|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  O tym musisz wiedzieć kupując mieszkanie | Data:  31.05.2017 | Grupa Geo |

O tym musisz wiedzieć kupując mieszkanie

Decydując się na zakup mieszkania, kierujemy się różnymi kryteriami. Wielkością, lokalizacją czy standardem wykończenia. I to właśnie takie cechy mają zasadniczy wpływ na cenę lokalu, dlatego nie powinno dziwić, że podobne do siebie metrażem mieszkania różnią się pod tym względem znacząco. Co w takim razie najbardziej wpływa na wartość zakupionego M?

Wycenę nieruchomości sporządza rzeczoznawca majątkowy, który skrupulatnie analizuje szereg czynników, takie jak lokalizacyjne, techniczne, fizyczne i użytkowe. Najważniejsze cechy rynkowe zbiegają się z tym, czego oczekuje potencjalny nabywca.

Po pierwsze lokalizacja

Osoby zainteresowane zakupem mieszkania zazwyczaj szukają go w dogodnej dla siebie okolicy. Blisko pracy, centrum miasta czy placówek handlowo-usługowych. Stawka toczy się często o szybki i bezproblemowy dojazd do tych miejsc. To również najważniejszy czynnik, który bezpośrednio wpływa na wartość nieruchomości. Im bardziej atrakcyjne położenie działki, tym koszt nieruchomości wzrasta. Lokalizacja budynku przy ruchliwej ulicy, czy też w spokojnej dzielnicy oraz to, gdzie wychodzą okna ma także znaczenie przy jego wycenie.

- *Inwestycje zlokalizowane blisko centrum zawsze będą bardziej prestiżowe niż te znajdujące się na obrzeżach miasta* - ocenia Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Nie oznacza to jednak, że inne dzielnice są mniej pożądane. W ostatnich latach wzrosło zainteresowanie mieszkaniami położonymi blisko terenów zielonych, z dala od zgiełku, który panuje w centrum. Student będzie zwracał uwagę na inne cechy nieruchomości niż rodzina z dziećmi. Dlatego właśnie oferta na rynku jest tak rozbudowana i zróżnicowana* - dodaje.

Zmiana miejsca zamieszkania jest zazwyczaj spowodowana chęcią poprawy warunków życia. Może to być skrócenie czasu dojazdu do pracy czy szkoły, ale także konieczność kupna większego lokalu ze względu na powiększającą się rodzinę. Niezależnie od motywu, na lokalizację warto patrzeć perspektywicznie.

Po drugie parametry fizyczne

Każdy metr kwadratowy ma swoją cenę, zatem im większe mieszkanie, tym analogicznie droższe. Czasem jednak zdarza się, że duże mieszkanie będzie miało mniejszy koszt mkw niż np. kawalerka. Najbardziej atrakcyjne są mieszkania zlokalizowane na pierwszym bądź drugim piętrze budynku.

- *Pod uwagę bierze się fakt czy w lokalu są przechodnie pokoje, aneks kuchenny czy widna kuchnia* - wyjaśnia ekspert Grupy Geo. - *Funkcjonalny układ pomieszczeń albo dodatkowy atut, jakim jest balkon czy loggia też przyczyni się do tego, że mieszkanie będzie atrakcyjniejsze dla nabywcy i co za tym idzie droższe* - dodaje.

Nie bez znaczenia pozostają materiały użyte w trakcie budowy, a także zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych. Wyższa jakość i niższe koszty eksploatacyjne przekładają się na wzrost wartości.

Po trzecie stan nieruchomości

Kolejnym istotnym czynnikiem jest uregulowany stan prawny nieruchomości. Warto sprawdzić czy ma ona założoną księgę wieczystą i na jakiej podstawie nastąpi przeniesienie praw własności do lokalu.

Końcowy koszt mieszkania zawiera w sobie także wartość gruntu, który deweloper zakupił pod zabudowę.

- *Aktualnie posiadamy duży bank ziemi, dlatego ceny naszych mieszkań mogą być konkurencyjne* - mówi Piotr Kijanka. - *Grunty zakupiliśmy przed laty, kiedy ich wartość była niższa niż aktualnie. Umożliwia nam to większą elastyczność przy ustalaniu cen lokali. Podaż działek budowlanych maleje, ponieważ deweloperzy wciąż szukają nowych lokalizacji pod przyszłe inwestycje, dlatego coraz trudniej znaleźć atrakcyjny grunt w rozsądnej cenie* - dodaje.

Warto przeanalizować dokładnie ofertę i doczytać, w jakim stanie zostanie przekazane mieszkanie nowemu właścicielowi. Ostateczny koszt może być różny w zależności od tego, czy lokal będzie w stanie deweloperskim, czy wykończony “pod klucz”.

Wpływ na wycenę ma także zagospodarowanie inwestycji. Czy osiedle jest ogrodzone i ile posiada ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Czy w budynku przewidziano rowerownię lub wózkownię. Dodatkowa usługa taka jak ochrona czy portier również podniosą wartość nieruchomości. Takie rozwiązania czasem mogą mieć znaczący wpływ na podniesienie ceny mieszkania, dlatego zanim założymy, że mieszkanie jest za drogie, warto zagłębić się w szczegóły i poznać, co konkretnie oferuje deweloper.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87