



” Mieszkanie od dewelopera wykończone pod klucz. Czy warto?

Joanna Woźniak

Młodszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

21 listopada 2022





Na rynek nieruchomości zaczyna powracać dawno niewidziana konkurencyjność. Rosnące stopy procentowe, przy utrzymujących się wysokich cenach, znacząco ograniczyły zdolność kredytową potencjalnych nabywców. W efekcie coraz mniej osób stać na zakup własnego mieszkania. Odpowiadając na zaistniałą sytuację gospodarczą deweloperzy zaczęli sięgać po różne rozwiązania, by móc bardziej zachęcić klientów do swojej inwestycji. Jedną z nich jest propozycja wykończenia mieszkania „pod klucz”.

WYKOŃCZONE „POD KLUCZ”, CO OZNACZA?

Mieszkanie z rynku pierwotnego wykończone „pod klucz” to nowy lokal, w którym nie trzeba przeprowadzać żadnych prac remontowych, aby w nim zamieszkać. W takim pomieszczeniu przy odbiorze kluczy najczęściej zastaniemy ułożone już podłogi oraz płytki, położone gładzie, pomalowane ściany, a także wstawione drzwi wewnętrzne. Dodatkowo możemy mieć już wykonaną stałą zabudowę kuchenną oraz biały montaż. Wszystko zależy od tego, jakie opcje przedsiębiorca posiada w swojej ofercie oraz na jaką się zdecydujemy. Proponowane standardy wykończenia zazwyczaj dzielą się na podstawowe, standardowe oraz premium. Oczywiście im wyższy standard, tym wyższa cena. Wybrane standardy mogą się różnicować zarówno pod kątem jakości użytych materiałów, jak i ilości przeprowadzonych prac.

ZALETY

Zakup od dewelopera mieszkania wykończonego pod klucz niesie ze sobą wiele korzyści. Jest to przede wszystkim oszczędność czasu. Wbrew pozorom samodzielna aranżacja, wybór wyposażenia czy doglądanie ekipy remontowej pochłania bardzo dużo energii. W opcji „pod klucz” za to wszystko odpowiedzialny jest deweloper.

Takie rozwiązanie pomaga również uniknąć tak zwanych „złych decyzji”. Brak znajomości specyfiki remontowej wpływa na niekorzystne wybory. Dodatkowo odchodzi nam problem wyboru profesjonalnej ekipy wykończeniowej. Często nasz brak doświadczenia jest wyczuwalny przez pseudofachowców, co przekłada się na niższą jakość świadczonych usług.

Do głównych zalet zakupu mieszkania pod klucz należy zaliczyć także oszczędność finansową. Pomimo, że na początku zapłacimy więcej za mieszkanie, w efekcie końcowym może okazać się to dla nas bardzo opłacalne. Deweloper przy zakupie materiałów wykończeniowych na wszystkie mieszkania w swoim budynku lub przynajmniej ich większość może wynegocjować dużo korzystniejsze ceny. To samo dotyczy się również usług. Co więcej, nie zaskoczą nas nieprzewidziane koszty, których zapomnieliśmy wziąć pod uwagę. Od dewelopera dostajemy kosztorys i z góry wiemy, jaką kwotę będziemy musieli przeznaczyć na wykończenie.

Jest to również rozwiązanie, które pozwala na wcześniejszą przeprowadzkę, niż przy zakupie lokalu w stanie deweloperskim. Osobiście z pracami wykończeniowymi możemy wejść dopiero po odbiorze kluczy, czyli po oddaniu budynku do użytkowania. Zespół dewelopera natomiast ma możliwość wykańczać lokal, podczas gdy pozostała część pracowników np. maluje elewację.

WADY

Wykończenie mieszkania pod klucz posiada również wady – przede wszystkim brak wpływu na ostateczny wygląd mieszkania. Oczywiście deweloperzy dopuszczają zmiany lokatorskie, jednakże są one dosyć mocno ograniczone. Musimy również liczyć się z tym, że za każdy manewr trzeba dodatkowo zapłacić. Nierzadko zdarza się również sytuacja, gdzie ostateczne wykończenie mieszkania w znaczny sposób odbiega od wizualizacji przedstawionej przez architektów.



Pojawia się także problem jakości wykonanych usług. Przedsiębiorcy licząc koszty często wybierają zewnętrzne firmy wykończeniowe, które proponują im najlepszą stawkę. Tak jak to zwykle bywa, cena idzie w parze z jakością. Do najczęściej wytykanych błędów należą m. in. krzywe gładzie, źle położone płytki, czy nierówno pomalowane ściany. Nierzadko zdarza się, że pojedyncze elementy są już zniszczone, np. porysowana podłoga, wgniecenia czy plamy na ścianach. Co prawda możemy się odwoływać i prosić o naprawę, jednak wiąże to się z dodatkowym czasem oczekiwania na odbiór.

CZY WARTO KUPIĆ MIESZKANIE WYKOŃCZONE POD KLUCZ?

Jest to decyzja indywidualna i zależna od wielu czynników. Doskonałe rozwiązanie dla nabywców mieszkających w innej miejscowości, podróżujących służbowo lub bardzo zapracowanych, którzy nie mogą poświęcić wystarczającej ilości czasu na urządzenie mieszkania. Niestety nie będzie to dobra opcja dla indywidualistów pragnących zaaranżować każdy kąt według własnych potrzeb.

Jest to jednak ciekawa propozycja dla osób poszukujących mieszkań na cele inwestycyjne. Takim konsumentom zależy na atrakcyjnym wykończeniu, natomiast nie przywiązują uwagi do oryginalnych rozwiązań. Często też nie chcą poświęcać czasu na remonty, natomiast zależy im na jak najszybszym wynajęciu lokalu i czerpania z niego zysków.



JOANNA WOŹNIAK

Młodszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: joanna.wozniak@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.