


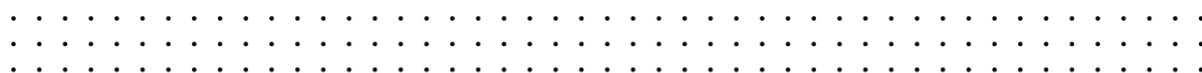
<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Ile trwa oczekiwanie na mieszkanie z rynku pierwotnego?</p>	<p>Data:</p> <p>27.12.2016</p>	<p>Rynek Deweloperski</p> 
---	---------------------------------------	---

Ile trwa oczekiwanie na mieszkanie z rynku pierwotnego?

Decydując się na zakup mieszkania, powinniśmy liczyć się z tym, że nie dostaniemy do niego kluczy z dnia na dzień. Często załatwianie wszelkich formalności może pochłonąć trochę czasu, dlatego warto uzbroić się w cierpliwość. Jak długo przyjdzie czekać na odbiór lokalu i upragnioną przeprowadzkę? W artykule wyjaśniamy, jak wygląda cały proces i ile może potrwać.

Źródło finansowania

W pierwszej kolejności musimy przeanalizować swoją sytuację finansową, dysponując odpowiednią kwotą, zakup będzie oczywiście łatwiejszy i szybszy. Jednak zdecydowana większość nie posiada wystarczającej sumy gotówki, dlatego swój pierwszy krok powinni skierować do banku. Warto zacząć od określenia zdolności kredytowej, w której pomoże doradca finansowy, przedstawiając ofertę różnych banków. Gdy uda się ustalić wszelkie informacje



(koszt i wysokość rat, maksymalna zdolność), powinniśmy zapoznać się z procedurą przyznania kredytu.

Wybór nieruchomości

Mając tę wiedzę, możemy zacząć szukać lokum. Sprawdzamy okolicę, infrastrukturę, rozwiązania komunikacyjne. Jak już wybierzemy optymalną ofertę, powinniśmy dowiedzieć się o szczegółach dotyczących całej inwestycji - jaki jest jej termin zakończenia i przeniesienia praw własności.

- Informacje te znajdziemy w ogólnym prospekcie, którego każdy nabywca ma prawo zażądać - radzi Agnieszka Więckowska z portalu rynek-deweloperski.pl. - Będą tam również szczegółowe dane dotyczące wybranego lokalu - standardu wykończenia czy rozkładu instalacji. Należy jednak pamiętać, że deweloperzy uruchamiają sprzedaż mieszkań już na wstępnym etapie budowy, bardzo ciężko znaleźć nowe lokum w już zakończonej inwestycji - dodaje.

Warto dowiedzieć się, czy lokale oferowane są z wykończeniem "pod klucz" czy jedynie w stanie deweloperskim. Jeżeli zależy nam na czasie i nie chcemy sami organizować ekipy, warto wziąć pod uwagę pierwszą opcję.

Podpisanie umowy i przyznanie kredytu

Zanim podpiszemy końcowe dokumenty własnościowe, deweloper może zaproponować nam 2 rodzaje umów wstępnych - rezerwacyjną i przedwstępną. Pierwsza pomaga inwestorowi ustalić, czy dana nieruchomość cieszy się zainteresowaniem, dzięki czemu poszczególne etapy budowy mogą zostać szczegółowo zaplanowane. Nabywca, podpisując taką umowę, musi wnieść



opłatę, ale w przypadku niezrealizowania inwestycji, kwota ta jest traktowana jako kaucja, co oznacza, że muszą również zostać określone warunki jej potencjalnego zwrotu. Drugi typ ma bezpośrednio prowadzić do zawarcia umowy ostatecznej.

- W zależności od tego, w jakiej formie klient zawrze umowę, czy w zwykłej formie pisemnej, czy w formie aktu notarialnego, przysługiwać mu będą różne prawa - wyjaśnia ekspert z portalu rynek-deweloperski.pl. - W pierwszym wariantcie można jedynie wystosować roszczenia odszkodowawcze, w drugim możliwe jest żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej - dodaje.

Przy podpisywaniu umów wstępnych musimy pamiętać o terminach, biorąc pod uwagę otrzymanie kredytu. Po jej zawarciu czas złożyć gotowy wniosek, wraz z niezbędnymi dokumentami do banku. Analiza kredytowa może trwać od dwóch do sześciu tygodni, a po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku podpisujemy umowę. Kupując na rynku pierwotnym, uruchomienie kredytu następuje w transzach, przed podpisaniem dokumentów przyznających tytuł własności.

Odbiór mieszkania

W ile powstaje budynek mieszkalny od dewelopera?

- Przyjęty standard to mniej więcej 24 miesiące - twierdzi Agnieszka Więckowska. - Najnowsze dane GUS podsumowujące rok 2015, wykazują z kolei, że średni czas to 22 miesiące - dodaje.



Jeżeli zdecydujemy się kupić mieszkanie zaraz po uruchomieniu sprzedaży, to właśnie tyle przyjdzie nam poczekać na jego odbiór. Ostatnim etapem będzie odbiór własnego M.

- To bardzo ważny etap, w którym powinien nam towarzyszyć inspektor budowlany. Ogląd mieszkania ma na celu sprawdzenie, czy wszystko zostało wykonane zgodnie z zawartą umową -wyjaśnia ekspert z portalu rynek-deweloperski.pl. Wszelkie usterki, niedociągnięcia mamy prawo zgłosić, ponieważ podpisując akt własności, oświadczamy, że akceptujemy lokal w obecnym stanie - dodaje.

W zależności od tego, na jakim etapie budowy zdecydujemy się na zakup lokalu, czas oczekiwania będzie inny. Jeżeli nie wystąpią żadne utrudnienia, budynek mieszkalny powinien powstać w rok. W tym czasie należy zadbać o wszelkie formalności i wziąć pod uwagę terminy przyznawania kredytu. Do ostatecznej przeprowadzki trzeba doliczyć prace wykończeniowe i urządzenie mieszkania, a tu czas może być bardzo różny.

.....

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

.....