

Mieszkanie nowe, czy z drugiej ręki? To jedno z pierwszych pytań, na które muszą sobie odpowiedzieć przyszli nabywcy nieruchomości. Zwykle odpowiedź na tak zadane pytanie nie jest jednoznaczna. Aby później nie żałować decyzji, warto dokładnie przeanalizować wady i zalety obydwu rozwiązań.

W niektórych lokalizacjach kupimy tylko używane

Lokalizacja jest najważniejszym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność, a co za tym idzie cenę nieruchomości. Jeśli zamierzamy kupić nieruchomość z rynku pierwotnego, musimy pamiętać o tym, że im bliżej centrum miasta, tym wybór będzie mniejszy. W miarę urbanizowania się obszarów miast, coraz więcej nowych osiedli jest lokalizowanych tam, gdzie łatwiej o działki pod ich budowę, czyli na obrzeżach. Decydując się na rynek wtórny, uzyskamy możliwość zakupu nieruchomości w dzielnicach, w których nie ma już miejsca na nowe inwestycje. Ponadto, na terenie „starych” osiedli znajduje się już pełna infrastruktura handlowo-usługowa oraz obiekty użyteczności publicznej (żłobki, przedszkola, szkoły, poczta), których może jeszcze przez kilka lat brakować w pobliżu nowych osiedli.

Na nowe trzeba poczekać

Kupując mieszkanie od dewelopera może się okazać, że będziemy zmuszeni przełożyć planowany termin wprowadzenia się do nowego lokum. Niedrogie mieszkania z segmentu popularnego sprzedawane są zwykle jeszcze na etapie budowy. Prawdopodobieństwo, że nie znajdziemy ofert sprzedaży mieszkań gotowych do odbioru, które spełniają wszystkie nasze kryteria, jest więc całkiem spore. Jeśli zależy nam na czasie, warto poszukać ofert sprzedaży lokali z rynku wtórnego, które w większości dostępne są „od ręki”. Z kolei, jeśli nam się nie spieszy, dobrym rozwiązaniem może być zakup nowego mieszkania na wczesnym etapie budowy, jeśli oczywiście akceptujemy ryzyko takiej transakcji. Mieszkania, których budowa dopiero się rozpoczęła oferowane są często w niższych cenach niż lokale „na ukończeniu”.

Cena i koszty dodatkowe

Istotnym plusem rynku pierwotnego jest łatwość oceny atrakcyjności ceny mieszkania. Jesteśmy w stanie stwierdzić, czy cena jest „rynkowa”, chociażby po liczbie mieszkań dotychczas sprzedanych przez dewelopera. Deweloperzy z reguły dbają, aby poziom cen odpowiadał sytuacji na rynku, natomiast w przypadku ofert sprzedaży mieszkań używanych, możemy się spotkać z sytuacją, w której niektóre ceny ofertowe będą zupełnie oderwane od rzeczywistości. Emocjonalny stosunek właściciela do sprzedawanej nieruchomości oraz ustalanie ceny ofertowej na podstawie historycznych, nieaktualnych już poziomów cenowych to dwa najczęstsze powody zawyżania cen ofertowych nieruchomości przez sprzedających na rynku wtórnym.

Jedną z istotnych różnic pomiędzy kupnem mieszkania nowego, a lokalu z drugiej ręki jest też rodzaj i wysokość kosztów, z którymi wiąże się transakcja, np. kosztów podatkowych. Kupując nieruchomość na rynku wtórnym musimy się liczyć z koniecznością zapłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2%, z kolei deweloper do ceny doliczy podatek VAT. Zakup mieszkania używanego wiąże się wprawdzie zwykle z zapłatą wynagrodzenia biura nieruchomości (jeśli korzystamy z jego usług), ale jeśli nabywany lokal jest w dobrym stanie i jest sprzedawany razem z meblami, możemy zaoszczędzić kwotę, którą przeznaczylibyśmy na wykończenie i wyposażenie nowego mieszkania.

Bezpieczeństwo transakcji

Pod względem poziomu bezpieczeństwa transakcji, wydaje się, że największym ryzykiem obarczony jest zakup mieszkania na wczesnym etapie budowy. Podczas gdy decydujemy się na zakup, przedmiot sprzedaży jeszcze fizycznie nie istnieje, a my nie możemy mieć stuprocentowej pewności, że deweloper w pełni dotrzyma swoich zobowiązań. Im wcześniejszy jest etap budowy, tym większe jest ryzyko. Sytuacja nabywców mieszkań w budowie zmieni się na lepsze po wejściu w życie przepisów ustawy „o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. Zapisy ustawy, która ma za zadanie uregulować zasady nabywania lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych od firm deweloperskich, wejdą w życie 29 kwietnia 2012 roku. Jednak, czy nowe przepisy skutecznie ochronią interesy nabywców mieszkań? Przekonamy się o tym już wkrótce...

newss.pl

Jakie mieszkanie lepiej kupić - nowe, czy z drugiej ręki?

Wojciech Porębski

Dział Analiz Rynku Nieruchomości

PÓLNOC Nieruchomości S.A.