**Tych błędów warto unikać przy zakupie mieszkania**

**Polski rynek nieruchomości przechodzi renesans. Po słabym 2022 roku pojawiła się nadzieja na poprawę sytuacji. I tak właśnie się dzieje. Wyraźnie rośnie zainteresowanie zakupem nieruchomości. Według danych JLL, w pierwszych miesiącach 2023 roku na 6 największych rynkach w Polsce sprzedano ponad 11 tys. mieszkań. To o 34% więcej niż w ostatnim kwartale 2022 roku. Szacuje się, że te wartości będą rosły. Warto zatem zastanowić się, jak w gąszczu ofert wybrać najlepszą nieruchomość i których błędów unikać przy zakupie mieszkania.**

**Zawyżamy średnią w Europie**

Jak wynika z danych rynkowych, aż 47% kuponowych w Polsce lokali stanowią mieszkania z rynku pierwotnego, co stanowi lepszy wynik niż średnia w Europie. Co sprawia, że preferujemy zakup nieruchomości prosto od deweloperów? Ważnych jest kilka czynników. Jednym z nich jest możliwość wyboru. Deweloperzy oferują szeroki wybór mieszkań o różnym metrażu, układzie czy standardzie wykończenia, co pozwala znaleźć idealne mieszkanie dopasowane do indywidualnych potrzeb. Ponadto tego typu mieszkania często są wyposażone w nowoczesne technologie, co przekłada się na wygodę i komfort mieszkania.

– *Nasi klienci cenią sobie także gwarancję jakości. Zakup mieszkania od renomowanego dewelopera daje pewność, że budynek został zbudowany zgodnie z wysokimi standardami i spełnia obowiązujące normy.* – zauważa Agnieszka Pachulska dyrektorka warszawskiego oddziału PROFIT Development. Oprócz tego, deweloperzy często przygotowują korzystne promocje i rabaty dla swoich klientów, co pozwala zaoszczędzić na kosztach zakupu. Co istotne, zakup od dewelopera daje większe poczucie bezpieczeństwa, ponieważ proces transakcji odbywa się w sposób profesjonalny i zgodny z przepisami prawa.

Niemniej bez względu na rynek – pierwotny bądź wtórny – warto podejść do zakupu nieruchomości z głową i wziąć pod uwagę kilka zasadniczych kwestii.

**Lista potrzeb i wymogów**

Jednym z najczęściej popełnianych błędów kupców na rynku nieruchomości jest brak określenia listy potrzeb i wymogów. Jak znaleźć idealne mieszkanie, kiedy w zasadzie nie wiemy, czego szukamy? Wybór lokalizacji, standardu i rynku nie wystarczy. Lista musi być szczegółowa. Powinna uwzględniać takie kwestie jak metraż, rozmieszczenie pomieszczeń, piętro, umiejscowienie względem stron świata (np. okna od strony południowej), preferowane udogodnienia (tj. miejsce parkingowe w garażu, wózkownia, monitoring, plac zabaw na osiedlu, rozwiązania smart home itp.).

Warto też bardziej drobiazgowo przyjrzeć się kwestii lokalizacji. Ma ona bowiem ogromne znaczenie dla późniejszego komfortu mieszkańców. – *Z naszego doświadczenia wynika, że kluczowa dla obecnych kupujących jest obecność terenów zielonych w pobliżu nieruchomości, dlatego uwzględniany ten aspekt w naszych inwestycjach* – podkreśla Agnieszka Pachulska z PROFIT Development. – *Idealnym miejscem dla osób kochających kontakt z przyrodą jest np. warszawskie osiedle Hemara, usytuowane na malowniczej Białołęce. Nieopodal inwestycji znajdują się Kanał Żerański, tereny leśne Białołęki Dworskiej, Lasu Bródnowskiego i Rezerwatu przyrody Lęgi Czarnej Strugi, czyli miejsca doskonałe do spacerów, biegów, jazdy na rowerze i innych aktywności*.

**Nieznajomość rynku nieruchomości**

Wizja zakupu własnego mieszkania wywołuje wiele emocji. Wiele osób ogląda tylko kilka nieruchomości, nierzadko decydując się na pochopny zakup bez żadnych negocjacji. To błąd. Decyzja o zakupie mieszkania powinna być poprzedzona dogłębnym badaniem rynku – warto zorientować się, jakie nieruchomości mają największą wartość, w co opłaca się inwestować, jak wygląda kwestia kosztów miesięcznych za lokal, za jakie udogodnienia warto dopłacić, a co powinno być wliczone w cenę.

Bez rozeznania na rynku nieruchomości można dokonać niekorzystnej transakcji. Tym co powinno zwrócić naszą uwagę jest np. bardzo niska ceny nieruchomości na tle podobnych ofert. Sprzedający może chcieć w ten sposób odwrócić uwagę od wad lokalu, takich jak niedziałająca instalacja czy grzyb na ścianie w przypadku rynku wtórnego lub niski standard czy błędy projektowe w przypadku rynku pierwotnego.

**Niewłaściwa ocena stanu technicznego**

Osoby, które na co dzień nie zajmują się nieruchomościami, często nie wiedzą, jak właściwie ocenić stan techniczny nieruchomości, co może być trudne zwłaszcza w przypadku rynku wtórnego. Niestety zakup mieszkania bez uprzedniego sprawdzenia aspektów technicznych jest jak kupowanie kota w worku. Może bowiem okazać się, że mieszkanie ma wady, których naprawa będzie generować niemałe koszty dodatkowe.

Warto zatem skorzystać z pomocy eksperta, który fachowym okiem spojrzy na nieruchomość i rzetelnie oceni jej stan techniczny. Osoba posiadająca odpowiednią wiedzę i doświadczenie wychwyci wszelkie wady i usterki w lokalu, a także wyceni, ile będzie kosztować ich usunięcie.

**Mieszkanie na kredyt – błędy, które utrudniają otrzymanie pozytywnej decyzji**

Według danych Narodowego Banku Polskiego aż za 40% mieszkań kupionych na własne potrzeby w 2022 roku zapłacono środkami bankowymi. Z raportu NBP „Sytuacja na rynku kredytowym” z drugiego kwartału 2023 roku wynika, że w pierwszym kwartale 2023 roku odnotowano wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, do czego przyczyniły się pozytywne prognozy dotyczące rynku mieszkaniowego oraz złagodzenie kryteriów i warunków udzielania kredytów. Warto wspomnieć, że pierwszego lipca ruszył program Pierwsze Mieszkanie, który może spowodować niemałe poruszenie na rynku kredytów hipotecznych.

Osoby starające się o kredyt, często zastanawiają się, dlaczego banki odrzucają wnioski? Poza oczywistym powodem, czyli brakiem zdolności kredytowej, problemem są często nieprawdziwe informacje we wniosku (np. zawyżenie dochodów), brak wkładu własnego oraz wysokie zobowiązania finansowe. Błędem może być złożenie wniosku wyłącznie we własnym banku. Najlepszym rozwiązaniem jest złożenie 3 wniosków, w bankach które najszybciej wydają decyzję, najkorzystniej przeliczają zdolność kredytową, mają ciekawą ofertę. Aby mieć pewność, że wniosek nie zawiera błędów, a cała procedura kredytowa przebiega poprawnie, warto skorzystać z pomocy profesjonalnego doradcy kredytowego.

Zakup mieszkania to ważna inwestycja, która wymaga dokładnego przemyślenia i analizy. Unikanie wspomnianych błędów może okazać się decydujące dla osiągnięcia pełnej satysfakcji z wyboru nieruchomości. Oprócz tego zakup mieszkania prosto od dewelopera wydaje się być najlepszą opcją z wielu powodów. Przede wszystkim oznacza możliwość wyboru spośród nowoczesnych lokali, w pełni dostosowanych do naszych indywidualnych potrzeb.

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

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

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

tel. 692 333 175