

Kupujesz mieszkanie? Oto pięć najważniejszych rzeczy, o które powinieneś zapytać doradcę klienta

Coraz więcej osób decyduje się na zakup mieszkania na rynku pierwotnym. Sprzyjają temu liczne promocje organizowane przez deweloperów, konkurencyjne ceny oraz możliwość wyboru najdogodniejszej i najbardziej pasującej nam inwestycji pod względem lokalizacji czy rozkładu mieszkania. Spotkanie w biurze sprzedaży to jeden z pierwszych etapów na drodze do zakupu mieszkania. Dobrze się do niego należyście przygotować.

Okolice inwestycji

Przed wizytą w biurze sprzedaży należy odpowiedzieć sobie na pytanie: jakie mamy oczekiwania wobec swojego wymarzonego mieszkania? W swoich ofertach deweloperzy posiadają często kilka różnych inwestycji, które mogą odpowiadać na różne potrzeby. Pomyślmy, czy ważne są dla nas standard wykończenia, lokalizacja, bliskość terenów zielonych czy może dobry dojazd do centrum? Dobrze przygotować sobie wstępną listę tego, na czym zależy nam najbardziej. Wówczas doradca klienta będzie mógł zaproponować najlepsze rozwiązanie. – *Jeśli chodzi o kryteria wyboru mieszkania, wszystko zależy od profilu klienta. Osoby przychodzące do biura sprzedaży pytają najczęściej o takie aspekty, jak odległość od centrum czy punktów komunikacyjnych i usługowych. Zainteresowani kupnem własnego M, którzy posiadają rodzinę, pytają dodatkowo o zaplecze edukacyjne, a także bezpieczeństwo okolicy* – wyjaśnia Marcin Komuda, Kierownik Biura Sprzedaży Profbud.

Ile to będzie mnie kosztowało?

Lokalizacji czy standardu wykonania budynku raczej nie uda nam się zmienić. Jednak cena, zwłaszcza na wybranym etapie inwestycji, jest elementem, który podlega negocjacjom. Bardzo często determinują ją wielkość lokalu czy wykończenie budynków, ale też to czy okna wychodzą na różne strony, nasłonecznienie mieszkania czy też widok za oknem. – *Pamiętajmy, że jakość wykonania budynku wyznacza jej cenę – a przynajmniej tak być powinno. Dlatego nie warto zrażać się wyjściową kwotą za mieszkanie. Można za to zapytać doradcę klienta, co się za nią kryje. Czasami okazuje się, że wyższa cena mieszkania może uchronić nasz budżet przed dodatkowymi kosztami, np. na etapie wykończenia mieszkania, bo w oferowanym przez dobrego dewelopera*

standardzie wiele elementów mieszkania może być już zapewnione. Dlatego należy dopytać o to, co jest zawarte w ofercie, jakie wyposażenie będziemy musieli dokupić i zainstalować samodzielnie – tłumaczy Marcin Komuda, Kierownik Biura Sprzedaży z Profbud. Pamiętajmy, że deweloperzy coraz częściej dopuszczają możliwość negocjacji cen, a także oferują różny standard wykończenia mieszkania.

Zwiedzenie terenu budowy – czy to możliwe?

Podczas rozmowy warto zapytać doradcę klienta o możliwość zwiedzenia terenu inwestycji i obejrzenia postępu prac. Na bardziej zaawansowanym etapie realizacji budynku dowiedzieć się czy istnieje możliwość obejrzenia naszego mieszkania jeszcze przed odbiorem technicznym. Może okazać się to bardzo pomocne, jeśli chcemy np. zaprojektować wcześniej wnętrze. Coraz więcej deweloperów, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom swoich klientów organizuje specjalne dni otwarte przeznaczone na zwiedzanie inwestycji, jeszcze na etapie budowy.

Poproś o najważniejsze dokumenty

Jeśli jesteśmy wstępnie zainteresowani konkretną inwestycją, powinniśmy zapoznać się z księgą wieczystą przypisaną do nieruchomości. Dodatkowo poprośmy doradcę klienta o przedstawienie kopii pozwolenia na budowę, a także o projekt architektoniczno-budowlany osiedla. Żeby jeszcze dokładniej sprawdzić interesującą nas firmę, możemy zapoznać się z jej sprawozdaniami finansowymi z ostatnich dwóch lat działalności. Obecnie przepisy prawne zobowiązują deweloperów do udostępniania tego typu danych. Te wszystkie czynności mogą okazać się czasochłonne, jednak warto poświęcić na nie chwilę – w końcu zakup mieszkania to poważna inwestycja, a przecież chcemy powierzyć swoje fundusze zaufanemu partnerowi.

Zapytaj o dane techniczne inwestycji

Podczas spotkania z doradcą należy również zapytać o dane techniczne inwestycji. Konsultant powinien przedstawić nam najważniejsze informacje mówiące o aspektach technicznych inwestycji, a także jej otoczeniu. Podczas rozmowy powinniśmy poznać dane na temat liczby budynków i odległości między nimi, a także uzupełnić wiedzę na temat innych inwestycji, które mogą ewentualnie powstać na sąsiednich działkach. Tego typu informacje zawarte są zazwyczaj w prospekcie informacyjnym. Deweloperzy udostępniają swoje prospekty w formie elektronicznej lub drukowanej.

Musimy pamiętać, że zakup mieszkania to poważna inwestycja na wiele lat, wiążąca się ze sporym wydatkiem. W związku z tym powinno się powierzyć swoje fundusze sprawdzonym partnerom. Nie wstydźmy się zadawać nawet najbardziej szczegółowych pytań dotyczących wybranej inwestycji. Dzięki temu nie tylko uzupełnimy swoją wiedzę, która pomoże nam rozwiązać ewentualne wątpliwości, ale również sprawdzimy wiarygodność i kompetencje dewelopera.