Nowe czy używane? Oto jest pytanie…

Ponad połowa Polaków, którzy kupili mieszkanie od dewelopera, początkowo rozważała zakup nieruchomości z rynku wtórnego – wynika z „Badania preferencji i satysfakcji z zakupu mieszkania na rynku pierwotnym” przeprowadzonego przez Kantar TNS na zlecenie Otodom. Respondenci wskazali w nim także największe wady i zalety mieszkań nowych i tych pochodzących z drugiej ręki.

## Nowe nie znaczy droższe

Wśród kryteriów, którymi przy wyborze nieruchomości kierowali się ankietowani najważniejszym okazała się cena. Tu nie było zaskoczenia. Do kluczowych czynników zaliczyło ją aż dwie trzecie badanych.

*– Rynek nieruchomości jest bardzo specyficzny. Podczas gdy samochód mocno traci na wartości tuż po opuszczeniu salonu, używane mieszkania potrafią być droższe od nowych* – zauważa Agata Polińska z Otodom, najpopularniejszego serwisu ogłoszeniowego. Tezę tę potwierdzają twarde dane: średnie ceny metra kwadratowego mieszkań wystawionych w tym portalu. Przykładowo, w listopadzie średnia cena mieszkań z rynku wtórnego w Gdańsku osiągnęła pułap 9259 zł za metr, podczas gdy za metr lokalu w nowej inwestycji żądano o ponad 1800 zł mniej. Rynek pierwotny okazał się statystycznie tańszy także Krakowie, Warszawie i Wrocławiu.

**

Choć cena jest jednym z najważniejszych czynników wpływających na zakup konkretnej nieruchomości, nie można przyjmować, że decyduje o wyborze między rynkiem pierwotnym a wtórnym. Zatem jeśli nie cena, to co?

## Magia nowości kontra czas

Wśród trzech najpopularniejszych odpowiedzi świadczących o zaletach mieszkań z rynku pierwotnego najwięcej, bo aż 40% wskazań, przypadło odpowiedzi „w mieszkaniu / domu wszystko jest nowe”. Magia nowości zatem wciąż działa, a przy podejmowaniu decyzji o zakupie od dewelopera wspiera ją brak perspektywy remontu (37%). Dla 32% respondentów istotna była także możliwość samodzielnej aranżacji wnętrz i dostosowania ich do własnego gustu i potrzeb.

Osoby, które zakupiły mieszkanie na rynku pierwotnym dostrzegają jednak także i wady tego rozwiązania. Najczęściej wymieniana była konieczność poniesienia dodatkowych kosztów związanych z wykończeniem i wyposażeniem lokalu (37%). Dla 35% spośród badanych niedogodnością był także dłuższy niż na rynku wtórnym czas oczekiwania na wprowadzenie się, związany zarówno z oczekiwaniem na oddanie lokalu, jak i jego wykończeniem.

To właśnie czas okazał się być głównym argumentem przemawiającym za rynkiem wtórnym. Aż 39% badanych docenia fakt, że oczekiwanie na używane mieszkanie jest znacznie krótsze. Dla 37% respondentów istotna była możliwość negocjacji ceny ze sprzedającym, a tylko o jeden punkt procentowy mniej ankietowanych zaznaczyło możliwość znalezienia na rynku wtórnym lokalu w korzystniejszej cenie.

Wśród największych wad mieszkań z rynku wtórnego są, zdaniem respondentów, przestarzała technologia budowlana i zły stan techniczny budynków (43%) oraz konieczność przeprowadzenia remontu (42%).

## Szukają mieszkań głównie w sieci

*– Wyniki badania świadczą o tym, że dla wielu klientów deweloperów rynek pierwotny nie był jedyną rozważaną opcją. Ankietowani z jednej strony doceniali możliwość samodzielnej aranżacji wnętrz, z drugiej – zdawali sobie sprawę z tego, że wiąże się to z dodatkowymi wydatkami na ich wykończenie i dłuższym czasem oczekiwania. Ostatecznie aż 53% osób, które kupiły nowe mieszkanie, brało pod uwagę także rynek wtórny. Statystyka ta znajduje odzwierciedlenie także w sposobie, w jakim poszukiwali oni nieruchomości* – zauważa Agata Polińska z Otodom.

Ankietowani właściciele nowych mieszkań najczęściej poszukiwali ich w internecie: 60% odwiedziło strony deweloperów, a 47% – portale ogłoszeniowe. To ponad dwukrotnie więcej niż w analogicznym badaniu z 2014 roku, gdy 23% respondentów korzystało z tego typu serwisów. Najpopularniejszym z nich okazał się Otodom (49%), a kolejne miejsca zajęły OLX (26%) i Gratka (24%).

W porównaniu z rokiem 2014 o jedną czwartą spadła popularność ogłoszeń w gazetach. Tylko co piąty nabywca nowego mieszkania wcześniej odwiedził targi mieszkaniowe, a biuro obrotu nieruchomościami odwiedziło 21% ankietowanych.

Jarosław Krawczyk, Otodom