

Kupić używane czy nowe?

Wybieramy rynek pierwotny czy wtórny?

Katarzyna Woznińska

Stając przed dylematem zakup mieszkania, wcześniej czy później odpowiedzieć musimy sobie na jedno z zasadniczych pytań, mianowicie: rynek pierwotny czy wtórny? Mówiąc prościej: czy chcę kupić mieszkanie nowe, czy używane?

Nie można jednoznacznie odpowiedzieć na to pytanie. Tutaj rozczarujemy zapewne tych, którzy poszukiwaliby szybkich i jednoznacznych odpowiedzi: TAK/NIE, bowiem wybór zależy od wielu czynni-

ków np.: dostępnej oferty, zasobności naszego portfela, dostępności kredytu i gotowości do remontu. Czy chcemy kupić urządzone mieszkanie i na nieść jedynie kosmetyczne poprawki, czy też zakasać rękawy i przystąpić do kompleksowej aranżacji.

Przedstawiamy więc plusy i minusy zarówno rynku pierwotnego (developepzy, spółdzielnie), jak i wtórnego (mieszkania używane, także tzw. pierwotny rynek wtórny, czyli mieszkania nabyte na rynku pierwotnym, sprzedawane jednak już nie przez dewelopera,

a przez nabywcę na zasadzie cesji praw).

Etap błyskawicznego kupowania mamy za sobą, więc tym bardziej jest okazją, aby spokojnie przyjrzeć się wybieranej inwestycji.

W przyszłym tygodniu podpowiemy, czym kierować się i na co zwrócić uwagę przy wyborze dewelopera.

Więcej na ten temat na bezpłatnym szkoleniu redNet Media podczas targów mieszkaniowych tabelaofert.pl, które odbędą się w Poznaniu 11 i 12 września z 20 10.



Zarówno kupno mieszkania na rynku pierwotnym, jak i wtórnym ma dobre i złe strony

Kryteria	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Dostępność	<ul style="list-style-type: none"> – nieistoty często nie zamieszkanie od razu. Nawet jeśli nie jest to już działka w ziemi, to mieszkanie jest w trakcie dewelopemsk – czyli bez podłogi i tzw. białego montażu (gipsarka, terakota, sanitariaty) – kolejnym zagrożeniem daleko poważniejszym jest nieterminowa realizacja kolejnych etapów budowy (wówczas bank może nawet wstrzymać przelewanie transz kredytu) 	<ul style="list-style-type: none"> – w przypadku rynku wtórnego bank wymaga pieniądze na podstawie aktu notarialnego, który podpisujemy przy zakupie mieszkania. Jednak zawsze warto zwrócić uwagę na stan prawny lokalu i budynku oraz komplet dokumentów (abyśmy np. nie zakupili mieszkania zadłużonego lub z zameldowanymi lokatorami)
Mieszkanie jako inwestycja	<ul style="list-style-type: none"> – nowe mieszkanie jest lepszą lokatą kapitału (oczywiście zależy to także od lokalizacji i jakości samej inwestycji); nowe mieszkanie stanowi większą kartę przetargową w negocjowaniu warunków kredytu z bankiem 	<ul style="list-style-type: none"> – mieszkanie używane – jako nieco „użyte”, ma z reguły większe koszty amortyzacji i remontów w przyszłości. Ma gorszy stan techniczny niż nowe, aczkolwiek, wiele budynków z tzw. wielkiej płyty zostało ostatnio poddanych modernizacji
Koszty	<ul style="list-style-type: none"> – nieistoty, mieszkanie nowe jest droższe, nie tylko ze względu na cenę metra kwadratowego, ale także koszty ubezpieczenia kredytu do momentu urzędzenia księgi i wpisania do niej hipoteki 	<ul style="list-style-type: none"> – są relatywnie tańsze, biorąc pod uwagę fakt, że już w mniejszym lub większym stopniu urządzone. Jeżeli mieszkanie ma księgę wieczystą, tańszy jest koszt tymczasowego ubezpieczenia kredytu na czas do wpisania hipoteki do księgi
Lokalizacja, walory estetyczne	<ul style="list-style-type: none"> – nowe mieszkania to jednocześnie bardziej nowoczesna architektura, ciekawiej zaaranżowane lokale i zieleń młodszy sąsiedztwo – Minusem jest częsty brak osiedlowej zieleni w postaci drzew i stosunkowo blisko siebie rozplanowane budynki 	<ul style="list-style-type: none"> – lokalizacja mieszkań na rynku wtórnym jest często lepsza (blżej centrum, lepsza komunikacja). Także niebagatelne znaczenie ma tu infrastruktura (sklepki osiedlowe, żłobki, przedszkola i szkoły, biblioteki itp.)
Umowa	<ul style="list-style-type: none"> – Zawieraną z deweloperem powinna być dewelopemsk – umowa przedwstępna (najlepiej w formie aktu notarialnego) oraz przenosząca własność (także w formie aktu), kiedy to słayemy się w pełni właścicielami mieszkań. Warto obie umowy konsultować z prawnikiem 	<ul style="list-style-type: none"> – jest nieco prostsza – podpisujemy akt notarialny. Umowa przedwstępna, np. przewidująca zadatek dla sprzedawcy, może okazać się pułapką dla kupującego, gdy sprzedający nie jest właścicielem lokalu
Księgi wieczyste	<ul style="list-style-type: none"> – księga wieczysta dla danego lokalu/właściciela jest nowo zakładana 	<ul style="list-style-type: none"> – nie zawsze księgi te są czytelne, np. to, w jakiej części jest się właścicielem, hipoteki