

Mieszkanie dopasowane do potrzeb – jak je znaleźć na rynku pierwotnym?

Zakup mieszkania to często jedna z najważniejszych, a zarazem najtrudniejszych decyzji, jakie podejmujemy w życiu. Niezależnie od tego, czy będzie to nasze pierwsze, czy kolejne M, zasady wyboru są niezmiennie. Czym się kierować, jakich błędów unikać i na co zwrócić uwagę? Kilka poniższych wskazówek z pewnością ułatwi poszukiwanie wymarzonego czterech kątów na rynku pierwotnym.

Decyzję o zakupie mieszkania warto podjąć po uprzednim zastanowieniu się, na czym najbardziej nam zależy. Określenie swoich preferencji mieszkaniowych będzie pomocne na etapie poszukiwania, a następnie przy wyborze idealnego lokalu. Kluczowym aspektem z perspektywy biznesowej jest weryfikacja zdolności kredytowej, która już na początku określi, na jaką nieruchomości możemy sobie pozwolić.

1. Wybierz lokalizację inwestycji i zweryfikuj plan zagospodarowania przestrzennego

Jednym z najważniejszych elementów przy wyborze mieszkania powinna stanowić lokalizacja. Sprawdzając potencjalną nieruchomość, zweryfikujmy, czy jest dogodnie skomunikowana z resztą miasta oraz jaki jest dostęp do punktów handlowych, usługowych, jak i placówek edukacyjnych. Okazuje się, że wiele osób swojego przyszłego mieszkania poszukuje dokładnie w tej samej okolicy, w której się wychowali. – *W ostatnim czasie zauważyliśmy wyraźny trend lokalnego patriotyzmu. Oznacza to, że osoby poszukujące mieszkania nierzadko wywodzą się z tej samej dzielnicy i czują się częścią jej społeczności. W takich sytuacjach zazwyczaj chcą zmienić lokal na większy, nowszy, bardziej komfortowy, zlokalizowany w atrakcyjnym dla nich miejscu, ale w ramach dotychczasowej części miasta* – komentuje Mariusz Delura, Lider Biura Sprzedaży osiedla Ligia firmy Profbud. – *Z podobnego założenia wyszliśmy projektując osiedle Ligia w warszawskim Ursusie. Jego hasło przewodnie „W sercu Ursusa” ma odzwierciedlać przywiązanie mieszkańców do tej kameralnej dzielnicy* – dodaje Delura. Niezależnie jednak od tego, czy lokalizacja nowego mieszkania będzie spełniała wszystkie powyższe kryteria, najbardziej kluczowym na tym etapie okazuje się dokładne zweryfikowanie planu zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie zawarte są bowiem informacje o planowanych inwestycjach w sąsiedztwie. Pozwoli to uniknąć rozczarowań w przyszłości, gdy w miejscu oczka wodnego z zielonymi skwerami powstanie wieżowiec, zasłaniający jednocześnie niepowtarzalny widok, na którym tak bardzo nam zależało.

2. Sprawdź bliskość okolicznych terenów zielonych i rekreacyjnych

Poszukując własnego mieszkania, osobiście sprawdzimy dokładnie najbliższą okolicę. Dla wielu osób niezwykle istotna jest zieleń w otoczeniu osiedla. Dla rodzin z dziećmi spacerowanie oraz inne formy aktywnego wypoczynku na świeżym powietrzu to często ważny punkt wspólnego spędzania czasu. Z tego względu tak ważne jest, aby w okolicy miejsca zamieszkania znajdowały się atrakcyjne tereny zielone i rekreacyjne. Bliskość miejsc takich jak basen czy siłownia również może być priorytetem, zwłaszcza dla miłośników sportów. Warto brać pod uwagę dodatkowe udogodnienia na osiedlu tj. siłownię plenerową, sale fitness czy place zabaw oraz kąciak malucha. Deweloperzy często zapewniają tego typu miejsca w trosce o lokalną społeczność, a te nierzadko służą nawiązywaniu sąsiedzkich relacji.

PROFBUD

3. Określ preferowaną wielkość i rozkład mieszkania

Każdy z nas ma własne wymagania względem przyszłego mieszkania. Jedni z racji posiadania rodziny będą potrzebowali dużego, nawet kilkupokojowego, dla drugich spełnieniem marzeń okaże się przestronna kawalerka. Wiele zależy od osobowości potencjalnego mieszkańca oraz jego trybu życia. Nawet jeśli na tym etapie nie planujemy powiększenia rodziny, warto pomyśleć o tym w kontekście przyszłości. W ten sposób mieszkanie spełni nasze oczekiwania także w dłuższej perspektywie. Sprawdźmy również jego naturalne oświetlenie oraz ustawienie względem stron świata. To często bagatelizowany element, który ma spore znaczenie dla naszego samopoczucia. Pomieszczenia zlokalizowane po południowej stronie zawsze będą nasłonecznione i ciepłe w ciągu dnia. Kolejną kwestią jest rozkład mieszkania, a tym samym jego przestronność i funkcjonalność. Warto zastanowić się, czy odpowiada nam kuchnia połączona z salonem, a może preferujemy osobne pomieszczenie? Jeśli nie jesteśmy przekonani, czy wszystkie aranżacje, które zaplanowaliśmy w swoim wymarzonej M będą możliwe do zrealizowania, skorzystajmy z rady projektanta lub architekta.

4. Sprawdź prospekt informacyjny i zweryfikuj dewelopera

Wybierając mieszkanie, odpowiednio wcześniej należy zapoznać się również z szeregiem dokumentów, dotyczących danej nieruchomości. Większość informacji znajduje się w prospekcie informacyjnym, sporządzanym przez dewelopera. Zgodnie z ustawą deweloperską jest to dokument chroniący prawa konsumentów. Deweloper jest zobowiązany dostarczyć prospekt nabywcy jeszcze przed rozpoczęciem sprzedaży lokalu. – *Prospekt informacyjny to bardzo przydatny dokument dla Klientów, którym zależy na dokładnym zweryfikowaniu dewelopera, jego doświadczenia oraz samej inwestycji, w kontekście posiadanych zezwoleń. W ten sposób informujemy nabywców m.in., że jesteśmy firmą z polskim kapitałem, a w swojej dotychczasowej działalności sprzedaliśmy i przekazaliśmy łącznie ponad 1000 mieszkań, w kilkunastu inwestycjach. Tak zwane twarde dane zapewniają Klientów o rzetelności i profesjonalizmie dewelopera* – tłumaczy Mariusz Delura. Dokument dzieli się zwykle na dwie części – pierwsza prezentuje doświadczenie inwestora, natomiast druga dokładnie opisuje konkretny lokal, którym jesteśmy zainteresowani.