**Koszty wykończenia mieszkania w 2024 roku okiem deweloperów**

**Wykończenie mieszkania – temat rzeka, który spędza sen z powiek wielu inwestorom. Remont nieruchomości, niezależnie od jej rozmiaru, to niemałe przedsięwzięcie, które wymaga starannej kalkulacji budżetu. Koszty prac wykończeniowych mogą wahać się bowiem od kilkunastu do nawet kilkuset tysięcy złotych. Od czego zależy ostateczna cena za remont mieszkania? Ile kosztuje remont 1 mkw nieruchomości? I, co najważniejsze, jak oszczędzić na wykończeniu lokum bez uszczerbku na jakości?**

**Koszty wykończenia mieszkania okiem Polaków**

Z badania przeprowadzonego przez Otodom wynika, że niemal połowa potencjalnych nabywców mieszkań (47%) nie ma pojęcia, ile może kosztować wykończenie pod klucz. 23% respondentów deklaruje, że chciałoby wydać do 1000 zł za metr kwadratowy, natomiast 19% dysponuje budżetem 1000-2000 zł za metr kwadratowy. Co ciekawe, tylko 6% planuje wydatek rzędu 2000-3000 zł za metr kwadratowy, a zaledwie 5% jest w stanie zapłacić ponad 3000 zł za metr kwadratowy. A na co konkretnie przeznaczane są środki w ramach prac wykończeniowych?

**Co wchodzi w koszt wykończenia mieszkania?**

Wykończenie mieszkania to szereg rozmaitych prac remontowych, instalacyjnych i dekoratorskich, z którymi muszą się zmierzyć nabywcy nowych lokali. W przypadku zakupu mieszkania „pod klucz”, działania ograniczają się najczęściej do wyboru sprzętu oraz akcesoriów. Zdecydowana większość lokali oddawana jest jednak w stanie deweloperskim. W takiej sytuacji inwestor musi zapłacić za wykonanie planu aranżacji wnętrza (chyba że zdecyduje się wykonać go samodzielnie), materiały wykończeniowe (np. płytki, panele, farby), prace wykończeniowe, a w tym malowanie ścian i sufitów, ułożenie płytek i paneli, montaż listew przypodłogowych, szaf wnękowych itd. Co więcej, w przypadku zmian w pierwotnym układzie mieszkania deweloperskiego, trzeba liczyć się z kosztami przesunięcia ścian i instalacji.

Zakup mieszkania z rynku wtórnego dodatkowo wiąże się koniecznością usunięcia starych podłóg, płytek, tapet, czy uwielbianej w czasach PRL-u boazerii, wywiezienia gruzu i zużytych elementów wykończeniowych, a nawet wymiany instalacji na nową.

**Ostateczny koszt wykończenia mieszkania zależy pod wielu czynników**

Aby oszacować koszty wykończenia mieszkania, należy wziąć pod uwagę kilka aspektów. Pierwszym jest lokalizacja. W dużych miastach, np. w Warszawie, ceny gruntów są wyższe niż w mniejszych miejscowościach. Inwestorzy muszą liczyć się też z większymi kosztami pracy fachowców. Znaczenie ma także metraż mieszkania. Im wyższy, tym większy wydatki. Na ostateczne koszty wykończenia mieszkania wpływają także zakres prac i pożądany standard nieruchomości. W budżet warto wliczyć też wynagrodzenie dla podwykonawców. W ostatnim czasie rynek odnotowuje bowiem wysoki popyt na firmy wykończeniowe – mówi Artur Smoleń, Dyrektor wrocławskiego działu PROFIT Development. – Oznacza to, że inwestorzy chętnie powierzają wykończenie mieszkania specjalistom.

**Wykończenie mieszkania – cena za 1 mkw**

Ceny materiałów budowlanych poszybowały w górę w 2021 roku, co wiązało się ze wzrostem całkowitych kosztów remontu i wykończenia mieszkania. W porównaniu do 2020 roku w czołówce najwyższych podwyżek znalazły się płyty OSB (wzrost o 101%), izolacje termiczne (wzrost o 54%), czy też farby i lakiery (wzrost o 30%). Podniosły się także koszty robocizny. Według Intercenbudu koszty robocizny wzrosły o 7% w IV kwartale 2022 roku. W III było to 6,3%, a w II – 2,8%. W 2023 roku sytuacja nieco się ustabilizowała, co pozwala z większym optymizmem patrzeć w przyszłość.

Nie ulega jednak wątpliwości, że ostateczne koszty wykończenia mieszkania są wyższe niż chociażby rok temu. Według ekspertów, obecnie za wykończenie 1 mkw nieruchomości trzeba zapłacić od 1500 do nawet 3000 zł. Oznacza to, że aranżacja małego mieszkania o powierzchni 30 mkw będzie kosztować od 45 do 90 tys. zł. W przypadku wyższego standardu, koszty wykończenia znacznie rosną. Za ekskluzywne wykończenie z drewnianą podłogą, designerską kuchnią wykonaną przez stolarza i nietypowymi rozwiązaniami, trzeba zapłacić nawet 4000-5000 zł za 1 mkw.

**Zakup mieszkania od dewelopera – kiedy to najlepsza opcja?**

Inwestorzy indywidualni często dokonują rozmaitych zmian w planie mieszkania, dopasowując je do własnych potrzeb. To oczywiście rodzi dodatkowe koszty. Biorąc to pod uwagę, najlepszym rozwiązaniem może okazać się zakup nieruchomości od dewelopera. Pozwoli to wprowadzać zmiany już na etapie inwestycji – wyjaśnia Artur Smoleń. – Taka opcja to nie tylko oszczędności w portfelu, ale także duża oszczędność czasu i energii. Co więcej, to gwarancja, że wszystko zostanie wykonane dokładnie i profesjonalnie.

Ewentualne modyfikacje ustala się już podczas zawierania umowy z deweloperem. Nabywcy mieszkania zwykle mogą zdecydować o ustawieniu ścian działowych oraz rozmieszczeniu punktów oświetlenia, gniazdek elektrycznych i włączników. Zmiany mogą dotyczyć także instalacji wodno-kanalizacyjnej. Tym samym nabywca ma wpływ na wszystkie istotne kwestie, ale nie musi sam się angażować w realizację, powierzając wykonanie ekspertom.

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

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175