Jak kupić mieszkanie taniej? Poznaj przetargi nieruchomości

data aktualizacji: 2026.05.04 autor: ARTYKUŁ SPONSOROWANY



(fot. arch)

Zakup mieszkania nie musi oznaczać płacenia pełnej ceny rynkowej. Coraz więcej osób odkrywa alternatywną ścieżkę, jaką są przetargi nieruchomości. To rozwiązanie wciąż mniej popularne niż klasyczny zakup na rynku wtórnym czy pierwotnym, ale dla świadomych kupujących może oznaczać realne oszczędności. Jak działają przetargi na mieszkania i kto może wziąć w nich udział?

Czym jest przetarg na mieszkanie?

Przetarg na mieszkanie to formalna procedura sprzedaży nieruchomości, w której potencjalni nabywcy rywalizują między sobą, składając oferty zakupu. Zamiast negocjacji z jednym sprzedającym, mamy tu do czynienia z konkurencją — wygrywa osoba, która zaproponuje najkorzystniejsze warunki (najczęściej najwyższą cenę).

Kluczową różnicą w stosunku do tradycyjnej sprzedaży jest transparentność zasad — warunki przetargu są z góry określone i publicznie dostępne. Cena wywoławcza często bywa niższa niż

rynkowa, co przyciąga inwestorów i osoby szukające okazji.

Kto organizuje przetargi nieruchomości?

Przetargi na mieszkania mogą być organizowane przez różne podmioty. Najczęściej są to:

- jednostki samorządu terytorialnego (np. gminy i miasta),
- spółdzielnie mieszkaniowe,
- spółki Skarbu Państwa i inne instytucje publiczne.

Każdy z tych podmiotów działa na podstawie określonych przepisów, co oznacza, że procedury mogą się nieco różnić — jednak ogólna idea przetargu pozostaje taka sama.

Gdzie znaleźć ogłoszenia o przetargach na mieszkania?

Jednym z największych wyzwań dla początkujących jest znalezienie aktualnych ofert. Ogłoszenia o przetargach są rozproszone — pojawiają się w Biuletynach Informacji Publicznej, na stronach urzędów, spółdzielni czy też lokalnych portali informacyjnych.

Dlatego warto korzystać z serwisów, które zbierają takie oferty w jednym miejscu, takich jak Listaprzetargow.pl. Dzięki filtrom (lokalizacja, cena, powierzchnia) można szybko znaleźć interesujące mieszkania i śledzić nowe okazje na rynku.

Rodzaje przetargów – co warto wiedzieć?

Nie każdy przetarg wygląda tak samo. W praktyce wyróżniamy dwa podstawowe podziały:

Przetargi ograniczone i nieograniczone

- **Przetarg nieograniczony — może** w nim wziąć udział każdy zainteresowany, o ile spełni warunki formalne.
- **Przetarg ograniczony — skierowany** jest do konkretnej grupy, np. członków danej spółdzielni mieszkaniowej.

Przetargi ustne i pisemne

- **Przetarg ustny (licytacja)** - uczestnicy przebijają swoje oferty „na żywo”, a cena rośnie wraz z kolejnymi postąpieniami.
- **Przetarg pisemny — oferty** składa się w zamkniętej formie, a organizator wybiera najkorzystniejszą propozycję po ich otwarciu.

W praktyce często spotyka się połączenie tych form, np. przetarg nieograniczony ustny.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

Czy warto korzystać z biura detektywistycznego w

[trudnych sprawach?]

Kto może wziąć udział w przetargu?

W większości przypadków udział w przetargu jest otwarty dla osób fizycznych i firm. Warunkiem jest spełnienie wymogów formalnych określonych w ogłoszeniu — np. złożenie odpowiednich dokumentów czy wpłata wadium.

W przetargach ograniczonych katalog uczestników jest zawężony, ale wciąż może obejmować szeroką grupę osób (np. mieszkańców danej gminy).

Czym jest wadium?

Wadium to obowiązkowa opłata, którą należy wnieść w wyznaczonym terminie, aby wziąć udział w przetargu. Zwykle wynosi od kilku do kilkunastu procent ceny wywoławczej.

Pełni ono funkcję zabezpieczenia — potwierdza powagę oferty. Jeśli uczestnik wygra przetarg, wadium zaliczane jest na poczet ceny zakupu. Jeśli przegra — zostaje zwrócone. Natomiast w przypadku wycofania się zwycięzcy z transakcji, wadium przepada.

Czy warto kupić mieszkanie z przetargu?

Przetargi nieruchomości to realna szansa na zakup mieszkania w atrakcyjnej cenie, ale wymagają przygotowania i ostrożności. Kluczowe jest dokładne sprawdzenie nieruchomości, zasad przetargu oraz potencjalnych ryzyk.

Dla osób, które poświęcą czas na zdobycie wiedzy i analizę rynku, przetargi mogą stać się skutecznym sposobem na znalezienie okazji – zarówno do zamieszkania, jak i inwestycji.

Źródło: https://zyrardow.eglos.pl/aktualnosci/item/45499-jak-kupic-mieszkanie-taniej-poznaj-przetargi-nieruchomosci