

Od momentu boomu na rynku kredytów hipotecznych i nieruchomości upłynęło już kilka lat. Przez ten czas zarówno rynek, jak i nastroje kupujących własne „M” zmieniały się niczym w kalejdoskopie. Nasze oczekiwania także uległy zmianie. Czym kierujemy się przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym?

Osoby, które obecnie szukają nowego mieszkania mają szereg kryteriów, według których wybierają własne „M”. Jak wynika z obserwacji warszawskiego dewelopera Włodarzewska S.A., najważniejszym z nich nadal jest cena. Bierzymy pod uwagę jednak koszt całej nieruchomości, a nie tylko kwotę za mkw. Przed rozpoczęciem poszukiwań staramy się bowiem wstępnie oszacować dostępny budżet, czyli środki własne oraz możliwe pożyczki czy kredyty.

Wciąż chętnie korzystamy z okresowych promocji i podpieramy się dofinansowaniem z programu „Rodzina na swoim”. Jeśli dodatkowo możemy sobie pozwolić na odłożenie zakupu w czasie, lubimy szukać rynkowych okazji, jak wyprzedaż ostatnich mieszkań z inwestycji.

Drugim punktem jest lokalizacja. Najczęściej poszukiwane są mieszkania na osiedlach z łatwą komunikacją z centrum miasta, czyli miejsca skąd można szybko dotrzeć do pracy, a dzieci będą miały blisko do przedszkola czy szkoły. Pod uwagę brane są nie tylko duże miasta, lecz także okoliczne miejscowości, w których własne „M” jest tańsze.

- Jeśli ktoś od wielu lat mieszka w Warszawie, gdzie pracuje, szuka mieszkania przede wszystkim w tym mieście. Oferty w podmiejskich inwestycjach rozpatruje wówczas w drugiej kolejności. – mówi Marta Drogosz, Włodarzewska SA. – Wśród zgłaszających się do nas osób są też takie, które zmęczył już zgiełk stolicy i najchętniej przenieśliby się w spokojniejsze miejsce, ale dobrze skomunikowane z Warszawą. Nasze inwestycje w Brwinowie czy Sulejówku są wybierane także przez osoby, które od dawna mieszkają w tych miastach bądź w ich okolicach, a chcą się usamodzielnąć. – dodaje.

Metraż brany jest pod uwagę dopiero w trzeciej kolejności i często jest pochodną pozostałych kryteriów. Wiemy jaką kwotę możemy zainwestować, szukamy mieszkania w preferowanej lokalizacji i sprawdzamy, na jaką powierzchnię nas stać. Co ciekawe, nadal czujemy się zaskoczeni, gdy okazuje się, że mniejsze nie znaczy dużo tańsze. Nie wszyscy bowiem dobrze orientują się w relacji cena-metraż. Często po przeliczeniu okazuje się więc, że choć pierwotnie planowaliśmy kupić mniejsze mieszkanie, za podobną kwotę możemy pozwolić sobie na lokal większy nawet o kilka metrów.

I jeszcze termin realizacji. Przy obecnej podaży mieszkań tych z rynku pierwotnego i wtórnego, najchętniej decydujemy się na mieszkania już gotowe lub w końcowej fazie realizacji. Lubimy kupować produkt, który można zobaczyć. Dodatkowo, takie mieszkanie można praktycznie od razu zacząć wykańczać. Jest jednak pewne „ale” – kupując lokal już wybudowany, mamy na ogół mniejszy wybór ofert – metrażu, układu pomieszczeń, piętra. Wyższa jest także cena mkw. Chętniej też decydujemy się na kupno tzw. dziury w ziemi, kiedy jest to kolejny etap budowy osiedla. Na takie mieszkania łatwiej jest uzyskać kredyt w banku.

Jak widać, kupno mieszkania jest sztuką szukania kompromisów, choć ostatecznie i tak wszystko sprowadza się do ... pieniędzy.

Media Forum