|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:Mieszkanie z drugiej ręki droższe od nowego | Data:14.02.2020 | Quelle Locum |

Mieszkanie z drugiej ręki droższe od nowego

Popyt na nieruchomości z rynku pierwotnego nie maleje, a deweloperzy z kwartału na kwartał oddają więcej lokali do użytku. Polacy chętnie kupują nowe mieszkania, nawet na etapie dziury w ziemi. Wśród nabywców są i tacy, którzy nie chcą czekać i wybierają gotowy produkt - mieszkanie z rynku wtórnego. Jakich kosztów powinni się spodziewać?

10 tys. za metr kwadratowy

Pomimo prognozowanych spadków cen metra kwadratowego, rok 2019 nie przyniósł znaczących zmian w sytuacji na rynku nieruchomości. Kupujący wciąż muszą liczyć się
z wysokimi cenami lokali, szczególnie gdy w obrębie ich zainteresowań znajdują się te zlokalizowane w dużych aglomeracjach miejskich. Jakich wydatków powinni się spodziewać? Według danych NBP w III kwartale 2019 r. najdrożej było w Warszawie, gdzie cena ofertowa mieszkania z rynku pierwotnego wynosiła 9 188 zł/mkw., zaś lokalu z rynku wtórnego była o 906 zł wyższa. Dużo trzeba było zapłacić także w Gdańsku - 9 474 zł/mkw. za nowe mieszkanie, a 9 958 zł/mkw. za takie z drugiej ręki. W Krakowie nabywcy musieli liczyć się z kosztami w wysokości 8 021 zł/mkw. na rynku pierwotnym, a na wtórnym z wyższymi o 892 zł/mkw. W stolicy Dolnego Śląska, za nowy lokal trzeba było zapłacić 7 909 zł/mkw., a za mieszkanie z rynku wtórnego, wyjątkowo o 337 zł mniej (NBP, *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych III kw. 2006 - III kw. 2019*).

Ceny bywają zawyżone

Mieszkania z rynku wtórnego są zazwyczaj droższe od tych dopiero powstających. Kluczowym czynnikiem wpływającym na cenę jest lokalizacja, a Polacy wolą mieszkać
w dynamicznie rozwijających się aglomeracjach miejskich, blisko zaplecza usługowego i globalnych korporacji. Lokalizacja dla większości jest wręcz ważniejsza od ceny, jak wynika z danych zeszłorocznego Barometru ING, 34% biorących udział w ankiecie Polaków, nie zmieniłoby swego miejsca zamieszkania na wieś lub małe miasto, bez względu na kwotę, którą w ten sposób mogliby zaoszczędzić. Tylko 7% badanych jest gotowych na przeprowadzkę do mniejszego miasta (ING, *Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2019. Wyniki Finansowego Barometru ING*).

Mieszkania z rynku wtórnego są droższe, także ze względu na mniejsze koszty wykończenia. Zazwyczaj są to miejsca gotowe do użytku “od zaraz”, w przeciwieństwie do nowych lokali oddawanych w stanie deweloperskim. Jednak zastany standard i styl wykończenia często nie spełnia oczekiwań nabywcy, a przesunięcie ścian czy zmiana wielkości pomieszczeń jest o wiele trudniejsza niż w lokalu na etapie budowy.

- Marzeniem niejednego nabywcy jest mieszkanie, do którego można wprowadzić się od zaraz. Nowy członek rodziny, zmiana pracy czy po prostu potrzeba większej przestrzeni, to okoliczności, które nie pozwalają czekać ok. 2 lata na ukończenie nowej inwestycji. Alternatywą dla mieszkań z rynku wtórnego są gotowe mieszkania, których oferta w Polsce jest wyjątkowo uboga, pomimo wielu chętnych na ten typ nieruchomości. W realizowanej przez nas inwestycji Park Leśny Bronowice w Krakowie, gotowe mieszkania nabywają przede wszystkim młode rodziny. Popularnością cieszą się lokale o większym metrażu, z balkonem bądź ogródkiem - komentuje Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży spółki Quelle Locum.

Warto rozważyć zakup gotowego mieszkania z rynku pierwotnego. Koszt lokalu z drugiej ręki nie zawsze bowiem odpowiada realnej wartości nieruchomości. Szczególnie w okresie wzrostu cen na rynku pierwotnym, oferty mieszkań z rynku wtórnego bywają zawyżone. Jak wskazuje ekspert Expander.pl Jarosław Sadowski w rozmowie z Gazetą Prawną, ceny ofertowe na rynku wtórnym mogą być wyższe nawet o 10-20%, a kolejni sprzedający zachęceni atrakcyjnymi ofertami, wystawiają swoje mieszkania po mocno zawyżonych cenach.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87