Materiał prasowy 30.01.2024 r.

**Mieszkanie z rynku wtórnego czy pierwotnego?**

**Nieruchomość nowa czy z drugiej ręki? Przed takim dylematem stoi większość chętnych na zakup mieszkania. 2023 rok stał pod znakiem ogromnego zainteresowania takimi inwestycjami ze względu na możliwość uzyskania dopłat w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%. Można było z niego skorzystać zarówno w przypadku nieruchomości z rynku pierwotnego, jak i wtórnego, Program ten sprawił jednak, że ceny mieszkań poszły mocno w górę. W grudniu 2023 roku średnia cena mieszkań w Warszawie wynosiła 16 815 zł za m kw, co stanowiło o 2% więcej niż w listopadzie tego samego roku. Wzrost cen dotyczy zarówno mieszkań z rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Na jakie mieszkanie lepiej się zdecydować? Sprawdzamy, co przemawia za zakupem z rynku pierwotnego, a co za inwestycją na rynku wtórnym.**

*- Zakup mieszkania to decyzja bardzo często na całe życie. Wiąże się z zaciąganym na wiele lat kredytem hipotecznym. Wybór nieruchomości powinien być jednak przemyślany. Nie każdy kupujący zdaje sobie sprawę z wad i zalet zakupu lokalu na danym rynku. Każdą ofertę warto dokładnie sprawdzić i najlepiej, aby skonsultować ją ze specjalistą* – zauważa **Leszek Zięba, ekspert ZFPF, mFinanse**.

**Coraz wyższe ceny na rynku nieruchomości**

Ceny nieruchomości w ostatnich latach dynamicznie rosną. Według danych Otodom, średnia ofertowa cena za mkw. pomiędzy IV kwartałem 2015 r. a II kwartałem 2023 r. wzrosła o 95 proc. na rynku pierwotnym i o 87 proc. na wtórnym. Dane odnoszą się do 10 największych miast[[1]](#footnote-1). Zatem duże wzrosty nie ominęły nieruchomości z drugiej ręki. Na wysokość cen wpłynął program dopłat Bezpieczny Kredyt 2%.

Wiceprezes Związku Banków Polskich, Agnieszka Wachnicka poinformowała, że 28 grudnia 2023 roku liczba wniosków o skorzystanie z tego wsparcia przekroczyła 100 tys., a liczba zawartych umów wyniosła blisko 57 tys[[2]](#footnote-2). Aktualnie nabór kolejnych wniosków został wstrzymany. Pojawiły się już zapowiedzi następnego programu dopłat. Nie wiadomo jeszcze, jakie będą szczegółowe zasady, ale istnieje ryzyko, że program ten może się przyczynić do kolejnych podwyżek.

**Rynek wtórny czy pierwotny – jakie kupić mieszkanie?**

Nie ma jednoznacznej odpowiedzi na to pytanie. Zarówno zakup nieruchomości nowej, jak i używanej, ma wady i zalety. Poza tym każdy ma swoje oczekiwania, które przesądzą o decyzji. Oto kwestie, które warto wziąć pod uwagę.

**Czas oczekiwania na wprowadzenie**

*- W przypadku wielu inwestycji z rynku pierwotnego, mieszkania są sprzedane, zanim rozpocznie się budowa. To oznacza, że można czekać nawet kilka lat na wprowadzenie się do wymarzonego lokum. Wolnych mieszkań w już zrealizowanych inwestycjach jest niewiele. „Przeważnie pozostają najmniej atrakcyjne pod względem metrażu, rozkładu pomieszczeń czy lokalizacji. W przypadku rynku wtórnego wybór jest większy –* zauważa **Adam Kasperski, ekspert ZFPF, Phinance.**

Nowy lokal, najczęściej można dostać w stanie deweloperskim, co oznacza konieczność jego wykończenia i wyposażenia. Jak informuje Polski Instytut Ekonomiczny, w 2024 roku ma nastąpić duży spadek ilości oddanych do użytku mieszkań – wyniesie ok. 200 tys., czyli najmniej od 2018 roku[[3]](#footnote-3).

**Lokalizacja blisko centrum czy dowolna**

*- Nowe osiedla rzadko powstają w pobliżu centrum. Jeśli zależy nam na takiej lokalizacji, mamy do wyboru głównie lokale z drugiej ręki. Decydując się na dzielnice nie tylko w pobliżu centrum, znacznie łatwiej znaleźć nowe mieszkania w trakcie budowy lub już wybudowane. Deweloperzy rzadko decydują się na inwestowanie w centrach miast ze względu na niedostępność wolnych działek, które, jeśli już są dostępne, to w wysokiej cenie* – mówi **Leszek Zięba, ekspert ZFPF, mFinanse.**

**Mieszkanie do wykończenia czy generalnego remontu**

Nieruchomości od dewelopera najczęściej są sprzedawane w stanie deweloperskim, co oznacza, że mają wylewkę podłogową, tynki, drzwi wejściowe, instalacje, a ściany są gotowe do malowania. Mieszkanie jest zatem przygotowane do wykończenia. W przypadku nieruchomości z rynku wtórnego można trafić na lokale, które wymagają odświeżenia, ale i takie, w których konieczny jest generalny remont, łącznie z wymianą instalacji. To może być kosztowne i czasochłonne.

**Miejsca parkingowe**

Na starych osiedlach, szczególnie przy wieżowcach, występują duże problemy z miejscem parkingowym. W przypadku nowych budynków miejsce na auto jest dodatkowo płatne, ale dzięki temu pewne. Koszt takiego miejsca parkingowego zależy od miasta i lokalizacji. Może wynosić od 10 do nawet 100 tys. zł[[4]](#footnote-4).

**Atrakcyjność lokalizacji**

W pobliżu mieszkań z rynku wtórnego zazwyczaj znajdują się szkoła, przedszkole, przystanki komunikacji miejskiej, markety, place zabaw i wiele innych, istotnych miejsc. Otoczenie nowych osiedli często jest dopiero rozwijane.

**Dostępność piwnicy**

W starych budynkach bardzo często właściciel mieszkania ma do dyspozycji piwnicę. W nowych obiektach zazwyczaj jej zakup wiąże się z dodatkowym wydatkiem.

**Stan osiedla i budynku**

W przypadku nowych obiektów wykorzystywane są nowoczesne rozwiązania zwiększające komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Osiedle może mieć monitoring, wideodomofony, ochronę i nowoczesne tarasy. Klatki schodowe będą w idealnym stanie. W przypadku mieszkań z rynku wtórnego można trafić różnie. Zdarzają się bloki bez domofonów i z klatkami schodowymi, które wymagają remontu.

**Sąsiedztwo i hałas**

Nowe osiedla przeważnie są ogrodzone albo otoczone nowoczesnym budownictwem. W przypadku rynku wtórnego istnieje duże ryzyko problematycznego sąsiedztwa, szczególnie w starych kamienicach. Z drugiej strony, jeśli wybierzemy mieszkanie w nowym budownictwie, musimy się liczyć, że w pierwszych miesiącach, a może nawet dłużej, większość lokali będzie wykańczana, więc będzie wtedy trudno o ciszę.

**Rynek wtórny czy pierwotny?**

*- Przed podjęciem decyzji warto przeanalizować wszystkie za i przeciw – wybór nie jest łatwy. Warto wziąć pod uwagę fakt, że jest dostępnych zdecydowanie więcej mieszkań z rynku wtórnego. Z analizy Polskiego Instytutu Ekonomicznego wynika, że w 17 największych miastach ponad 76% ofert stanowią lokale z drugiej ręki[[5]](#footnote-5). Znalezienie zgodnego z oczekiwaniami nowego lokalu może być zatem trudniejsze* – kończy **Adam Kasperski, ekspert ZFPF, Phinance.**

1. Money.pl: Prawie 100 proc. w ciągu ośmiu lat. Tak drożały nieruchomości, 12.10.2023 [↑](#footnote-ref-1)
2. Bankier.pl: „Bezpieczny kredyt 2 proc.” Liczba wniosków przebiła 100 tysięcy, 03.01.2023 [↑](#footnote-ref-2)
3. Money.pl: W 2024 r. przełomu nie będzie. Sytuacja na rynku mieszkań się nie poprawi, 04.01.2024 [↑](#footnote-ref-3)
4. Oferty na Otodom.pl [↑](#footnote-ref-4)
5. Analiza rynku mieszkaniowego I kwartał 2023 r [↑](#footnote-ref-5)