**Używane domy będą sprzedawać się częściej?**

**Pandemia koronawirusa zwiększyła zainteresowanie domami (również używanymi). Kilka czynników będzie sprzyjało sprzedaży domów z rynku wtórnego.**

**Używane domy to stosunkowo duży i niedoceniany segment rynku nieruchomości. W kontekście domów, najczęściej pisze się bowiem o wznoszeniu nowych budynków jednorodzinnych. Bardzo dużo uwagi krajowe media poświęcają również obrotowi nowymi oraz używanymi lokalami mieszkalnymi. Tymczasem statystyki GUS-u oraz Ministerstwa Sprawiedliwości sugerują, że rocznie sprzedaje się około 30 000 - 40 000 używanych domów. To wynik cztery razy mniejszy od tego, który dotyczy lokali, ale na pewno wciąż godny uwagi. Wiele wskazuje na to, że w najbliższym czasie zainteresowanie używanymi domami nadal będzie rosło. Podajemy kilka argumentów, które przemawiają za takim scenariuszem.**

***Nasz artykuł w bardzo dużym skrócie:***

l ***Wzrost kosztów budowy nowych domów może zachęcać do poszukiwania starszych budynków.***

l ***Pomoc państwa w termomodernizacji to kolejny czynnik przemawiający za popytem na starsze domy.***

l ***Na rynku z przyczyn demograficznych przybywa starszych budynków jednorodzinnych w dobrych i średnich lokalizacjach.***

***Poniżej dowiesz się więcej o tym, dlaczego używane domy prawdopodobnie będą sprzedawać się częściej.***

**Budowa nowego domu przez trzy lata podrożała o 25%**

Trudno ukryć, że w ostatnim czasie przybyło argumentów za poszukiwaniem tańszych rozwiązań mieszkaniowych, a używane domy z pewnością do takich należą. Chodzi nie tylko o pogorszenie koniunktury gospodarczej i bardziej ostrożną politykę kredytową banków. Spore znaczenie ma także fakt, że koszty budowy nowego domu rosną bardzo szybko. Zgodnie z danymi firmy Sekocenbud, w 2018 r. oraz 2019 r. budowa nowego domu podrożała średnio o około jedną piątą. Natomiast w bieżącym roku tempo zmian cenowych wyraźnie spadło. Mimo tego, można spodziewać się, że trzyletni wzrost kosztów budowy typowego domu (od początku 2018 r. do końca 2020 r.) wyniesie około 25% w ujęciu nominalnym. „*Warto pamiętać, że podany wynik nie uwzględnia rosnących kosztów zakupu działek*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Rok 2021 też nie przyniesie dobrych wiadomości dla osób planujących budowę domu. Mianowicie już w styczniu ponownie wzrosną wymogi dotyczące energochłonności nowych budynków jednorodzinnych. Będzie to skutkowało kolejnym, kilkuprocentowym wzrostem kosztów budowy. Wszystkie opisywane powyżej czynniki będą wpływać również na ceny, jakie osiągają używane domy. „*Nie wydaje się jednak, że przełożenie tych czynników na koszty zakupu używanych domów może być tak samo duże*” - komentuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Państwo pomaga w modernizacji używanego domu …**

Przeglądając używane domy na sprzedaż łatwo zauważymy, że ich oferta jest niezwykle zróżnicowana. Oprócz maksymalnie kilkuletnich budynków, możemy znaleźć również o wiele starsze domy, które pochodzą jeszcze z czasów PRL-u. Takie domy w nieco dłuższej perspektywie również mogą cieszyć się rosnącym zainteresowaniem, ale pod warunkiem dobrej lokalizacji. W tym kontekście warto zwrócić uwagę, że od pewnego czasu państwo pomaga w termomodernizacji starszych budynków jednorodzinnych. Chodzi zarówno o program Czyste Powietrze, jak i ulgę termomodernizacyjną. Co ważne, ulga termomodernizacyjna może łączyć się z korzyściami dotyczącymi programu Czyste Powietrze. „*W ramach wspomnianej ulgi, od dochodu podatkowego odliczymy nawet 53 000 zł wydane na termomodernizację domu*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Dzięki oszczędnościom wynikającym z państwowej pomocy, można po zakupie przeznaczyć więcej pieniędzy np. na poprawę estetyki starszego domu. Obecnie dostępne są projekty i materiały, dzięki którym nawet typowy dom w kształcie kostki sprzed 40 lat - 50 lat zupełnie zmieni swoje oblicze i będzie przypominał o wiele nowsze budynki. Opłacalność takiej kompleksowej modernizacji zależy m.in. od materiałów zastosowanych w czasie budowy konkretnego domu. „*Problematyczne są na przykład te używane domy z lat 70. oraz 80., które posiadają mury wykonane z pustaka żużlowego o kiepskiej jakości. Warto także pamiętać o problemach dotyczących np. dachu pokrytego eternitem*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Przybywa starszych budynków w dobrych lokalizacjach**

Bardzo duże zróżnicowanie oferty starszych domów dotyczy również lokalizacji. Zakupu i kompleksowego remontu oczywiście najszybciej doczekają się te używane domy, które można znaleźć w atrakcyjnych lokalizacjach. Chodzi przede wszystkim o miasta wojewódzkie oraz ich przygraniczne powiaty. Oferta starszych domów z takich lokalizacji staje się szersza z powodów demograficznych. Po prostu coraz częściej umierają właściciele domów wybudowanych np. 40 lat - 50 lat temu, a ich spadkobiercy nie zawsze chcą wykorzystywać budynek na swoje potrzeby. Podobna sytuacja dotyczy również mniejszych miejscowości oraz wsi. „*W tym przypadku, problemem często pozostaje jednak odległość od większych ośrodków miejskich*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Na popularność używanych domów w dobrych oraz średnich lokalizacjach prawdopodobnie będzie miało wpływ również upowszechnienie pracy zdalnej. Wiele osób pracujących w ten sposób może dojść do wniosku, że zakup niedrogiego, używanego domu w odległości np. 40 kilometrów od dużego miasta (zamiast ciasnego mieszkania) wcale nie jest złą perspektywą. Trudno jednak spodziewać się, że potencjalni nabywcy domów będą zainteresowani wyprowadzką do najmniej atrakcyjnych osadniczo powiatów położonych np. blisko wschodniej granicy kraju. „*W przypadku takich lokalizacji, używane domy nadal będą trudno zbywalne*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)