

Jakie mieszkanie wybrać – rynek pierwotny czy wtórny?



Zakup mieszkania obliguje przyszłych właścicieli do podejmowania szeregu różnych decyzji. Jedną z nich jest wybór pomiędzy nieruchomością pochodzącą z rynku pierwotnego lub wtórnego. Dylemat ten jest jak najbardziej zasadny i niełatwy do rozwikłania. Oba rozwiązania posiadają zalety, ale nie są pozbawione wad.

Rynek pierwotny: nowe mieszkanie od dewelopera.

Na rynku pierwotnym można kupić nowe mieszkanie od dewelopera: takie, którego będziemy pierwszymi lokatorami. Bardzo często sprzedawane są na wczesnym etapie realizacji. Inną opcją jest możliwość odbioru lokalu wykończonego "pod klucz", czyli gotowego do przeprowadzki. Mieszkania z rynku pierwotnego cieszą się popularnością wśród osób, które chcą dopasować metraż do własnych potrzeb, zainteresowane są atrakcyjną lokalizacją oraz ceną nowoczesne budownictwo. Rynek pierwotny daje dużą elastyczność. Jako pierwsi kupcy zyskujemy szansę na obejrzenie większej liczby lokali, a indywidualne potrzeby można zrealizować jeszcze przed sporządzeniem umowy. Deweloper, szczególnie na wczesnym etapie realizacji, jest gotowy na pewne ustępstwa, na przykład pod względem wyglądu wnętrza. Opcja "pod klucz" zwalnia natomiast kupujących z obowiązku kontroli nad wykończeniem - wszystkim zajmuje się inwestor. Wadą może być czas oczekiwania na nowe mieszkanie - szczególnie, jeśli zdecydujemy się na zakup na wczesnym etapie realizacji. Gdy już otrzymamy dostęp do lokalu, powinniśmy przygotować się na prace związane z wykończeniem (stan surowy), co wiąże się z dodatkowymi kosztami. Na dodatek lokale bardzo szybko znajdują nabywców, więc jeśli myślimy o mieszkaniu marzeń, nie powinniśmy tracić czasu.

Rynek wtórny: używany lokal od ręki.

Na rynku wtórnym mamy do czynienia z mieszkaniami z tzw. drugiej ręki. Trudno jednoznacznie scharakteryzować, ponieważ są różnicowane pod względem wykończenia, stanu technicznego czy ceny. Znacznie trudniej określić ich stan - to nie deweloper kontroluje sprzedaż, ale prywatny właściciel. Możemy spotkać się z ofertami do kapitalnego remontu lub takimi, które są stosunkowo nowe, ale wymagają drobnych napraw. W tym przypadku warto być szczególnie ostrożnym.



Niewątpliwą zaletą rynku wtórnego jest cena – z reguły niższa niż na rynku pierwotnym. Za wyborem takiego rozwiązania przemawia również przystępność. Jeśli nie dysponujemy dużą gotówką lub nie otrzymaliśmy kredytu hipotecznego w takiej wysokości, jakiej oczekiwaliśmy, zawsze możemy zweryfikować potrzeby i zmienić kryteria. Duża elastyczność to kolejna zaleta, zwłaszcza pod względem lokalizacji. Tak naprawdę poszukiwanie lokalu można ograniczyć wyłącznie do jednej cechy, takiej jak metraż czy rodzaj budownictwa (blok, kamienica).

Wady? Dodatkowe koszty generowane przez remont, gdy mieszkanie nie spełnia naszych oczekiwań. Na dodatek poszukiwanie nieruchomości z drugiej ręki może być dość czasochłonne - minie nieco tygodni, zanim znajdziemy miejsce idealne lub zweryfikujemy na nowo swoje potrzeby. Jako członkowie spółdzielni zostaniemy zobligowani do płacenia czynszu lub dokładania się do funduszu remontowego. Zmiana wystroju wnętrza to kolejny koszt, z jakim należy się liczyć w przypadku zakupu mieszkania z rynku wtórnego.

Pierwotny czy wtórny: jaką podejmiesz decyzję? Przed podpisaniem umowy o zakupie nieruchomości warto rozważyć wszelkie za i przeciw, aby nie żałować raz podjętej decyzji. Jakie mieszkanie zatem wybrać? Przede wszystkim takie, które odpowie na nasze indywidualne potrzeby. Warto pamiętać, że miejsce to będzie towarzyszyć nam przez najbliższe lata. Niech będzie to wybór przemyślany i taki, którego nie będziemy żałować ani przez chwilę!



+48 530 855 003
www.mikulski-nieruchomosci.pl

