Zjednoczonych, gdzie korzystanie z usług pośrednictwa jest powszechne. Upłynie

jednak wiele czasu zanim Polacy zaczną doceniać pracę agenta nieruchomości i korzyści z niej płynące.



Marta Kulawik – ekspert rynku nieruchomości, Menadżer Biura Nieruchomości Re/Max Gold w Katowicach posiadająca najwyższy „Certyfikat Eksperta na rynku nieruchomości” firmy Re/Max przyznawany za ponadprzeciętną wiedzę branżową oraz wybitne osiągnięcia w obrocie nieruchomościami. Re/Max działa na rynku nieruchomości już od 40 lat stając się największą agencją obrotu nieruchomościami na świecie, która posiadają swoje oddziały w ponad 100 krajach i współpracuje z ponad 100 tys. agentów.