

## Jak cię urządzi deweloper

Aneta Gawrońska 20-04-2015, ostatnia aktualizacja 20-04-2015 07:30



Mieszkanie pokazowe na warszawskim osiedlu 19. Dzielnica firmy Pro Urba  
źródło: Materiały Inwestora



Gotowy lokal w inwestycji ConceptHouse Mokotów spółki Atlas Estates  
źródło: Materiały Inwestora

### Po kilkadziesiąt lokali jednocześnie wykańczają deweloperskie ekipy. Ile kosztuje gotowy lokal?

Pakiety wykończenia mieszkań na osiedlu 19. Dzielnica w Warszawie oferuje firma Pro Urba. – Proponujemy kompletne wyposażenie łazienki i WC, wykończenie podłóg, malowanie ścian, montaż drzwi – wylicza Katarzyna Kajak, dyrektor ds. sprzedaży w spółce Pro Urba. – W zależności od zaawansowania budowy istnieje też możliwość zmiany instalacji czy murowania ścianek.

Przy wykańczaniu mieszkań deweloper współpracuje z podwykonawcami specjalizującymi się w takich projektach. – Praca ekip jest zorganizowana w ten sposób, że w tym samym czasie jest wykańczanych nawet kilkadziesiąt mieszkań – mówi Katarzyna Kajak. – Klienci mogą liczyć na bezpłatne konsultacje. Średnia stawka za wykończenie mkw. mieszkania to 1 tys. zł.

Oceni inżynier

Program wykańczania mieszkań na gdańskim osiedlu Wolne Miasto wprowadziła pilotażowo Grupa Eco. Firma urządza metr mieszkania w cenie od 490 zł. Jak mówi Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych Grupy Eco, kupujący mieszkania w innych inwestycjach firmy mogą liczyć na zmiany w aranżacji lokali, takie jak przestawianie ścianek działowych.

– Do dyspozycji klienta są architekci wykonujący projekt aranżacji zgodnie z jego wytycznymi – mówi Zuzanna Kordzi. – Wykończenie nieruchomości zlecamy sprawdzonym przez lata kilku firmom zewnętrznym. Prace są odbierane przez naszych inżynierów, którzy oceniają ich jakość, zanim mieszkanie prześlemy klientowi.

Klienci wybierający najbardziej ekonomiczny wariant wykończenia mogą liczyć na malowanie ścian, położenie płytek, posadzek, montaż armatury w łazience i drzwi wewnętrznych. – W droższym pakiecie (w cenie od 590 zł za metr) oferujemy dodatkowo zabudowę z płyt G-K w łazience oraz podwieszane sufity – mówi Zuzanna Kordzi. Klienci decydujący się na najdroższy wariant wykończenia dostają także meble kuchenne.

Firma Tynkbud1 nie oferuje pakietów wykończeniowych, ale współpracuje z firmami zewnętrznymi, których usługi poleca klientom. Jak zapewnia Ryszard Banacki, rzecznik spółki, są to wykonawcy, którzy wykonują prace w terminie, zgodnie z życzeniem klienta, do których Tynkbud1 ma pełne zaufanie.

Atlas Estates, jak mówi Michał Witkowski, dyrektor sprzedaży i marketingu w tej firmie, mieszkania z wykończeniem pod klucz oferuje w każdym ze swoich warszawskich osiedli. Stawka za metr 2015-04-27 13:25

zaufanie.

Atlas Estates, jak mówi Michał Witkowski, dyrektor sprzedaży i marketingu w tej firmie, mieszkania z wykończeniem pod klucz oferuje w każdym ze swoich warszawskich osiedli. Stawka za metr wykończenia zależy od wybranego przez klienta standardu. – Ceny na każdym z osiedli są nieco inne – informuje Witkowski. – W warszawskim budynku ConceptHouse Mokotów dostępne są dwa pakiety wykończeniowe: Eco Concept w cenie 700 zł za mkw. oraz Avangard Concept w cenie 1,1 tys. zł za mkw.

Jak mówi dyrektor, klienci korzystający ze wsparcia firmy przy urządzeniu lokali mogą liczyć na poradę architekta wewnątrz oraz na przygotowanie wizualizacji. – Prace ekipy wykończeniowej koordynuje podwykonawca, który gwarantuje, że koszty nie zostaną przekroczone – podkreśla dyrektor z Atlas Estates. – Wachlarz dostępnych marek producentów oraz ich produktów zależy od wybranego pakietu – tłumaczy. Sam zakres prac jest taki sam. Obejmuje m.in. ułożenie podłóg, malowanie ścian i sufitów w całym mieszkaniu, układanie płytek ceramicznych na podłogach i ścianach, montaż ceramiki sanitarnej wraz z armaturą. – Niekiedy wprowadzamy promocje na lokale pod klucz – mówi Witkowski. – Teraz o 45 tys. zł taniej oferujemy trzypokojowe mieszkanie na warszawskim osiedlu ConceptHouse Mokotów. Atlas Estates urządza mieszkania, współpracując z firmami zewnętrznymi. – Umowę dotyczącą wykończenia lokalu klient może podpisać z nami lub bezpośrednio z wybranym podwykonawcą – tłumaczy Michał Witkowski.

Kto chce na gotowe

Jak zauważa Katarzyna Kajak, z oferty wykończenia mieszkań pod klucz chętnie korzystają kupujący mieszkania z myślą o wynajmie. – To rozwiązanie wybierają także klienci mieszkający w innych miastach i za granicą, którzy nie mogą bezpośrednio nadzorować prac wykończeniowych – opowiada dyrektor z Pro Urby.

Według Katarzyny Kajak dziś większość deweloperów stara się kompleksowo obsługiwać klientów, oferując im także wykończenie mieszkań.

– Trzeba jednak pamiętać, że na rynku działa wiele wyspecjalizowanych firm, które zajmują się wykańczaniem mieszkań pod klucz. Nie jest zatem konieczne – choć z punktu widzenia klienta bardzo wygodne – aby firmy deweloperskie świadczyły tego typu usługi – zastrzega.

Według Zuzanny Kordzi w Polsce nadal pokutuje pogląd, że samodzielnie mieszkanie można wykończyć najtaniej i najlepiej. – Tymczasem poza czasem zaoszczędzonym na szukaniu materiałów i ekipy klient oszczędza pieniądze, czasem wcale niemałe – podkreśla dyrektor z Grupy Eco. – Trafne jest przysłowie, że chytry dwa razy traci. Pozorne oszczędności na materiałach czy zlecenie prac szwagrowi może się bardzo szybko zemścić. Tymczasem zlecając wykończenie deweloperowi, klient martwi się tylko tym, jaki kolor płytek wybrać – podkreśla.

Zuzanna Kordzi prognozuje, że w najbliższych latach większość firm będzie miała w ofercie pakiety wykończeniowe. – Będą to jednak usługi dodatkowe. Z pewnością nasz rynek nie jest gotowy na sprzedaż wyłącznie mieszkań wykończonych – tłumaczy.

O małym popycie na wykończone pod klucz lokale mówi Rafał Zdebski, dyrektor handlowy Inpro. – Klienci wolą kupić lokal w stanie surowym i wykończyć go wedle własnych upodobań. Gotowe mieszkanie to również wyższa cena – tłumaczy. – Takie rozwiązanie jest najczęściej oferowane w inwestycjach o podwyższonym lub luksusowym standardzie. Nasza firma miała takie lokale w gdańskiej inwestycji Kwartał Kamienic. Wykończony apartament można też kupić w kompleksie apartamentowo-hotelowym w hotelu Mikołajki na Mazurach.

Ryszard Banacki zauważa, że większość klientów Tynkbudu woli mieszkania w stanie deweloperskim. – Jesteśmy przekonani, że ta grupa zawsze będzie liczna. Nabywcy często mają swoje wyobrażenie na temat tego, jak mieszkanie powinno być wykończony – zwraca uwagę rzecznik warszawskiej firmy. – Mają też określony budżet, którego nie mogą przekroczyć. Z tych właśnie powodów wolą kupić lokal w stanie deweloperskim i wykańczać go całkowicie według własnego upodobania i możliwości finansowych. Jest jednak także grupa osób, która oczekuje kompleksowych usług i wykończenia mieszkania pod klucz. Z myślą o takich klientach współpracujemy z firmami zajmującymi się wykańczaniem, aranżacją i architekturą wewnątrz – dodaje. Z analiz Atlas Estates wynika, że na zakup mieszkania wraz z wykończeniem decyduje się średnio kilkanaście procent klientów.

Jakub Zagórski, dyrektor ds. sprzedaży, Skanska Residential Development Poland

Jakub Zagórski, dyrektor ds. sprzedaży, Skanska Residential Development Poland

W Polsce, w porównaniu z innymi krajami, w których Skanska realizuje swoje inwestycje, oferta mieszkań z wykończeniem pod klucz nie jest jeszcze bardzo powszechna. Tymczasem klienci coraz częściej interesują się urządzonymi pod klucz lokalami. Pytają o konkretne rozwiązania, które oferujemy w ramach naszych pakietów. Zazwyczaj chodzi o energooszczędne rozwiązania i systemy inteligentnego domu. Są to technologie, których samodzielna instalacja jest czasochłonna, dlatego wygodniej jest zlecić te prace deweloperowi.

Nasza firma oferuje klientom program wykończenia wnętrz w skandynawskim stylu we wszystkich inwestycjach mieszkaniowych.

Przy pomocy architekta klienci mają możliwość zaprojektowania funkcjonalnego wnętrza, które będzie dostosowane do ich potrzeb.

Oferujemy wykończenie lokali materiałami mającymi atesty i certyfikaty antyalergiczne. To dobre rozwiązanie zwłaszcza dla rodzin z dziećmi. Ceny wykończenia zależą od pakietu oraz wybranych materiałów.

Na przykład w programie wykończenia wnętrz w naszej inwestycji Park Ostrobramska w Warszawie oferujemy m.in. systemy fitosanitarne, które pozwalają zredukować zużycie wody. W tej inwestycji na Pradze-Południe cena wykończenia 1 mkw. lokalu wynosi ok. 1 tys. zł. Wkrótce w naszej ofercie pojawią się trzy nowe standardy wykończeniowe w cenach ok. 700–1100 zł za mkw.

Z kolei na stołecznym osiedlu Mickiewicza można skorzystać z oferty tzw. inteligentnego domu i wyposażać lokal w takie rozwiązania, jak centralne sterowanie ciepłem lub zaawansowane systemy oświetlenia.

Nasza firma współpracuje z architektami. Oferujemy klientom doradztwo w zakresie aranżacji mieszkań. Klient sam decyduje, w jakim stylu chce mieć urządzone lokum, jakie rozwiązania chciałby zastosować.

Prace wykończeniowe w mieszkaniach klientów realizujemy we własnym zakresie. Mamy specjalny zespół przeznaczony do tego typu działań. Dzięki temu możemy zapewnić, że prace zostaną wykonane w umówionym terminie.

—not. aig  
Rzeczpospolita