**Cena to nie wszystko. Co naprawdę decyduje o koszcie mieszkania?**

**Przy zakupie mieszkania większość z nas patrzy najpierw na cenę za metr kwadratowy. To naturalne. Problem w tym, że cena zakupu nie zawsze pokazuje pełny koszt całej inwestycji. W przypadku rynku pierwotnego warto spojrzeć szerzej – na standard wykończenia, lokalizację, jakość wykonania i przyszłe koszty użytkowania. Jak więc świadomie porównać oferty?**

**Cena z ogłoszenia to dopiero punkt wyjścia**

W ofertach widzimy cenę całkowitą i cenę za metr. To ważne dane, ale nie pokazują całego obrazu. Dwa mieszkania w podobnej cenie mogą oznaczać zupełnie różny poziom wydatków, które poniesiemy przed wprowadzeniem się.

Na rynku pierwotnym kluczowe jest pytanie: co dokładnie obejmuje standard deweloperski? Warto sprawdzić:

* czy w cenie są parapety,
* jaki zakres obejmuje instalacja elektryczna i osprzęt,
* jakie grzejniki zostały zastosowane,
* jakie materiały wykończeniowe przewidziano w częściach wspólnych.

Tańsze mieszkanie może oznaczać bardziej okrojony standard, a w efekcie wyższy koszt doprowadzenia lokalu do stanu gotowego do zamieszkania. Dlatego analizując ofertę, warto oszacować pełny budżet wykończenia, a nie porównywać wyłącznie cenę zakupu. Zuzanna Należyta, Dyrektor ds. Handlowych ECO-Classic zaznacza: *- Kupujący często porównują wyłącznie cenę za metr. Tymczasem równie ważne jest to, jaki standard otrzymują w tej cenie i jakie dodatkowe koszty pojawią się przy wykończeniu mieszkania. Poza tym mieszkanie to inwestycja. Warto upewnić się że materiały i rozwiązania projektowe pozwolą budynkowi i częściom wspólnym utrzymać wartość nawet po kilkudziesięciu latach.*

**Koszt lokalizacji – czyli nie tylko cena, ale codzienność**

Mieszkania bliżej centrum czy dobrze skomunikowanych części miasta są zazwyczaj droższe. Tańsze oferty często znajdują się dalej od głównych punktów.

Warto jednak uwzględnić:

* codzienne koszty dojazdu do pracy,
* czas spędzony w samochodzie lub komunikacji miejskiej,
* dostęp do szkół, przedszkoli i usług.

W skali kilku lat koszt paliwa oraz czas poświęcony na dojazdy mogą mieć realny wpływ na komfort życia. Dlatego lokalizacja to nie tylko kwestia ceny zakupu, ale także codziennej logistyki i wygody całej rodziny.

**Jakość i doświadczenie dewelopera**

Na rynku pierwotnym istotne jest również doświadczenie firmy realizującej inwestycję. Wieloletnia obecność na rynku oznacza sprawdzone procesy, odpowiedni dobór materiałów i konsekwencję w jakości wykonania. Decyzje dotyczące konstrukcji, izolacji czy technologii wykonania mają wpływ na trwałość budynku oraz przyszłe koszty eksploatacyjne. Oszczędności na etapie budowy mogą w dłuższej perspektywie generować wyższe wydatki dla mieszkańców. Dlatego przed zakupem warto sprawdzić wcześniejsze realizacje dewelopera oraz sposób wykończenia części wspólnych.

**Rachunki za energię i koszty użytkowania**

Choć na rynku pierwotnym nie ponosimy kosztów napraw typowych dla starszych budynków, istotne są koszty użytkowania. Jakość izolacji, szczelność okien czy zastosowane rozwiązania techniczne wpływają na rachunki za ogrzewanie i energię.

Warto zwrócić uwagę na:

* sposób ogrzewania budynku,
* parametry energetyczne,
* jakość stolarki okiennej,
* zastosowane rozwiązania ograniczające zużycie energii.

W skali kilku lat różnice w kosztach użytkowania mogą być znaczące.

**Komfort, który buduje wartość**

Mieszkanie to nie tylko metraż. To także cisza, światło dzienne, funkcjonalny układ pomieszczeń oraz jakość przestrzeni wspólnych. Coraz częściej o wartości decyduje również otoczenie inwestycji. Przykładem może być rozwijana na Wildzie Strefa Nowy Cegielski – przestrzeń wydarzeń i spotkań dla mieszkańców dzielnicy, która ożywia okolicę już na etapie realizacji inwestycji. Jak podkreśla Zuzanna Należyta*: - W rozmowach z klientami coraz częściej przesuwamy akcent z ceny za metr na jakość codziennego życia i długoterminową wartość mieszkania To elementy, które realnie wpływają na atrakcyjność inwestycji w czasie.*

**Dlaczego patrzenie wyłącznie na cenę prowadzi do błędów?**

Jeśli porównujemy mieszkania tylko po cenie, łatwo przeoczyć:

* różnice w standardzie wykończenia,
* jakość zastosowanych materiałów,
* doświadczenie dewelopera,
* konsekwencje i koszty związane z daną lokalizacją

W dłuższej perspektywie to właśnie te elementy decydują o tym, czy zakup okaże się dobrą decyzją finansową.

Cena zakupu to punkt startowy. Świadoma analiza standardu, lokalizacji i jakości wykonania pozwala spojrzeć na ofertę szerzej – i wybrać mieszkanie, które będzie komfortowe i przewidywalne kosztowo przez lata.