

Zakup nieruchomości - rynek wtórny czy pierwotny?



Kiedy już dojrzejemy do decyzji o zakupie mieszkania lub domu, zaczynamy zastanawiać się nad kolejną ważną kwestią :

Jakie mieszkanie wybrać - Rynek wtórny czy pierwotny ? to pytanie często nastarcza wiele problemów.

Rynek wtórny to nieruchomości używane, często wymagające odświeżenia lub remontu.

Rynek pierwotny, to natomiast nieruchomości kupowane od dewelopera, dopiero co wybudowane lub w trakcie budowy. Ich stan w momencie zakupu może być `surowy, częściowo wykończony lub zrobiony pod klucz

Oba rozwiązania mają swoje plusy i minusy, swoich przeciwników i zwolenników. Jest to jedna z ważniejszych kwestii, którą trzeba dobrze przemyśleć, przed podjęciem ostatecznej decyzji.

Wady nieruchomości na rynku wtórnym

Kupując mieszkanie czy dom na rynku wtórnym, musimy zaakceptować to, jak jest wykończone, nie możemy ingerować w rozkład pomieszczeń, czy np. w to czy w łazience będzie stała wanna czy kabina prysznicowa. Nawet w najbardziej zadbanej mieszkanach, może się przytrafić, że do wymiany będzie np. instalacja elektryczna a to już trochę większy wydatek. Zdarza się, że remont mieszkania na rynku wtórnym, może być droższy niż wykończenie mieszkania z rynku pierwotnego.

Dodatkowo sporym kosztem już na samym początku jest podatek PCC, który wynosi 2% wartości rynkowej nieruchomości.

Zalety nieruchomości na rynku wtórnym

Często mieszkania sprzedawane są razem z wyposażeniem, zarówno tym w zabudowie stałej, jak i pozostałe `ruchome` meble. Czasem istnieje możliwość zakupu tych niezabudowanych za dopłatą, dużo niższą niż kiedy musielibyśmy zakupić nowe meble.

To duży plus, wyposażenie kuchni, szafy wnękowe, wypoczynek – to spory wydatek.

Dodatkowo nieruchomości sprzedawane na rynku wtórnym, są w ogromnej większości w pełni rozbudowanej infrastrukturze. Z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, sklepów, szkół, przedszkoli przychodni itp. Mamy także większą pewność, że za moim blokiem/domem nie powstanie już np. sklep wielkopowierzchniowy czy inny głośny obiekt.

Co najważniejsze – nasze mieszkanie/dom już jest wybudowane. Nie będziemy musieli czekać kilku lub kilkunastu miesięcy, aż powstanie. Możemy się nim od razu cieszyć.

Wady nieruchomości od dewelopera

Rynek deweloperski od wielu lat rozwija się bardzo szybko. Powstaje dużo mieszkań ale ich ceny, ze względu na rosnące koszty budowy, są wyższe niż mieszkań na rynku wtórnym. Musimy je przecież najczęściej jeszcze wykończyć, wyposażać. Jak wiemy są to niemałe koszty.

Niejednokrotnie zdarza się, że kupujemy tzw. `dziurę w ziemi`. Nieruchomości dopiero zaczyna być budowana. Decydując się na zakup, musimy poczekać kilkanaście miesięcy, czasem nawet ok 2 lat a na tym nie koniec, musimy znaleźć fachowców którzy nam je wykończą, co potrwa kolejnych kilka miesięcy.

Nie zawsze mamy też pełną wiedzę na temat tego, co będzie powstawało w okolicy. Czy np. nas przytulny dom w cichej okolicy nie zamieni się w dom na gwarnym osiedlu.

Zalety nieruchomości z rynku pierwotnego

Główną zaletą dopiero co budowanych nieruchomości jest to, że przez następnych kilka lat, nie powinniśmy liczyć się z żadnymi remontami. Wszystkie instalacje mamy nowe. Może nam się oczywiście znudzić kolor ścian czy meble, ale tu już kwestia naszego dobrego samopoczucia.

Deweloper daje nam 5 letnią gwarancję na wybudowaną nieruchomość. Jeśli jest to mieszkanie, czynsz który musimy co miesiąc płacić do zarządcy budynku, jest także niższy niż przy mieszkaniach na rynku wtórnym – najczęściej wiąże się to z niskimi zaliczkami na fundusz remontowy czy obsługę techniczną.

W momencie zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym, nie płacimy także podatku PCC, czyli wspomnianych 2% wartości rynkowej nieruchomości.

Przeczytaliście i dalej macie niemały mętlik w głowie? Zapraszamy do kontaktu z biurem nieruchomości Marthouse Marta Trzaska.

Pomożemy w wyjaśnieniu wszelkich niejasności i zakupu wymarzonego M



+48 883 415 819
www.marta-nieruchomosci.pl