

## WYKOŃCZENIE POD KLUCZ. U KTÓREGO DEWELOPERA I ZA ILE?

EWA BUDNIK, WWW.DOM.TROJMIASTO.PL (2016-07-12 00:00:00)

dom.trojmiasto.pl/Wykonczenie-pod-klucz-U-ktorego-dewelopera-i-za-ile-n103463.html

**poprzednie** **następne** Zamówienie "wykończenia pod klucz" od dewelopera oznacza, że ominiemy udział w "brudnych" pracach. Wejdziemy do wysprzątanego mieszkania, w którym będzie podłoga, wykończona łazienka i wstawione drzwi. fot. Łukasz Głowala/Trojmiasto.pl #slider\_news\_tresc\_1 .jcarousel-item-placeholder { background: transparent url(/\_img/loading-small.gif) 50% 50% no-repeat; } **Nowe ...**

poprzednie  
następne

Zamówienie "wykończenia pod klucz" od dewelopera oznacza, że ominiemy udział w "brudnych" pracach. Wejdziemy do wysprzątanego mieszkania, w którym będzie podłoga, wykończona łazienka i wstawione drzwi.

fot. Łukasz Głowala/Trojmiasto.pl slider\_news\_tresc\_1.jcarousel-item-placeholder background: transparent url(/\_img/loading-small.gif) 50% 50% no-repeat;

Nowe, zakupione od dewelopera mieszkanie można wykończyć samodzielnie wyszukując materiały i zlecając prace wybranej przez siebie ekipie. Można też zdać na firmę zajmującą się architekturą wnętrz (w opcji z nadzorem inwestorskim) lub zamówić u dewelopera "wykończenie pod klucz". Z informacji od deweloperów i samych kupujących wynika, że liczba zwolenników tego ostatniego rozwiązania rośnie.

Czy skorzystałbyś z wykończenia mieszkania przez dewelopera?

tak, to musi być bardzo wygodne rozwiązanie 17% pod warunkiem, że przekonają mnie cena i proponowane materiały 50% nie wiem, nie brałem tego rozwiązania pod uwagę 0% nie, nie chcę mieć mieszkania jak sąsiedzi 0% nie, to wychodzi drożej niż samodzielnie 33% głosuj łącznie głosów: 6

U coraz większej grupy deweloperów w Trójmieście kupić można dom lub mieszkanie w "standardzie deweloperskim" jak również "wykończone pod klucz". Definicji tych pojęć nie znajdziemy w przepisach. W praktyce przyjmuje się, że mieszkanie w stanie deweloperskim to lokal w surowym stanie, do całkowitego wykończenia. Mieszkanie "pod klucz" jest natomiast lokalem, w którym można niemal natychmiast zamieszkać.

Proces zmiany preferencji klientów i coraz większe zainteresowanie mieszkaniami wykończonymi od klucz świadczy o powolnym dojrzewaniu rynku i dochodzeniu do standardów europejskich.

- Program mieszkań "pod klucz" ma coraz więcej zwolenników. Choć zaledwie tylko kilka procent naszych klientów ostatecznie decyduje się na skorzystanie z tego rozwiązania, wśród osób odwiedzających nasze biuro już ponad połowa pyta o tę ofertę - mówi Zuzanna Kordzi, dyrektor ds.

handlowych w firmie Eco Classic, która jest deweloperem osiedla Wolne Miasto w Gdańsku.

### Szybkie zamieszkanie i gwarancja

Wśród zalet wykończenia pod klucz wymieniana jest przede wszystkim oszczędność czasu. Na rynku deweloperskim w tej chwili niewiele dostępnych jest mieszkań gotowych. Ostateczny projekt mieszkania ustalany jest więc najczęściej jeszcze na etapie budowy lokalu, wtedy też klient wybiera materiały wykończeniowe. W praktyce bywa więc, że w momencie, kiedy budynek jest oddawany do użytkowania i sąsiedzi zaczynają prace przy wykończeniu można wnieść meble i zacząć normalne życie. Po ustaleniu projektu - według deklaracji deweloperów - samo wykończenie zajmuje im od sześciu do dwunastu tygodni.

- Przeciętnie od jednego do czterech tygodni potrzeba na wydobycie z podświadomości klienta jego wymagań. Dwa tygodnie na projekt, jeden-dwa tygodnie schodzi na uzgodnienie projektu z klientem i około sześciu tygodni na wykończenie mieszkania - wylicza Piotr Ratajczyk, kierownik zespołu techniczno-architektonicznego ds. klientów indywidualnych w Eco Classic.

- W przypadku kiedy podpisana zostanie umowa na prace budowlano - wykończeniowe mamy osiem tygodni na wykończenie lokalu. Termin taki jest ściśle związany z zamówieniem materiałów, w tym drzwi wewnętrznych na które czeka się z reguły od czterech do sześciu tygodni. W przypadku realizacji obejmującej zabudowy meblowe czas realizacji wynosi dwanaście tygodni - informuje Magdalena Grochowska z działu marketingu w firmie Euro Styl.

Wykończenie zamówione u dewelopera to także dobre rozwiązanie dla osób, które urządzają je na wynajem, bądź nie mieszkają w Trójmieście. Potwierdza to Anna Wojciechowska, dyrektor sprzedaży i marketingu w Robyg.

- Jako deweloper nie oferujemy "wykończenia pod klucz", współpracujemy jednak z firmą z rynku trójmiejskiego, która wykonuje wykończenie mieszkań w ramach swojej działalności. Najczęściej na taką usługę decydują się klienci spoza Gdańska, którzy nabywają nieruchomość pod najem lub nie mieszkają stale w Trójmieście i dopiero zamierzają się przeprowadzić do Gdańska - mówi.

Ważnym argumentem jest też bezpieczeństwo. Mieszkanie wykończone pod klucz kupujemy od dewelopera i to on jest gwarantem wykonanych prac, odpowiada za prace wykonane przed wykonawcą. Jeśli wykończenie okaże się wadliwe zapewne łatwiej będzie nam dochodzić praw niż u fachowca z polecenia, od którego często nawet nie dostajemy rachunku za wykonane prace. Deweloperzy chętnie chwalą się udzielaną na wykończenie gwarancją oraz obowiązywaniem wynikającej z prawa pięcioletniej rękojmi na mieszkanie od dewelopera, a zatem także jego wykończenie.

Podyskutuj na forum Dom i Mieszkanie na temat wykończeń pod klucz u deweloperów - Kupiłam niedawno wykończone mieszkanie dla syna, teraz kupuję kolejne dla siebie i chcę by było gotowe do zamieszkania. Nie mamy z mężem samochodu. Szukanie i przywożenie wszystkich materiałów byłoby bardzo trudne. Mieszkanie syna jest wykończone w bardzo dobrym standardzie, kupiłam od dewelopera kilka płytek na wymianę, gdyby coś się stało. Poza tym mam przecież gwarancję na wykonane prace -

opowiada pani Irena, która kupiła w ostatnim czasie dwa mieszkania w południowym Gdańsku.

## Zakres wykończenia

O możliwość wykończenia pod klucz warto zapytać nawet jeśli deweloper nie ma go w oficjalnej ofercie. Niektóre z firm nie afiszują się z ofertą, a mogą klientowi zaproponować pewne udogodnienia. Niekoniecznie musi być to kompleksowe wykończenie. Czasem jest to tylko ułożenie płytek i przygotowanie ścian do malowania - taką ofertę uzyskać można często w mniejszych firmach deweloperskich. Ceny takich usług podlegają negocjacji.

Jeszcze więcej deweloperów zapytanych o taką ofertę skieruje klienta do firmy z którą współpracują. Na naszym rynku rozwinęło się kilka firm, które wyspecjalizowały się w wykańczaniu mieszkań deweloperskich według własnych, wypracowanych pakietów. Ofertę takich firm przedstawi Robyng, Polnord czy Investing.

poprzednie następne

Wykończenie "pod klucz" w wykonaniu Inpro. Zdjęcie aranżacyjne.

materiały prasowe slider\_news\_tresc\_2.jcarousel-item-placeholder background: transparent url(/\_img/loading-small.gif) 50% 50% no-repeat;

Więksi deweloperzy ofertę mają precyzyjnie przygotowaną. Zazwyczaj wybierać można wśród dwóch lub nawet kilku pakietów zawierających różny zakres prac i standard materiałów.

Podstawowy pakiet zawiera z reguły wykonanie projektu architektonicznego (często ograniczony do dwóch spotkań lub trzech godzin w cenie) i doradztwo w wyborze materiałów - tym zajmuje się zatrudniony przez dewelopera lub współpracujący z nim architekt wnętrz. W cenie jest także zakup i transport materiałów. W ramach prac wykonane zostanie malowanie ścian i sufitów na biało (jeśli wybierzemy wyższy standard pakietu - również malowanie na wybrane kolory), ułożenie podłóg (panele i płytki) i okładzin ściennych (płytek) w kuchni i łazience, montaż listew przypodłogowych, wanny lub brodzika, ceramiki i armatury łazienkowej oraz wstawienie drzwi wewnętrznych.

Oczywiście każdy z deweloperów, który "wykończenie pod klucz" ma w ofercie jest w stanie zaoferować wykończenie włącznie z urządzeniem go meblami, w tym zabudowami - również kuchenną.

Czy to się opłaca?

Dla wielu klientów wciąż barierą stanowi koszt i wątpliwość, czy takie rozwiązanie się opłaca. Osoby decydujące się samodzielnie wykończyć zakupiony lokal mają możliwość rozłożenia prac, a więc i kosztów, w czasie oraz oszczędzenia na robociźnie. Oszczędność na materiałach trzeba jednak uważnie przemyśleć. Samodzielnie dokonujemy ich zakupów jako klient detaliczny, deweloperzy mają zazwyczaj niższe ceny. Poza tym kupując wykończenie razem z samym lokalem wszystkie materiały, które zostaną nam sprzedane objęte będą 8 proc., a nie 23 proc. stawką VAT.

Obiegowo przyjęta wśród fachowców czy pośredników nieruchomości, oparta na doświadczeniu, stawka którą trzeba brać pod uwagę przy wykończeniu mieszkania we własnym zakresie to 1000 - 1200 zł/ m kw. Tymczasem w pakietach standardowych u trójmiejskich deweloperów stawka ta zaczyna się od niecałych 500 zł za m kw. (od 483 w Euro Styl kiedy wykańczane ma być mieszkanie o pow. 75 m kw., od 490 w Eco Classic). Pakiet podstawowy w Inpro zaczyna się od 800 zł, ale zawiera także sufity podwieszane i karnisze ukryte w zabudowie (cena skalkulowana została dla lokalu o pow. 45 m kw.).

Cena metra kwadratowego wykończenia pod klucz jest zależna od wybranego standardu oraz powierzchni mieszkania - im jest ono większe, tym zaproponowana cena wykończenia metra kwadratowego będzie niższa (dlatego przy cenach pakietów zazwyczaj pojawia się przedrostek "od"). Część deweloperów nie podaje takich stawek, ponieważ są one ustalane indywidualnie w każdym przypadku, nawet jeśli zakres proponowany w pakietach jest sprecyzowany. Tak jest w Hossie, Dekpolu, Invest Komforcie, BPI Polska czy w Budrosie.

Nieruchomości

Mapa inwestycji

Zależy Ci na lokalizacji?

Sprawdź na naszej mapie inwestycji mieszkaniowych i biurowych, gdzie aktualnie w sprzedaży są nieruchomości z rynku pierwotnego.

[zobacz mapę](#).[author-url](#),[.author-url:visited](#) {color: 534741!important;}.[author-url:hover](#) {color:A6AAB2!important;}

Ewa Budnik [e.budnik@trojmiasto.pl](mailto:e.budnik@trojmiasto.pl)