|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Na którym etapie budowy najlepiej kupić mieszkanie | Data:  6.04.2017 | P.B Start  C:\Users\prime\Downloads\logo-start.png |

Na którym etapie budowy najlepiej kupić mieszkanie?

Rynek pierwotny rośnie w siłę, z roku na rok bije kolejne rekordy ilości oddanych lokali do użytku i pozwoleń na budowę kolejnych. Popyt jest duży, dlatego już w chwili rozpoczęcia powstawania inwestycji, sprzedaje się sporo mieszkań. Czy to duże ryzyko kupować tzw. “dziurę w ziemi”? W którym momencie zakup jest najkorzystniejszy?

Według danych opublikowanych przez firmę doradczą REAS wynika, że w 2016 roku sprzedano 61,9 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 13% względem roku poprzedniego. Deweloperzy w obecnej sytuacji nie muszą przyciągać klientów dodatkowymi upustami, ponieważ zainteresowanie nieruchomościami jest duże. Niemniej nie rezygnują całkowicie z różnych form promocji. Mogą je wykorzystać na trzech etapach: kiedy rozpoczyna się budowa inwestycji, kiedy jest w trakcie lub po oddaniu do użytkowania.

Na początku czy na końcu?

Największe obniżki otrzymamy, kupując ostatnie mieszkania w budynku. Zazwyczaj wtedy rabaty są największe, ponieważ to lokale, które najtrudniej sprzedać.

- *Pamiętajmy jednak, że gdy inwestycja jest prawie całkowicie wyprzedana, mamy znacznie ograniczony wybór* - tłumaczy Marek Szmolke, prezes firmy deweloperskiej P.B. Start. -  *Najczęściej są to mieszkania z nietypowym układem pokoi lub o dużym metrażu. Największym zainteresowaniem cieszą się tzw. lokale kompaktowe, które mają mniejszą powierzchnię, z reguły 40-60 mkw, ale posiadają 2 lub 3 pokoje. To one sprzedają się najszybciej, już na pierwszym etapie wprowadzenia inwestycji na rynek* - dodaje.

Rozpoczęcie sprzedaży nowych lokali, najczęściej idzie w parze z rozpoczęciem budowy całej inwestycji. Osoby, które właśnie w takim momencie podejmują decyzję, kupują przysłowiową “dziurę w ziemi”, ale właśnie w tej fazie upusty są najbardziej atrakcyjne i mogą wynieść nawet 10-12%.

- *Często spotykaną promocją z okazji rozpoczęcia budowy osiedla jest upust cenowy na pierwsze kilkanaście mieszkań. W naszej najnowszej inwestycji, Enklawie Rodzinnej, przewidujemy rabat na metrze kwadratowym dla pierwszych 30. sprzedanych lokali* - wyjaśnia ekspert z firmy deweloperskiej Start.

Sprawdź, zanim kupisz

Mając jedynie wizualizację do wglądu, głównym kryterium wyboru stanie się lokalizacja, centrum czy dobra komunikacja z resztą miasta. Choć zakup na pierwszym etapie powstawania budynku wydaje się najkorzystniejszy - mamy zdecydowanie większy wybór i możemy liczyć na atrakcyjną cenę, należy pamiętać, że oprócz plusów, niesie ze sobą wiele niewiadomych, które warto poznać i sprawdzić.

Jeżeli zakup lokalu w trakcie budowy finansujemy kredytem bankowym, zostaniemy obciążeni dodatkowymi kosztami (ubezpieczenie pomostowe). Rata kredytu jest więc wyższa, niż w przypadku kupna gotowego mieszkania. Należy pamiętać o tym, że czekając na odbiór kluczy, najczęściej ponosimy również koszty najmu innego mieszkania.

Podstawowe ryzyko zakupu mieszkania w trakcie budowy wynika z faktu, że przedmiot umowy jeszcze nie istnieje, a my bazujemy wyłącznie na obietnicy dewelopera w kwestii jakości wykonanych prac i użytych materiałów budowlanych.

- *W takiej sytuacji najpierw należy sprawdzić danego dewelopera w rejestrze długów, poznać jaką renomą się cieszy* - radzi Marek Szmolke. - *Warto także obejrzeć zrealizowane już projekty, zasięgnąć opinii, a także przyjrzeć się inwestycji od strony prawnej - zweryfikować podstawowe dokumenty i zaznajomić się z treścią umowy deweloperskiej. Z kolei zakup mieszkania gotowego wiąże się z krótszym okresem oczekiwania. Zaraz po zapłacie możemy się do niego wprowadzić, w innym przypadku pozostaje nam czekać, czasem nawet kilka lat, nim osiedle powstanie* - dodaje.

To, na którym etapie zdecydujemy się na kupno mieszkania, jest głównie sprawą indywidualną. Korzystne promocje mogą pojawić się w każdym momencie. Ważne jednak, by zdawać sobie sprawę, co niesie ze sobą wczesny zakup, a jakie konsekwencje czekają tych, którzy postanowią o tym w ostatniej chwili.

---------------------------

**Więcej informacji**:   
Katarzyna Krupicka  
e-mail: [katarzyna.krupicka@primetimepr.pl](mailto:katarzyna.krupicka@primetimepr.pl)  
tel. 12 313 00 87