|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Rynek pierwotny atrakcyjniejszy od wtórnego | Data:  21.08.2017 | Sento |

Rynek pierwotny atrakcyjniejszy od wtórnego

Mieszkanie nowe czy używane? To pytanie, które zadaje sobie każdy poszukujący wymarzonego “M”. Jak wskazują statystyki, aż 55% osób wybiera mieszkania od dewelopera. Co przemawia na korzyść rynku pierwotnego?

Z badania zrealizowanego przez TNS Polska dla serwisu Otodom.pl wynika, że większość respondentów nie interesowała się nieruchomościami z rynku wtórnego, szukali jedynie nowych mieszkań.

O przewadze rynku pierwotnego świadczą także dane Eurostatu, które pokazują, że prawie 48% wszystkich pieniędzy wydanych w 2016 roku na zakup mieszkań w Polsce przeznaczonych zostało na zakup mieszkań od deweloperów.

Po pierwsze cena

- *To mit, że mieszkania używane są z reguły tańsze od nowych. Często ich koszt jest porównywalny, a zdarzają się sytuacje odwrotne* - zauważa Agnieszka Glanowska, dyrektor ds. marketingu w grupie deweloperskiej Sento - *Zdarzają się sytuacje, że na rynku wtórnym mieszkania jedynie tylko z pozoru wymagają niewielkiego remontu, natomiast podczas prac może się okazać, że będą one generować dodatkowe koszty, które zdecydowanie przewyższają początkową cenę* - dodaje.

Koszty transakcji są takie same jak przy mieszkaniach z rynku wtórnego, z wyjątkiem opłaty sądowej za założenie nowej księgi wieczystej - 60 zł. Taki wydatek oczywiście bywa niższy od wysokości podatku od czynności cywilnoprawnych (2% ceny transakcyjnej), jaki należy uiścić w przypadku zakupu lokalu z drugiej ręki. Kupując nieruchomość bezpośrednio od dewelopera, fiskus nie pobiera tej opłaty.

Po drugie wykończenie

Nowe mieszkanie to dowolność jego urządzenia. Z badania TNS Polska wynika, że dla 33% badanych to najważniejsza cecha, jeżeli chodzi o lokale kupione bezpośrednio od dewelopera. Istotny jest także fakt, że budynek nie wymaga remontu (35%) i posiada nowoczesne rozwiązania architektoniczne (28%).

- *W każdej naszej inwestycji oferujemy mieszkania wykończone pod klucz* - podkreśla ekspert grupy deweloperskiej Sento. - *Oznacza to, że w cenie lokalu zawarte są takie elementy jak panele, płytki, drzwi wewnętrzne czy montaż biały w łazience. Nowy właściciel sam decyduje o jego wyglądzie, a do tego oszczędza na tych pierwszych, bardzo istotnych pracach i odbiera lokal gotowy do wniesienia mebli, czyli do wprowadzenia się* - dodaje.

Warto pamiętać, że decydując się na ofertę, w której cena obejmuje wykończenie mieszkania, opcja ta jest objęta finansowaniem z kredytu hipotecznego. W ten sposób szczególnie młodzi ludzie nie muszą przeznaczać dodatkowych oszczędności na prace wykończeniowe. To duża zaleta takiej oferty.

Po trzecie, koszty utrzymania

Aktualnie osiedla są budowane z lepszej jakości materiałów niż kilkanaście lat temu. Przekłada się to na lepszą termoizolację budynku, co z kolei obniża koszty utrzymania mieszkania, w tym jego ogrzewania. Co ważne, ewentualne usterki budynku i samego mieszkania kupionego od dewelopera, zostaną naprawione w ramach gwarancji lub z tytułu rękojmi.

- *W starym budownictwie trzeba brać pod uwagę takie opłaty jak składka na fundusz remontowy czy wyższe wydatki na ogrzewanie zimą. Z kolei przy nowym mieszkaniu można liczyć na bardziej funkcjonalny rozkład pokojów. Pojawiło się zapotrzebowanie na nowe pomieszczenia takie jak garderoba czy spiżarnia. To wszystko oferuje rynek pierwotny* - podsumowuje Agnieszka Glanowska.

Branża nieruchomości dynamicznie się rozwija, a oferta z roku na rok jest większa i atrakcyjniejsza. Popyt od lat jest wysoki, dlatego nabywców na nowe mieszkania nie brakuje. Można sądzić, że to właśnie rynek pierwotny w najbliższych latach zyska przewagę nad wtórnym.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87