

# Aktualności z rynku

29-08-2005

## Zanim kupisz używane mieszkanie

**Kupno mieszkania używanego jest zazwyczaj mniej ryzykowne niż nabycie nowego od dewelopera. Z reguły jest to też mniejszy wydatek. Oczywiście różnicę w cenach na korzyść rynku wtórnego widać głównie tam, gdzie w podobnej lokalizacji są do kupienia...**

**Kupno mieszkania używanego jest zazwyczaj mniej ryzykowne niż nabycie nowego od dewelopera. Z reguły jest to też mniejszy wydatek.**

Oczywiście różnicę w cenach na korzyść rynku wtórnego widać głównie tam, gdzie w podobnej lokalizacji są do kupienia nowe i stare mieszkania. Weźmy jednak pod uwagę, że najbardziej atrakcyjne lokalizacje są już od dawna zabudowane. Nowe mieszkania powstają coraz dalej od centrum. Jeśli komuś zależy na mieszkaniu w Śródmieściu, ma w zasadzie do dyspozycji tylko rynek wtórny Angielski odpowiednik secondary market rynek wtórny - część Rynku Kapitałowego na której odbywają się transakcje kupna, chyba że stać go na bardzo drogie w tym rejonie nowe apartamenty.

## Znane sąsiedztwo

Największą zaletą rynku wtórnego jest to, że widzimy, co kupujemy. Mieszkanie fizycznie istnieje (co nie jest regułą na rynku pierwotnym), nie ma więc groźby, że deweloper weźmie od nas pieniądze na budowę, a następnie zbankrutuje lub wyjedzie na egzotyczne wyspy.

Druga ważna okoliczność to fakt, że od razu wiemy, jakie mamy sąsiedztwo, komunikację, czy odpowiada nam infrastruktura. Możemy sprawdzić, czy okolica jest spokojna, czy w budynku nie mieszczą się meliny lub agencje towarzyskie, jak działa wspólnota (patrz ramka obok). W przypadku nowych mieszkań jest to jedna wielka niewiadoma.

## Zajrzyj do ksiąg

Kupno mieszkania na rynku wtórnym będzie bezpieczne tylko pod warunkiem, że sprawdzimy stan prawny i finansowy nieruchomości. Koniecznie trzeba sprawdzić, czy hipoteka Angielski odpowiednik mortgage hipoteka - forma prawna zabezpieczenia roszczeń wierzyciela w stosunku do dłużnika poprzez nie jest obciążona, a jeśli kupujemy mieszkanie spółdzielcze - czy budowa jest już całkowicie rozliczona. Ważne jest także skontrolowanie, czy nie ma zaległości w opłatach (czynsz, media itp.).

Jasny musi być także stan prawny nieruchomości. Chodzi m.in. o to, czy nie ma współwłaścicieli i czy nikt nie jest w tym mieszkaniu zameldowany. Takiego lokalu pod żadnym pozorem nie kupujemy.

## Z pośrednikiem czy bez

Jeśli nadmiar papierkowej roboty nas przeraża, możemy wziąć pośrednika w obrocie nieruchomościami. Trzeba jednak pamiętać, że za swoje usługi pobiera on prowizję. Jaką? To zależy od regionu, w jakim kupujemy mieszkanie.

- W województwie mazowieckim prowizja wynosi 3,4 - 3,6 proc. wartości nieruchomości. Na Kujawach prowizje wahają się między 2,4 do 2,8 proc., a w Zachodniopomorskiem wynagrodzenie pośrednika pokrywa wyłącznie sprzedający - wylicza Tomasz Lebień z agencji Lebień i Lebień s.j.

- Większość biur nie pobiera żadnej opłaty wstępnej. W sprawach nietypowych można umówić się

indywidualnie. Wynagrodzenie będzie wtedy uzależnione od stopnia skomplikowania poszukiwań.  
- To pośrednik zna rynkową wartość nieruchomości i wie, czy mieszkanie jest za drogie, czy warto je kupić oraz, czy ceny nieruchomości w danym rejonie rosną czy spadają - mówi Katarzyna Kwiatkowska z agencji K&G Partners. - Wielu klientów ustala cenę nieruchomości, korzystając z publikacji prasowych czy portali internetowych, zapominając o tym, że wartość każdej nieruchomości to wartość indywidualna i zależy od wielu czynników. Od kilku lat środowisko pośredników obserwuje stałą i rosnącą tendencję do korzystania z naszych usług.

Zdaniem Karola Kapicy z Biura Obsługi Rynku Nieruchomości Kapica & Bakun pośrednik przydaje się zwłaszcza wtedy, gdy jednocześnie chcemy sprzedać dotychczasowe i kupić nowe mieszkanie.

- Najlepiej, aby sprzedaż i zakup koordynowała ta sama osoba - mówi. - Tym bardziej że zwykle konieczne staje się przygotowanie dwóch umów przedwstępnych.

#### KUPUJESZ MIESZKANIE LUB DOM PAMIĘTAJ:

- ▲ Sprecyzuj agentowi swoje wymagania: dzielnicę, ulicę, piętro, rozmiar i rozkład mieszkania oraz orientacyjną cenę, zaznaczając, jaki jest pułap twoich możliwości.
- ▲ Zlecając pośrednikowi poszukiwanie lokalu, zrób listę informacji - jako aneks do umowy o pośrednictwo - jakie chcesz otrzymać przed obejrzeniem mieszkania:
  - ▲ rok budowy,
  - ▲ technologia, w jakiej wykonano budynek,
  - ▲ stan prawny: spółdzielcze czy własność,
  - ▲ czy są obciążenia, zadłużenie,
  - ▲ plan mieszkania (domu), opis, co jest w pobliżu oraz w jakiej odległości są: szkoła, sklep, przychodnia, przedszkole, przystanki komunikacji miejskiej i inne ważne dla nas obiekty,
  - ▲ czy i kiedy wymieniono instalacje: gazową, wodną, jakie są okna, podłogi, czy w mieszkaniu wymieniano drzwi, czy są szafy w ścianie, glazura i terakota w kuchni i łazience, z którego roku, czy są gipsowane ściany,
  - ▲ jaki jest widok z okien, czy dom jest ocieplony, czy jest balkon, o jakiej powierzchni, czy zabudowany itd., czy są pomieszczenia przynależne, komórki, piwnice, garaż, parking,
  - ▲ kim są najbliżsi sąsiedzi, ile lokali jest na klatce schodowej, jest domofon czy nie, jakie są opłaty miesięczne,
  - ▲ kto zarządza budynkiem. Oglądając mieszkanie, zweryfikuj uzyskane informacje.

*Beata Kalinowska, Rzeczpospolita*