

Tak zwany standard deweloperski, czyli lokale bez podłóg, drzwi i białego montażu, jest najbardziej pożądanymi

Mieszkania wykańczane pod klucz są

Tomasz Szpyt
dziennikarz działu nieruchomości

Większość klientów woli wykończyć mieszkanie we własnym zakresie. Również deweloperzy zazwyczaj nie oferują pakietów pod klucz. Panuje przekonanie, że dokończenie na własną rękę jest tańsze, a w dodatku używa się lepszych materiałów. Ale czy na pewno?

Deweloperzy oddający mieszkania pod klucz to na razie rodzynki na rynku nieruchomości. – Takie rozwiązanie jest bardzo popularne na Zachodzie. Tymczasem zdecydowana większość polskich deweloperów w ogóle nie posiada tego typu opcji w swojej ofercie, a jeśli już są to zwykle dwa lub trzy rodzaje wykończenia. Sprzedaje się ok. 20 procent takich mieszkań – mówi Marek Oberda, dyrektor zarządzający redNet24 Agencja Nieruchomości.

Z badań portalu Tabelaofert.pl wynika, że blisko co drugi klient w Warszawie chciałby wprowadzić się do gotowego mieszkania. Jednak mimo to lokale wykończone pod klucz sprzedawane są znacznie

Większość kupujących jest przekonana, że wykończenie nieruchomości na własną rękę jest tańsze

rzadziej. – Respondenci obawiają się wysokiej ceny, niskiej jakości, małego wyboru materiałów, braku wpływu na poszczególne elementy oraz przedłużającego się terminu odbioru lokalu – tłumaczy Marek Oberda.

Analitycy zwracają uwagę także na inną przyczynę. – Do niedawna głównymi klientami firm deweloperskich w Polsce były osoby, które kupowały mieszkanie na własny użytek z perspektywą zamieszkania w nim przynajmniej na kilka – kilkanaście lat. Miało to ścisły związek z małą mobilnością Polaków, którzy zmieniają miejsce zamieszkania raz lub dwa razy w życiu. Tacy klienci wolą wykończyć je tak, aby w pełni odpowiadało ich oczekiwaniom. Nie chcą wybierać spośród kil-



Jedna z propozycji na aranżację wnętrza dostępna w firmie Budimex Nieruchomości

ku proponowanych przez dewelopera pakietów. Tym bardziej że wciąż kupującym „standardowe wykończenie” kojarzy się z płytkami PCV na podłodze, które były na wyposażeniu milionów mieszkań w blokach z wielkiej płyty – uważa Paweł Grząbka, dyrektor zarządzający CEE Property Group. Zwraca on uwagę na jeszcze jedną przyczynę – firmy deweloperskie przez lata nie były

przygotowane merytorycznie ani logistycznie, aby zaproponować w pełni profesjonalną usługę wykończenia. Dlatego tylko nieliczni spośród warszawskich deweloperów mogą ją zaoferować. Stosunkowo szeroką ofertę posiada Dom Development, który proponuje trzy standardy aranżacji wnętrza: Klucz, Komfort i Premium. Ten ostatni dostępny jest tylko w niektó-

rych inwestycjach. Firma zapewni wykończenie wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu. Ceny uzależnione są od standardu i doboru materiałów. Za skorzystanie z pakietu do każdego metra mieszkania trzeba dopłacić odpowiednio 590, 820 albo 1390 złotych.

Z kolei Budimex Nieruchomości ma dwa pakiety wykończenia – Tulipan i Róża. – Linia Tulipan jest

rozwiązaniem dla osób, które podążają za nowymi trendami, szukają odważnych rozwiązań wyrażonych w kolorach ścian, mebli i dodatków. Linia Róża powstała natomiast z myślą o tych, którzy cenią prostotę formy, harmonijną elegancję i naturalność. – Zaletą tej linii są naturalne drewniane podłogi – zachwala przedstawiciel dewelopera. Z oferty wykończenia mieszkania może

skorzystać każdy klient. Budimex do dyspozycji oddaje architekta, który pomaga dobrać wszystkie elementy aranżacji i wybrać materiały wykończeniowe, uwzględniając potrzeby i gusta klientów.

Jeżeli klient zdecyduje się na opcję Tulipan, do każdego metra dopłaci 840 złotych. Linia Róża kosztuje natomiast 980 złotych za mkw. Firma pracuje też nad stworzeniem trzeciej linii, która ma trafić w gusta najbardziej wymagających klientów.

Znaczna część kupujących nadal woli wykończyć po swojemu. – Podkreślamy w ten sposób nasz indywidualizm, licząc dodatkowo na niższą cenę oraz rzekomo wyższą jakość. W rzeczywistości ceny są porównywalne, unika się problemów z brakiem pracowników oraz zaoszczędza czas – twierdzi Marek Oberda.

Decydując się na wykończenie mieszkania we własnym zakresie, trzeba się liczyć z wydatkiem, który będzie oscylował w granicach od niespełna 10 do nawet 20 procent wartości lokalu. Oznacza to, że na wykończenie, poza oczywiście czasem, przeznaczyc trzeba od ok. 12 do nawet po-

MATERIAŁY FALSKONE

ny przez klientów

mało popularne

Wykończenie klasy lux

Przyszli mieszkańcy wieży przy Złotej 44 będą mieli do wyboru cztery pakiety wykończenia. Podstawowy, nazywany tradycyjnym, obejmuje możliwość wyboru koloru drewnianych podłóg, koloru szafek i blatów. Kuchnia wyposażona jest w lodówkę z zamrażarką, chłodzoną wnękę do przechowywania wina, płytę indukcyjną, kuchenkę mikrofalową oraz okap wentylacyjny. W oddzielnym pomieszczeniu znajdują się pralka i suszarka. W łazienkach wykończonych blatami i okładzinami ściennymi z naturalnego kamienia znajdują się kabiny z armaturą prysznicową i podgrzewane podłogi.

Modernistyczny luksusowy pakiet wykończenia zawiera możliwość wyboru koloru drewnianego parkietu, który oferowany jest w wersji jasnej lub ciemnej. Łazienki mają wbudowane apteczki, polerowane kamienne okładziny podłogowe oraz płytki ceramiczne na ścianach.

W pakiecie luksusowym w wydaniu ekologicznym zastosowano materiały pochodzące z recyklingu. Kuchnia jak w wersji tradycyjnej. Wśród elementów wykończeniowych łazienki znajdują się szklane i polifilmowane elementy.



MATERIAŁY PRASOWE

Autorski pakiet Daniela Libeskinda obejmuje wybór odcienia polerowanej posadzki betonowej. Zastosowanie przesuwnych blatów w kuchni daje możliwość elastycznego wykorzystywania powierzchni. Łazienki wyposażono w niestandardowe elementy wykonane z Corianu, które przez ukształtowanie materiału tworzą wymyślne formy pełniące funkcje wanien, kabin prysznicowych oraz półek.

nad 40 tys. złotych. Koszt może być oczywiście znacznie wyższy, jeżeli klient zdecyduje się na skorzystanie z usług architekta wnętrz i profesjonalnej firmy aranżacyjnej oraz użycie najwyższej klasy materiałów. Na takie rozwiązanie decydują się często osoby kupujące najdroższe apartamenty. Deweloper Restaura Górskiego, mimo że wycenił mkw. lokalu na ponad 20 tys. zło-

tych, nie oferuje pakietów wykończeniowych. Firma przekonuje, że nie ma takiego zapotrzebowania. – Klient zainteresowany naszymi mieszkaniami woli przyjść z własnym architektem i wykończyć je po swojemu – mówi Barbara Banat, odpowiedzialna za marketing firmy Restaura.

Sytuacja powoli zaczyna się jednak zmieniać i gotowe mieszkania cieszą się coraz większym zaintere-

sowaniem. – Od dwóch lat powstaje znacznie więcej firm, które oferują mieszkania pod klucz. Na rynku pojawiła się bowiem znacząca grupa osób, które kupują mieszkania na cele inwestycyjne z zamiarem ich wynajmu. Tacy klienci to głównie inwestorzy zagraniczni, którzy z chęcią decydują się na wykończenie pod klucz, nawet jeśli jest to droższe niż wykończenie mieszkania na własną

rękę. Zaoszczędzają dzięki temu mnóstwo czasu – zauważa dyrektor zarządzający CEE Property Group.

Ekspert przekonują, że obawy kupujących dotyczące standardu i terminu wykończenia są w dużej mierze nieuzasadnione. To jednak nie odwróci głównej tendencji wśród kupujących. Nadal większość będzie wykańczać mieszkania we własnym zakresie.